

Wohnraummietvertrag ¹

zwischen

Vermieter:

wohnhaft:

vertreten durch:

Bankverbindung:

– nachfolgend Vermieter genannt –

und

wohnhaft:

Bankverbindung:

– nachfolgend Mieter genannt –

wird folgender Mietvertrag über die nachfolgend bezeichneten Mieträume abgeschlossen.

§ 1 Mieträume ²

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnräume:

Adresse:

Geschoss, Lage:

bestehend aus Zimmer(n) und

_____ Küche

_____ Flur/Diele

____ Bad mit WC
____ Keller
____ Garten
____ Terrasse/Balkon

Sonstige Räume und Fläche:

§ 2 Mietzeit³

Der Mietvertrag beginnt am _____ und läuft auf bestimmte Zeit.

Der Mietvertrag wird für die Dauer von _____ geschlossen und endet mit Ablauf des _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Für das Interesse des Vermieters an der rechtzeitigen Rückgabe der Räume sind gem. § 575 Abs. 1 BGB folgende Gründe maßgeblich:⁴

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung Mitteilung binnen eines Monats darüber verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Setzt der Mieter das Mietverhältnis nach Ablauf der o. g. Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete und Mietzahlung

Die monatliche Kaltmiete beträgt _____ EUR.

In Worten:

Zusätzlich zur Kaltmiete sind durch den Mieter monatlich zu zahlen:

Betriebskostenvorauszahlung: _____ EUR

Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlung: _____ EUR

Sonstiges (z. B. Stellplatz, Garage, ...): _____ EUR

Daraus ergibt sich eine monatlich zu entrichtende Gesamtmiete von _____ EUR.

Die Gesamtmiete ist durch den Mieter monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei an den Vermieter auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters zu leisten, wobei für die fristgerechte Zahlung nicht der Tag der Überweisung, sondern der Tag des Zahlungseingangs auf dem Konto des Vermieters entscheidend ist.

Kontoinhaber:

Bank:

IBAN:

BIC:

§ 4 Betriebskosten ⁵

1. Der Mieter trägt die Kosten für die tatsächlich anfallenden Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung.

Insbesondere fallen hierunter:

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B . Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung, des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, der Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, der Kosten für den Hauswart, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege und sonstige Betriebskosten. Diese sind die Folgenden:

2. Über die Heiz- und Betriebskosten wird jährlich einmal abgerechnet.
3. Die Umlage erfolgt, soweit nicht zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung entgegenstehen, nach dem Anteil der Wohnfläche.
Davon abweichend werden die Betriebskosten für

nach Anzahl der zum Haushalt gehörenden

umgelegt.

4. Aus sachlichen Gründen kann der Umlageschlüssel für die Betriebskosten seitens des Vermieters nach billigem Ermessen und nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter vor Ablauf der laufenden Abrechnungsperiode geändert werden. Hiervon ausgenommen sind Heiz- und Warmwasserkosten. Diese sind nach den zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen.
5. Werden Betriebskosten rückwirkend erhöht, kann der Vermieter diese Erhöhung auf den Mieter umlegen.

Salvatorische Klausel und Schriftform ⁶

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. nichtig sein oder werden, so sind sich die Parteien einig, dass die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt wird. Die entsprechende Bestimmung wird durch die Parteien dann durch eine solche ersetzt, die dem mit der unwirksamen bzw. nichtigen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt.

Zwischen den Parteien besteht außerdem Einigkeit darüber, dass zu diesem Mietvertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen. Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift

Ausfüllhilfe und Zusatzinformationen

¹ Hinweis zur Art des Mietvertrags

Ein Zeitmietvertrag muss schriftlich geschlossen werden (§ 126 BGB). Andernfalls gilt er auf unbestimmte Zeit und hätte mithin den Zweck der Befristung verfehlt.

Ein befristeter Wohnraummietvertrag deckt sich grundsätzlich mit einem üblichen Wohnraummietvertrag. D. h., angegeben werden Parteien (Vermieter und Mieter), Mietgegenstand/Mieträume, Miete/Mietzahlung/Mietanpassung, Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten usw. Relevant ist der Punkt „Mietzeit“, der entsprechend anzupassen ist. Im Übrigen ergeben sich – abgesehen von der notwendigen Schriftform – keine Besonderheiten.

² Hinweis zum Mietraum

Die Mieträume müssen so konkret wie möglich bezeichnet werden. Es sind insbesondere auch Geschoss und Lage im jeweiligen Geschoss anzugeben.

³ Hinweis zur Mietzeit

Bei einem Mietvertrag ohne Befristung können Sie folgende Formulierung verwenden:

Der Mietvertrag beginnt am TT.MM.JJJJ und läuft auf unbestimmte Zeit.

Der Mietvertrag ist mit gesetzlicher Frist kündbar. Nach aktueller Gesetzeslage ist die Kündigung gem. § 573c BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Für den Vermieter verlängert sich diese Kündigungsfrist nach fünf bzw. acht Jahren seit der Überlassung der Mietsache um jeweils drei Monate.

⁴ Hinweis zu den Befristungsgründen

Eine Befristung ist nicht (mehr) ohne Weiteres möglich. Der Grund der Befristung muss seitens des Vermieters dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden. Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Befristungsgründe müssen ganz konkret benannt werden. Die bloße Angabe von Eigenbedarf reicht nicht – dieser muss weiter konkretisiert werden (z. B. wer zieht wann aus welchem Grunde ein?). Als Gründe kommen in Betracht:

- *Eigennutzung*
- *Bauliche Maßnahmen der Beseitigung, Veränderung oder Instandsetzung, die durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden*
- *Vermietung an Dienstverpflichtete (Vermietung an Hausmeister oder ähnliche Person)*

⁵ *Hinweis zu den Betriebskosten*

Regelung und Umlage der Betriebskosten ist ein sehr wichtiger Bestandteil eines Mietvertrages, andernfalls ist lediglich die Kaltmiete zu zahlen, denn das Gesetz sieht vor, dass die Parteien vereinbaren können, mithin nicht müssen, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, § 556 Abs. 1 BGB.

⁶ *Hinweis zur salvatorischen Klausel*

Jeder Mietvertrag sollte mit der salvatorischen Klausel abschließen, um zu vermeiden, dass die Gültigkeit des Vertrages infrage gestellt werden kann.

Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren [passenden Anwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht auf anwalt.de](#).

Disclaimer für das Muster eines befristeten Mietvertrags

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

Autorin

Der Inhalt dieses befristeten Mietvertragsmusters wurde von Rechtsanwältin Maren Strotmann erstellt.