

## Mietvertrag (Wohnraum)

### Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

---

#### Frage 1: Ist die zu vermietende Wohnung (teil)möbliert?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n****

Wird möblierter Wohnraum vermietet, so sollte im Vorfeld festgehalten werden, welche Möbel und/oder Einrichtungsgegenstände dem Mieter zum Gebrauch überlassen werden (z.B.: Einbauküche). Dies ist wichtig, um die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien klar abzugrenzen. Eine Möblierung kann sich natürlich auch auf die Höhe der Miete auswirken.

Sondervorschriften gelten für möblierten Wohnraum nur, wenn er als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vermietet und nicht zum dauernden Gebrauch durch eine Familie überlassen ist: Der Mieterschutz ist dann weniger stark ausgeprägt. Auswirkungen hat dies insbesondere bezüglich der Möglichkeiten einer Mieterhöhung und hinsichtlich der Kündigungsfristen.

---

#### Frage 2: Werden neben dem Wohnraum noch weitere Räume mitvermietet?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n****

Werden neben den Wohnräumen noch andere Räume mitvermietet, etwa ein Keller oder Dachboden, so sollten diese im Vertrag genau bezeichnet werden. Ohne besondere Abrede mitvermietet sind grundsätzlich alle Grundstücks- und Gebäudeteile, die zur ordnungsgemäßen Nutzung und zum Zugang der Wohnung notwendig sind, wie z.B. Treppen und Hausflure.

**Wichtig:** Werden Wohnung und Garage in einem einheitlichen Vertrag vermietet, ist eine Teilkündigung der Garage nicht möglich, Garage und Wohnung können also nur zusammen gekündigt werden.

---

**Geben Sie die Adresse der Wohnräume ein (Ort, Straße, Hausnummer, Lage der Wohnung innerhalb des Hauses).**

**Geben Sie die Anzahl der vermieteten Wohnräume ein; Küche und Bad sind dabei nicht mitzuzählen. Anzahl:**

**Geben Sie die Gesamtmietfläche ein. qm:**

---

**Geben Sie die Anzahl der Wohnungsschlüssel ein, die dem Mieter übergeben werden.**

---

**Frage 3:** Handelt es sich um eine Sozialwohnung?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **n e i n**

Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Bau mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde. Sie dürfen nur an solche Wohnungssuchende vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen. Die Vergabe dieser Berechtigungsscheine richtet sich nach dem Einkommen des jeweiligen Antragstellers.

Der öffentlich geförderte Wohnraum unterliegt einer Mietpreisbindung: Die vereinbarte Miete darf den Betrag, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist, nicht übersteigen (sog. Kostenmiete). Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen.

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum eine Besonderheit: Die Betriebskostenvorauszahlungen dürfen nicht pauschal als einheitlicher Betrag angegeben werden, sondern die einzelnen Betriebskosten müssen dem Mieter jeweils nach Art und Höhe bei Überlassung der Wohnung mitgeteilt werden. Bei Sozialwohnungen ist also für jede Betriebskostenart ein Einzelbetrag im Vertrag anzugeben.

---

**Frage 4:** Soll eine gestaffelte Mietanpassung erfolgen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**    **j a**

Kennzeichen eines Staffelmietvertrages ist, dass sich die Miete, die der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses schuldet, stetig erhöht. Im Mietvertrag wird festgelegt, in welchem Umfang und nach welchen Zeitabschnitten die Mieterhöhungen eintreten. Nach Ablauf des Staffelmietzeitraums gilt die am Ende erreichte Miete auf unbestimmte Zeit weiter, bis eine neue Vereinbarung über die Miethöhe getroffen wird.

**Wichtig:** Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss jeweils mindestens ein Jahr liegen. Die Erhöhung darf nicht nach Prozentzahlen, sondern muss betragsmäßig ausgewiesen werden. Die Angabe der errechneten neuen Miete ist nicht nötig, aber anstelle der Angabe der Erhöhung möglich.

**Hinweis:** Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen ausgeschlossen.

---

**Geben Sie die monatliche Miete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) ein. EUR:**

**Geben Sie ein, nach wie vielen Jahren sich die Miete auf welchen Betrag erhöht (z.B. nach einem Jahr auf EUR 850,00, nach zwei Jahren auf EUR 900,00 usw.):**

---

**Frage 5:** Sollen die Betriebskosten pauschal entrichtet werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n****

Betriebskosten sind die laufenden, regelmäßig wiederkehrenden Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück. Dazu gehören nach § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere folgende Kostenarten: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für einen Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, Einrichtungen für die Wäschepflege.

Vereinbaren die Parteien eine Betriebskostenpauschale, trägt der Vermieter das Risiko der Kostendeckung: Selbst wenn die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings kann der Mieter auch keine Rückzahlung verlangen, wenn die gezahlte Pauschale den tatsächlichen Verbrauch übersteigt. Eine Abrechnung über die Betriebskosten ist dann nicht nötig.

Das Gesetz schreibt vor, dass eine vereinbarte Pauschale dann herabzusetzen ist, wenn sich die Betriebskosten ermäßigen. Dies gilt vom Zeitpunkt der Ermäßigung an. Eine Erhöhung der Pauschale bei Kostensteigerungen ist nur dann möglich, wenn der Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt enthält. Unsere Klausel sieht dies vor, so dass die Betriebskostenpauschale bei Kostensteigerungen durch schriftliche Erklärung des Vermieters erhöht werden kann.

---

**Frage 6:** Sollen die Betriebskosten durch Vorauszahlungen entrichtet werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **j a****

Anstelle einer Pauschale können die Parteien vereinbaren, dass auf die Betriebskosten in regelmäßigen Abständen – zumeist monatlich – festgelegte Vorauszahlungen erbracht werden. Die Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen.

Sollen Betriebskosten abgerechnet werden, die über die in § 2 Betriebskostenverordnung benannten Betriebskosten hinaus gehen (sog. sonstige Betriebskosten), müssen diese im Mietvertrag konkret benannt werden (z.B. Schwimmbad, Sauna, Feuerlöscher-Wartung).

**Achtung:** Antworten Sie auch hier mit "Nein", so muss der Mieter keine Betriebskosten tragen.

---

**Frage 7:** Rechnet der Vermieter über die Heiz- und Warmwasserkosten ab?

**Diese Frage wurde beantwortet mit **j a****

Wird das Haus mit einer zentralen Heizungsanlage beheizt, ist der Vermieter für das ordnungsgemäße Funktionieren der Heizung und für die Verteilung der angefallenen Heizkosten auf die Mieter verantwortlich. In diesem Fall sind in der Regel die Bestimmungen der sog.

Heizkostenverordnung zu beachten (Ausnahme: Es handelt sich um ein Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt).

Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter Wärmehähler/Heizkostenverteiler sowie Warmwasserzähler anzubringen hat. Der erfasste Verbrauch ist dann zu mindestens 50% und höchstens 70% nach Verbrauch umzulegen. Die Vertragsparteien können jedoch einvernehmlich einen höheren Verbrauchsanteil (bis zu 100%) vereinbaren. Dagegen ist die Vereinbarung eines Verbrauchsanteils von weniger als 50% unzulässig. Der gebräuchlichste Aufteilungsmaßstab sieht eine Heizkostenverteilung zu 50% nach Verbrauch und zu 50% nach einem festen Maßstab (z.B. Wohnfläche) vor.

Alternativ kann vereinbart werden, dass der Mieter selbst für das Beheizen zuständig ist und dementsprechend einen sog. Direktlieferungsvertrag mit einem gewerblichen Wärmelieferanten abschließt.

---

**Wie hoch soll die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung sein? EUR:**

**Wie viel Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten sollen verbrauchsabhängig berechnet werden (mindestens 50%)? %:**

**Wie viel Prozent der Heiz- und Warmwasserkosten sollen verbrauchsunabhängig berechnet werden (mit den verbrauchsabhängigen Kosten zusammen muss sich 100% ergeben)? %:**

**Neben den Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung trägt der Mieter folgende sonstige Betriebskosten (Geben Sie bitte "keine" in das freie Eingabefeld ein, wenn der Mieter keine sonstigen Betriebskosten zahlen soll):**

---

**Geben Sie den Namen des Inhabers des Kontos ein, auf das die Miete zu überweisen ist (z.B. des Vermieters, der Hausverwaltung).**

**Geben Sie das Kreditinstitut ein, bei dem das Konto geführt wird, auf das die Miete zu überweisen ist.**

**Geben Sie die Bankleitzahl dieses Kreditinstituts ein.**

**Geben Sie die Kontonummer ein.**

---

**Frage 8:** Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**   n e i n

Ein befristeter Mietvertrag ermöglicht es dem Vermieter, Wohnräume bis zu einer von ihm

geplanten anderweitigen Verwendung so zu vermieten, dass er zum relevanten Zeitpunkt nicht durch ein bestehendes Mietverhältnis daran gehindert wird. Befristete Mietverhältnisse enden regelmäßig ohne Kündigung mit dem Ablauf des vereinbarten Zeitraumes, sofern sie nicht vorher wirksam außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden. Eine ordentliche Kündigung ist bei befristeten Verträgen nicht möglich.

Ein befristetes Mietverhältnis lässt das Gesetz (§ 575 BGB) grundsätzlich – mit Ausnahme der Vermietung zum nur vorübergehenden Gebrauch – lediglich in folgenden Fällen zu:

- Der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen;
- der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise beseitigen, verändern oder instandsetzen;
- der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten (einschlägig v.a. für Werkmietwohnungen).

**Wichtig:** Liegt eine dieser Konstellationen vor, muss der Grund dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten gilt das Mietverhältnis als unbefristet und ist damit ordentlich kündbar. Es genügt insofern nicht, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Der Vermieter muss vielmehr einen konkreten Sachverhalt schildern, der überprüfbar ist. Die spätere Verwendung muss also konkret beschrieben werden. Eine Formulierung wie "Selbstnutzung durch Angehörige" wäre demnach zu unbestimmt.

---

**Frage 9:** Soll die Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

Auch ohne Zeitmietvertrag kann dem Interesse der Parteien an einer längerfristigen Bindung Rechnung getragen werden: Sie können einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen bestimmten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen. In dem, was individuell verhandelt und vereinbart wird, sind die Parteien frei. Aber selbst in Formularmietverträgen ist ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) grundsätzlich zulässig, zumindest dann, wenn der Kündigungsausschluss nicht mehr als vier Jahre beträgt.

Um sicherzugehen, dass die Klausel im Ernstfall hält, sollten Sie deshalb einen Kündigungsausschluss von höchstens vier Jahren wählen.

---

**Geben Sie den Beginn des Mietverhältnisses ein. Datum:**

**Für welche Dauer soll die ordentliche Kündigung für Vermieter und Mieter ausgeschlossen sein? Anzahl der Monate (höchstens 48):**

---

**Frage 10:** Soll der Mieter eine Sicherheitsleistung (Kautions) hinterlegen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

Die Kautionsleistung ist eine Sicherheitsleistung des Mieters für künftige (mögliche) Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Höhe der Kautionsleistung ist gesetzlich auf das Dreifache der monatlichen Nettomiete begrenzt. Eine Abweichung nach unten ist selbstverständlich möglich.

Geleistet werden kann die Kautio n z.B. in bar oder durch Stellung einer Bankbürgschaft.

Eine Kautio n muss der Mieter nur dann hinterlegen, wenn die Vertragsparteien eine sog. Kautionsabrede treffen. Unterbleibt diese Vereinbarung, ist keine Kautio n geschuldet.

---

**Frage 11:** Soll die Kautio n in bar erbracht werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Erbringt der Mieter die Kautio n in bar, ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, die Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen dienen zunächst als zusätzliche Sicherheit, stehen aber letztlich dem Mieter zu.

Die Parteien können auch eine andere Anlageform vereinbaren, vorausgesetzt, sie ist geeignet, Erträge zu erzielen. Eine anderweitige Anlageform ermöglicht es, die Kautio n mit höheren Erträgen als den Zinsen eines Kreditinstituts anzulegen. Für den Mieter besteht jedoch ein höheres Risiko: Realisiert sich der Gewinn nicht in der erwarteten Höhe, bleibt er ganz aus oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung vom Vermieter zurückverlangen. Letztlich ist er in diesem Fall genauso wenig schutzwürdig wie der Vermieter. Beide Parteien gehen mit einer abweichenden Vereinbarung ein vergleichbares Verlustrisiko ein: Der Mieter, der sein Kapital aufs Spiel setzt und der Vermieter, der gegebenenfalls seine Sicherheit zu verlieren droht. Daher sollte eine abweichende Vereinbarung nur nach sorgfältiger Abwägung getroffen werden. Wollen die Parteien dieses Risiko nicht eingehen, sollte die klassische Anlagemöglichkeit bei einem Kreditinstitut gewählt werden.

---

**Frage 12:** Soll der Mieter die Sicherheitsleistung als Bankbürgschaft erbringen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Die Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse ist als Mietsicherheit gleichermaßen geeignet. Allerdings sind Mietbürgschaften bei Wohnraummietverträgen eher selten. Für den Mieter ist die Bankbürgschaft insofern vorteilhaft, weil er kein Geld für eine Barkautio n aufbringen muss. Für den Vermieter hat eine Bürgschaft den Vorteil, dass ihm kein weiterer Verwaltungsaufwand entsteht. Nachteilig für den Vermieter ist allerdings, dass sich die Sicherheit nicht um die jährlichen Zinsen erhöht. Der Mieter muss berücksichtigen, dass er dem Kreditinstitut für die Bürgschaft jährliche Zinsen für den verbürgten Betrag zu zahlen hat.

Beantworten Sie auch diese Frage mit "Nein", so wird Ihnen ein Textfeld zur Verfügung gestellt, in das Sie eine individuelle Regelung über die Sicherheitsleistung einfügen können (z.B. Verpfändung eines Sparbuchs, Elternbürgschaft etc.).

---

**Wie hoch soll die Kautio n sein (maximal drei Monatsmieten ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten)? Anzahl der Monatsmieten:**

---

**Frage 13:** Gibt es in dem Haus eine Sammelheizung?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Ist das Haus, in dem sich die vermietete Wohnung befindet, mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, hat der Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungen zu jeder Jahreszeit

ausreichend beheizt sind.

Anders, wenn keine Sammelheizung vorhanden ist: Für Kohle- oder Gasöfen, Elektrolüfter und Nachtstromspeicher ist der Mieter selbst verantwortlich.

---

**Frage 14:** Soll der Mieter weitere Verkehrssicherungspflichten tragen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n**

Nach der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht muss der Vermieter als Eigentümer eines Gebäudes die erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsmaßnahmen treffen, um vorhersehbare Gefahren und Schäden von denjenigen, die in dem Gebäude ein- und ausgehen, abzuwenden. Dazu gehört z.B. die Pflicht, die Eingänge zum Haus sowie das Treppenhaus zugänglich zu halten, zu reinigen und mit ausreichender Beleuchtung zu versehen.

Für seinen eigenen Mietbereich, also seine Wohnung und ggfs. weitere mitgemietete Räume wie z.B. einen Kellerraum, eine Garage, etc. trägt der Mieter die Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet, er muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, damit von seiner Mietwohnung keine Gefahren für Dritte ausgehen oder Schäden verursacht werden (z.B. durch eine überlaufende Badewanne, einen Wohnungsbrand aufgrund Nichtausschalten Herdes, etc.).

Der Vermieter kann seine Verkehrssicherungspflicht an den allgemeinen Verkehrs- und Funktionsflächen des Gebäudes teilweise auf den Mieter abwälzen, so die Räum- und Streupflicht. Dazu muss eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag selbst oder in der Hausordnung getroffen werden. Die Hausordnung muss dazu ausdrücklich Inhalt des Mietvertrages, d.h. Bestandteil desselben und ebenfalls mit unterschrieben werden. Eine reine Bezugnahme ist nicht ausreichend. Bei einer wirksamen Überwälzung der Verkehrssicherungspflicht trifft den Vermieter eine Überwachungspflicht: Er muss in regelmäßigen Abständen die Einhaltung z.B. der Räum- und Streupflicht prüfen.

Anstatt die Verkehrssicherungspflichten – soweit möglich – auf den Mieter abzuwälzen, kann der Vermieter auch jemanden zur Wahrnehmung dieser Pflichten engagieren und dem Mieter dies als Betriebskosten auferlegen. Im Fall der Abwälzung können dem Mieter diesbezüglich aber keine Kosten auferlegt werden.

Ein schuldhaftes, d.h. vorsätzliches oder fahrlässiges Verletzen der Verkehrssicherungspflicht begründet Schadenersatzansprüche des Geschädigten.

---

**Frage 15:** Soll der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen?

**Diese Frage wurde beantwortet mit j a**

Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der so genannten Schönheitsreparaturen verpflichtet. Schönheitsreparaturen korrigieren alle normalen Abnutzungen der Wohnung, die durch ordnungsgemäßen Gebrauch entstehen; Beispiele sind: das Streichen und Tapezieren der Wände, das Streichen der Heizkörper und der Fensterrahmen von innen.

Die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Insofern gilt im Grundsatz: Der Mieter soll die Schönheitsreparaturen in dem Maße durchführen oder bezahlen, in dem er die Wohnung selbst verwohnt hat. Auch sollte die Abwälzung der Schönheitsreparaturen bei der Höhe der Miete berücksichtigt werden.

Wird keine entsprechende Klausel in den Vertrag aufgenommen, bleiben die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters.

---

**Frage 16:** Soll eine sog. Abgeltungsklausel eingefügt werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

Durch die **Abgeltungsklausel** soll der Mieter sich an den Kosten der anteiligen Abnutzung der Wohnung während seiner Mietdauer beteiligen, wenn die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig sind (z.B. wenn im Mietvertrag eine Frist von in der Regel drei Jahren für Küche und Bad vereinbart ist, der Mieter aber schon nach einem Jahr wieder auszieht).

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18.10.2006 die Wirksamkeit von formularmäßig vereinbarten Abgeltungsklauseln stark eingeschränkt. Danach sind Klauseln unwirksam, die die Zahlung einer Abgeltungssumme nach einer starren Frist und nach starren Prozentsätzen vorsehen (z.B. 20% nach einem Jahr Mietzeit), weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Zulässig sind nur noch Klauseln, bei denen der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung Berücksichtigung findet.

---

**Frage 17:** Soll die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit nein**

Insbesondere für größere Mietshäuser wird vom Vermieter oder Verwalter regelmäßig eine Hausordnung aufgestellt, die Regeln für ein möglichst reibungsloses Zusammenleben der Mieter sowie für die Benutzung und Behandlung gemeinschaftlich genutzter Räume, Anlagen und Einrichtungen enthält.

Die Hausordnung kann in den Mietvertrag einbezogen werden, indem dem Mieter bei Vertragsschluss eine Kopie der Hausordnung ausgehändigt und von diesem widerspruchslos hingenommen wird. Geschieht dies nicht, ist die Hausordnung nicht wirksam in den Vertrag einbezogen.

Ist die Hausordnung Vertragsbestandteil geworden, so ist der Mieter auch für deren Einhaltung durch Angehörige, Personal, Besucher oder Untermieter verantwortlich.

---