



### § 3 Zeitmietvertrag

1. Das Mietverhältnis ist befristet (§ 575 BGB); es beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.  
Das Mietverhältnis ist auf diesen Zeitraum befristet, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
  - in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will oder
  - die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Erläuterung: \_\_\_\_\_

(den angekreuzten Grund der Befristung bitte hier ausführlich erläutern)

2. Das Recht des Vermieters, gem. § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, bleibt durch diese Befristung unberührt. Gleiches gilt für eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

### § 4 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

### § 5 Miete, Betriebskosten

1. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ Euro
- zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß §§ 1,2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ Euro
- zuzüglich einer Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ Euro
- zuzüglich Garagen-/Stellplatzmiete in Höhe von monatlich \_\_\_\_\_ Euro
- zuzüglich \_\_\_\_\_ Euro
- Gesamtbetrag der Miete monatlich** \_\_\_\_\_ **Euro**

2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen des Mieters einmal im Kalenderjahr ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Sind Vorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen. Bei einem Mieterwechsel während des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
3. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Als sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV gelten als vereinbart (ausdrückliche Bezeichnung erforderlich): \_\_\_\_\_
4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten i.S.d. der Betriebskostenverordnung neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
5. Der Mieter trägt von den Betriebskosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten (hierzu Ziffer 6) einen Anteil nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses. Handelt es sich bei den Mieträumen um eine ver-

mietete Eigentumswohnung, trägt der Mieter den Betriebskostenanteil entsprechend dem Miteigentumsanteil der Wohnung nach Maßgabe der Verwalterabrechnung zuzüglich solcher Betriebskosten, die nicht in der Verwalterabrechnung enthalten sind, weil sie unmittelbar auf die vermietete Wohnung entfallen (z. B. Grundsteuer).

6. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung zu \_\_\_\_\_ % nach dem durch Verbrauchsmessgeräte erfassten Verbrauch und zu \_\_\_\_\_ % nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen des Hauses, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, verteilt. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend der Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

## § 6 Staffelmiete (falls nicht vereinbart, bitte streichen)

1. Die in § 5 Ziff. 1 vereinbarte Nettokaltmiete erhöht sich jährlich,

ab _____	auf _____	ab _____	auf _____
ab _____	auf _____	ab _____	auf _____
ab _____	auf _____	ab _____	auf _____
ab _____	auf _____	ab _____	auf _____
ab _____	auf _____	ab _____	auf _____

2. Während der Geltung der Staffelmiete sind keine sonstigen gesetzlichen Mieterhöhungen mit Ausnahme einer Erhöhung der Betriebskosten und ihrer Vorauszahlungen zulässig.

## § 7 Indexmiete (falls nicht vereinbart, bitte streichen)

1. Die Parteien vereinbaren, dass die Nettokaltmiete gemäß § 5 Ziff. 1 durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete), und zwar wie folgt: Die Nettokaltmiete ändert sich jeweils frühestens nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Preisindex verändert hat, der für den Zeitpunkt des Mietbeginns bzw. für den Zeitpunkt der jeweils letzten Mieterhöhung gilt.

2. Bei Vereinbarung der Indexmiete ist eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung gem. § 559 BGB ist nur zulässig, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat i. S. v. § 555 Nr. 6 BGB.

## § 8 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

2. Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist die Miete auf das nachbenannte Konto:

Konto-Inhaber: \_\_\_\_\_ Konto-Nr. (IBAN): \_\_\_\_\_

Kreditinstitut: \_\_\_\_\_ BLZ (BIC): \_\_\_\_\_

oder

Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete sowie die Nachzahlungen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen im Lastschrift-Einzugsverfahren von dem nachbenannten Konto abzubuchen:

Konto-Inhaber: \_\_\_\_\_ Konto-Nr. (IBAN): \_\_\_\_\_

Kreditinstitut: \_\_\_\_\_ BLZ (BIC): \_\_\_\_\_

## § 9 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_  
Wichtig: Die Mietsicherheit darf nicht mehr als die dreifache monatliche Nettokaltmiete betragen (§ 551 BGB). Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. In diesem Fall ist die 1. Rate der Mietkaution zusammen mit der 1. Miete zu zahlen, die 2. und 3. Rate der Mietkaution wird fällig zusammen mit der 2. und 3. Miete (§ 551 Abs. 2 BGB).
2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Mietsicherheit.
3. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

## § 10 Haftungsausschluss / Aufrechnungsverbot / Obliegenheit

1. Die verschuldensabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, dass es sich um versteckte Mängel handelt oder der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat und der Schaden durch die mangelhafte Mietsache entstanden ist; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Wird das Mietgebäude aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen vollständig zerstört oder ist bei teilweiser Zerstörung die Wiederherstellung mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden, so ist der Vermieter nicht zum Wiederaufbau bzw. zur Wiederherstellung verpflichtet.
3. Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietminderungen, die wegen der Vorfälligkeit der Miete im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge einer eventuell zuviel bezahlten Miete für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonaten zur Aufrechnung gebracht werden.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und sie in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

## § 11 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die Zustimmung des Vermieters erforderlich.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installation ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
4. Die Installation von Kabelanschlüssen bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gleiches gilt für die Installation von Einzelantennen auf dem Dach, an der Hausfassade oder sonstigen, von außen sichtbaren Gebäudeteilen sowie auf Balkonen, Terrassen oder sonstigen Außenflächen. Bei Installation einer Antenne durch den Mieter kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der gesamten Antennenanlage bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## § 12 Tierhaltung

Der Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters, wenn er in den Mieträumen ein Tier halten will, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (z. B. Wellensittich, Zierfisch). Der Vermieter darf die Zustimmung zur Tierhaltung im Übrigen verweigern bzw. widerrufen, wenn Belästigungen der Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache zu erwarten bzw. eingetreten sind.

## § 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.

3. Der Mieter trägt die Kosten für in den Mieträumen anfallende Kleinreparaturen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Koch-einrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen der Fensterläden. Der Mieter trägt die Reparaturkosten bis zu 95 Euro pro Einzelfall. Pro Mietjahr ist der Aufwand für den Mieter auf 8% der jährlichen Nettokaltmiete begrenzt.
4. Thermen sind einmal jährlich von einer Fachfirma zu warten. Der Mieter trägt die jährlich entstehenden Wartungskosten bis zu 95 Euro.

## § 14 Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie das Pflegen und Reinigen des Fußbodens (Teppichbodens). Soweit Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietverhältnisses erforderlich sind, so sind diese in neutralen, deckenden und hellen Farben und Tapeten auszuführen. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

**Bitte beachten Sie:** Die Verpflichtung zur Durchführung erforderlicher Schönheitsreparaturen kann auf den Mieter hier-nach nur wirksam vereinbart werden, wenn und soweit er die Mieträume in renoviertem Zustand bezogen hat oder der Mieter vom Vermieter eine angemessene Entschädigung zum Ausgleich dafür erhält, selbst zur Vornahme erforderlicher Schönheitsreparaturen verpflichtet zu sein, obschon die Mieträume bei Mietbeginn nicht renoviert sind. So hat es der BGH rechtsgrundsätzlich entschieden: BGH, Urteile v. 18.03.15, Az. VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13. Die Vereinbarung von Kostenquotenklauseln bzw. Abgeltungsklauseln, wonach der Mieter zur zeitanteiligen Zahlung von (hypothetischen) Renovierungskosten bei nur kurzzeitigem Mietverhältnis verpflichtet ist, ist unwirksam. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert übergeben worden ist (BGH, Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 242/13). Dementsprechend enthält dieses Formular eine solche Regelung nicht.

## § 15 Bauliche Veränderungen und Modernisierung durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen), § 555a BGB.
2. Gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ebenfalls zu dulden (555b BGB). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur gemäß § 559 Abs. 4 und 5 BGB bei einer Mieterhöhung gegebenenfalls zu berücksichtigen (§ 555d Abs. 2 BGB).
3. Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats in Textform mitzuteilen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Der Lauf dieser Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht (hierzu nachfolgend Ziffer 4).
4. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine solche verlangt werden soll, und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in Textform mitzuteilen; zudem soll er den Mieter in dieser Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härteeinwands (Ziffer 3) gegebenenfalls hinweisen (§ 555c Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Dies gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 555c Abs. 4 BGB).
5. Das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§§ 559 ff. BGB).

## § 16 Bauliche Veränderung durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen (Um- und Einbauten, Installationen jeglicher Art), durch die der Mieter in die Bau-substanz eingreift, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Eine etwa erforderliche Baugenehmigung hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.

3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Mieters, durch die er in die Bausubstanz eingreift, davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen, im Zusammenhang mit den baulichen Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden frei hält sowie für den Aufwand bei der Beseitigung der baulichen Veränderungen bei Auszug des Mieters in angemessener Weise Sicherheit leistet.

## § 17 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen (ca. 1 x im Jahr) die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden; auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Gleiches gilt, wenn in den Mieträumen Schäden aufgetreten sind oder die Notwendigkeit bzw. der Umfang von Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen oder am übrigen Gebäude ermittelt werden soll.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw. Kaufinteressenten zweimal wöchentlich werktags (also auch am Samstag) in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

## § 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt, besenrein und in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Wurde das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, so sind die Mieträume am letzten Tag der Kündigungsfrist zurückzugeben.
2. § 14 findet Anwendung. Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Das gilt auch für etwaige vom Mieter selbst beschaffte Schlüssel.
3. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrags für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.
4. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.

## § 19 Personenmehrheit als Mieter

1. Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrags.

## § 20 Sonstige Vereinbarungen

(zum Beispiel Wegereinigung und Streupflicht, Gartennutzung und -pflege)

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter