

## Mietvertrag (Wohngemeinschaft)

### 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 ja**

Wird möblierter Wohnraum vermietet, so sollte im Vorfeld festgehalten werden, welche Möbel und/oder Einrichtungsgegenstände den Mietern 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 ja**

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.

---

**Frage 3:** Soll die Zimmerverteilung im Mietvertrag festgelegt werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit ja**

---

**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:**

**Beschreiben Sie die Möblierung/Ausstattung der Wohnung, die mitvermietet wird (z.B. Einbauküche, Einbauschränk im Schlafzimmer, Badspiegel, etc.)**

**Welche weiteren Räumlichkeiten werden mitvermietet (z.B. Garage, Keller)? Bitte geben Sie auch ein, wo sich diese Räumlichkeiten genau befinden.**

**Geben Sie ein, welcher Raum von welchem Mieter bewohnt werden soll (z.B. Raum vorne rechts von Franz Mustermann, Raum hinten links von Hannelore Musterfrau, etc.).**

---

**Geben Sie die Anzahl der Wohnungsschlüssel ein, die den Mietern übergeben werden.**

---

**Frage 4:** 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 den Mietern jeweils nach Art und Höhe bei Überlassung der Wohnung mitgeteilt werden. Bei Sozialwohnungen ist also für jede Betriebskostenart ein Einzelbetrag im Vertrag anzugeben.

---

**Frage 5:** Soll eine gestaffelte Mietanpassung erfolgen?

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

Kennzeichen eines Staffelmietvertrages ist, dass sich die Miete, die die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses schulden, 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.

---

**Frage 6:** Soll die Miete vom Verbraucherpreisindex abhängig gemacht werden?

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

Um die stetige Erhöhung der Lebenshaltungskosten bei der Miete zu berücksichtigen, kann die Miethöhe abhängig gemacht werden von dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex (früher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte). Durch die Koppelung der Miete an den Verbraucherpreisindex werden Mieterhöhungen für die Mieter überschaubar, und dem Vermieter wird trotz zu erwartender Geldentwertung der Entschluss einer längerfristigen Vermietung erleichtert.

Ist eine Koppelung der Miete an den Verbraucherpreisindex vereinbart, darf der Abstand zwischen den einzelnen Anpassungen jeweils nicht weniger als ein Jahr betragen. Anpassungen müssen immer schriftlich erfolgen. Im Mieterhöhungsschreiben hat der Vermieter die jeweilige Indexänderung darzustellen. Anzugeben sind:

- der bisherige und der neue Indexstand nach Punkten;
- die sich daraus ergebende Änderung des Index in Punkten und
- die Änderung des Index in Prozent.

Außerdem muss das Mieterhöhungsschreiben die geänderte Miete oder den Erhöhungsbetrag enthalten.

Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung sind andere Mieterhöhungen weitgehend ausgeschlossen. Etwas anderes gilt nur bei baulichen Veränderungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, z.B. bei behördlichen Auflagen – hier ist ein Modernisierungsaufschlag möglich.

---

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

---

**Frage 7:** Sollen die Betriebskosten pauschal entrichtet werden?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**  **ja**

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, müssen die Mieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings können die 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 8:** Werden Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig berechnet?

**Diese Frage wurde beantwortet mit**  **nein**

Auch wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde, können die Heiz- und Warmwasserkosten zusätzlich verbrauchsabhängig und damit nicht mit einer Pauschale abgerechnet werden.

---

**Geben Sie die Höhe der monatlichen Betriebskostenpauschale ein. EUR:**

---

**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 9:** 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 den Mietern 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 10:** Soll die Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden?

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

Bei mehreren Mietern ist eine Kündigung nur durch alle Mieter gemeinsam möglich. Dies gilt auch für die Wohngemeinschaft. Können sich die Mitglieder der Wohngemeinschaft nicht über eine gemeinsame Kündigung einigen, kann jeder die Gemeinschaft nach den Vorschriften für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts beenden (§ 723 BGB) und Mitwirkung zur Kündigung verlangen.

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:**

---

**Frage 11:** Soll ein Mieterwechsel der Zustimmung des Vermieters bedürfen?

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

Eine Wohngemeinschaft wird nach überwiegender Auffassung ab einer Verbindung von drei Personen angenommen. Schließt eine solche als Mieter einen Mietvertrag ist ein Mieterwechsel grundsätzlich vorgesehen. Das ausscheidende Mitglied der Wohngemeinschaft hat ohne eine anderweitige Vereinbarung gegen den Vermieter einen Anspruch auf Entlassung aus dem Mietvertrag, die verbleibenden Mitglieder gemeinschaftlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Aufnahme eines neuen Mitglieds in den Mietvertrag.

Die Zustimmung des Vermieters zu einem Mieterwechsel gilt grundsätzlich durch Abschluss des Mietvertrages mit einer Wohngemeinschaft als erteilt. Allerdings wird dem Vermieter für diese Zustimmung der Vorbehalt zugebilligt, dass das Ausscheiden des alten und der Eintritt eines neuen Mieters nicht seinen berechtigten Interessen zuwiderläuft. Dies ist z.B. bei Mietern der Fall, die das Ansehen des Hauses schädigen oder deren Zahlungsunfähigkeit von vornherein feststeht. Macht der Vermieter von diesem Vorbehalt Gebrauch, ist der Mieterwechsel nicht wirksam. Hat der Wechsel bereits stattgefunden, so gilt er dem Vermieter gegenüber als nicht erfolgt. Er kann weiterhin von dem bisherigen Mieter die Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten verlangen.

Ist laut Mietvertrag zum Mieterwechsel die ausdrückliche Zustimmung des Vermieters erforderlich, kann er diese nicht ohne Grund verweigern.

---

**Frage 12:** Sollen die Mieter eine Sicherheitsleistung (Kautions) hinterlegen?

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

Die Kautionsleistung ist eine Sicherheitsleistung der Mieter 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 Kautionsleistung z.B. in bar oder durch Stellung einer Bankbürgschaft.

Eine Kautionsleistung müssen die Mieter nur dann hinterlegen, wenn die Vertragsparteien eine sog. Kautionsabrede treffen. Unterbleibt diese Vereinbarung, ist keine Kautionsleistung geschuldet.

Wie auch die Mietzahlung schulden mehrere Mieter die Kautionsleistung als Gesamtschuldner. Das bedeutet, der Vermieter kann von jedem Mitglied der Wohngemeinschaft den gesamten Kautionsbetrag verlangen, aber insgesamt nur einmal.

---

**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 sind die Mieter selbst verantwortlich.

---

**Frage 14:** Sollen die 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 den eigenen Mietbereich, also die Wohnung und ggf. weitere mitgemietete Räume wie z.B. einen Kellerraum, eine Garage, etc. tragen die Mieter die Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet, sie müssen die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, damit von der Mietwohnung keine Gefahren für Dritte ausgehen oder Schäden verursacht werden (z.B. durch eine überlaufende Badewanne, einen Wohnungsbrand aufgrund Nichtausschalten des Herdes, etc.).

Der Vermieter kann seine Verkehrssicherungspflicht an den allgemeinen Verkehrs- und Funktionsflächen des Gebäudes teilweise auf die 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 die Mieter abzuwälzen, kann der Vermieter auch jemanden zur Wahrnehmung dieser Pflichten engagieren und den Mietern dies als Betriebskosten auferlegen. Im Fall der Abwälzung können den Mietern diesbezüglich aber keine Kosten auferlegt werden.

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

---

**Frage 15:** Sollen die Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen?

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

Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der sog. 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 die Mieter übertragen werden. Insofern gilt im Grundsatz: Die Mieter sollen die Schönheitsreparaturen in dem Maße durchführen oder bezahlen, in dem sie die Wohnung selbst verwohnt haben. 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 die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages werden?

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

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 den Mietern bei Vertragsschluss eine Kopie der Hausordnung ausgehändigt und von diesen widerspruchslos hingenommen wird. Geschieht dies nicht, ist die Hausordnung nicht wirksam in den Vertrag einbezogen.

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

---