

## WOHNRAUMMIETVERTRAG

# Mietvertrag über Wohnraum

Vollständiger Musterentwurf mit Hausordnung. Vermieterfreundlich formuliert – und dabei durchgehend an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ausgerichtet, damit die Klauseln im Streitfall auch halten.

**Lesen Sie diese Seite, bevor Sie den Vertrag verwenden**

Im Mietrecht gilt für vorformulierte Verträge ein hartes Prinzip: **Eine Klausel, die zu weit geht, fällt vollständig weg.** Sie wird nicht auf das zulässige Maß gekürzt – an ihre Stelle tritt das Gesetz, und das ist regelmäßig mieterfreundlicher als eine maßvolle Vereinbarung. Wer zu viel fordert, bekommt am Ende weniger. Genau deshalb ist dieser Entwurf an mehreren Stellen zurückhaltender formuliert, als es auf den ersten Blick nötig erscheint. Das ist kein Versehen, sondern der Grund, warum er Ihnen im Ernstfall etwas nützt.

## Die sechs häufigsten Fehler – und wie dieser Vertrag sie vermeidet

- 1. Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Übergabe.** Wird die Wohnung unrenoviert übergeben und der Mieter erhält dafür keinen angemessenen Ausgleich, ist die gesamte Renovierungsklausel unwirksam – und der Vermieter schuldet die Renovierung selbst. **§ 9 dieses Vertrags setzt deshalb eine renovierte Übergabe voraus.** Übergeben Sie unrenoviert, streichen Sie § 9 ersatzlos oder vereinbaren Sie den Ausgleich schriftlich (BGH, 18.03.2015 – VIII ZR 185/14).
- 2. Starre Renovierungsfristen.** „Spätestens alle drei Jahre“ macht die Klausel unwirksam. Zulässig sind nur weiche Fristen, die auf den tatsächlichen Zustand abstellen (BGH, 23.06.2004 – VIII ZR 361/03).
- 3. Kleinreparaturen ohne doppelte Obergrenze.** Es braucht **beide** Grenzen: einen Höchstbetrag je Einzelfall und eine Jahresgrenze. Fehlt eine davon oder soll sich der Mieter oberhalb der Grenze anteilig beteiligen, fällt die ganze Klausel (BGH, 06.05.1992 – VIII ZR 129/91).
- 4. Verlängerte Kündigungsfrist für den Mieter.** Für den Mieter gelten immer drei Monate. Jede formularmäßige Verlängerung ist unwirksam (§ 573c Abs. 4 BGB). Wollen Sie Bindung, nutzen Sie den **beiderseitigen** Kündigungsverzicht in § 2 Abs. 4 – höchstens vier Jahre.
- 5. Generelles Tierhaltungsverbot.** „Die Haltung von Hunden und Katzen ist nicht gestattet“ ist unwirksam – und dann gilt gar keine Beschränkung mehr. Der Erlaubnisvorbehalt in § 13 stellt Sie besser als ein Verbot (BGH, 20.03.2013 – VIII ZR 168/12).
- 6. Betriebskosten zu pauschal vereinbart.** Der Verweis auf § 2 BetrKV genügt – aber „sonstige Betriebskosten“ nach Nr. 17 müssen **einzelnen benannt** werden, sonst sind sie nicht umlagefähig (BGH, 07.04.2004 – VIII ZR 167/03). § 4 Abs. 2 enthält deshalb eine ausdrückliche Liste, die Sie an Ihr Objekt anpassen.

**Vor der ersten Verwendung prüfen:** Liegt die Wohnung in einer Gemeinde der bayerischen Mieterschutzverordnung, gilt die Mietpreisbremse. Dann darf die Anfangsmiete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, und Sie müssen den Mieter nach § 556g Abs. 1a BGB **vor** seiner Vertragserklärung in Textform über einen etwaigen Ausnahmetatbestand informieren – sonst können Sie sich später nicht darauf berufen. Die aktuelle Gemeindeliste finden Sie in der Anlage zur Mieterschutzverordnung (BayMBL 2025 Nr. 558). Im Oberland sind unter anderem Weilheim i. OB, Penzberg, Bernried, Starnberg, Tutzing, Gauting, Bad Tölz, Wolfratshausen, Geretsried, Landsberg am Lech, Dießen a. Ammersee, Murnau a. Staffelsee und Garmisch-Partenkirchen erfasst.

# Mietvertrag über Wohnraum

## VERMIETER

Name, Vorname / Firma

Telefon

Anschrift

E-Mail

## MIETER

Name, Vorname

Geburtsdatum

Telefon

Name, Vorname (weitere Mieterin / weiterer Mieter)

Geburtsdatum

Telefon

Bisherige Anschrift

E-Mail

schließen folgenden Mietvertrag:

## § 1 Mietsache

Anschrift der Wohnung

Lage im Haus

Zimmer

Küche

Bad / WC

Wohnfläche in Quadratmetern

Mitvermietet: Keller / Speicher / Garage / Stellplatz Nr.

Anzahl übergebener Schlüssel

- (1) Vermietet wird die vorstehend bezeichnete Wohnung nebst den genannten Nebenräumen zu Wohnzwecken. Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform.
- (2) Die angegebene Wohnfläche dient der Beschreibung der Mietsache. Sie ist keine zugesicherte Eigenschaft; maßgeblich für den Mietgebrauch ist der tatsächliche Zuschnitt der Räume.
- (3) Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen dem Mieter zur Verfügung:  
\_\_\_\_\_ (z. B. Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum, Garten, Müllplatz).

## § 2 Mietzeit und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf **unbestimmte Zeit**.
- (2) Für die ordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Fristen des § 573c BGB. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für den Vermieter verlängert sich die Frist nach fünf und nach acht Jahren seit Überlassung um jeweils drei Monate. Die Kündigung des Vermieters setzt ein berechtigtes Interesse nach § 573 BGB voraus.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform (§ 568 Abs. 1 BGB). Die elektronische Form ist ausgeschlossen.
- (4) *Optional – nur ausfüllen, wenn eine beiderseitige Bindung gewollt ist:* Die Parteien verzichten wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung bis zum Ablauf des \_\_\_\_\_. Der Verzicht darf höchstens vier Jahre ab Vertragsschluss reichen; eine längere Bindung macht die Regelung insgesamt unwirksam. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für beide Seiten unberührt.

## § 3 Miete und Zahlung

---

Weitere Entgelte (Garage, Stellplatz, Möblierung) – bitte einzeln ausweisen

---

- (1) Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, auf folgendes Konto zu zahlen: \_\_\_\_\_ (IBAN, Kontoinhaber). Für die Rechtzeitigkeit genügt die Absendung des Betrags (§ 556b Abs. 1 BGB).
- (2) Ein Möblierungszuschlag – soweit vereinbart – ist oben gesondert ausgewiesen.
- (3) Der Mieter kann gegen Mietforderungen nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Er hat die Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform anzuzeigen (§ 556b Abs. 2 BGB). Ansprüche wegen Mietminderung nach § 536 BGB und Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB bleiben unberührt.

## § 4 Betriebskosten

- (1) Neben der Nettokaltmiete trägt der Mieter alle Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 2 Nr. 1 bis 17 der Betriebskostenverordnung. Der Katalog ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.
- (2) Als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV werden ausdrücklich vereinbart: Wartung und Prüfung der Rauchwarnmelder; Wartung der Lüftungs- und Entlüftungsanlagen; Reinigung der Dachrinnen; wiederkehrende Prüfung der Elektroanlagen; Wartung und Prüfung von Brandschutzeinrichtungen; Baumkontrolle und Verkehrssicherungsprüfung; Wartung der Türsprech- und Schließanlage; Wartung der Wasserenthärtungsanlage. *Nicht zutreffende Positionen bitte streichen; hier nicht genannte Positionen können später nicht umgelegt werden.*
- (3) Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV oder werden solche durch Gesetz oder Verordnung eingeführt, darf der Vermieter sie nach vorheriger Ankündigung in Textform unter Angabe des Grundes und des Zeitpunkts umlegen.
- (4) Die Umlage erfolgt nach dem Anteil der Wohnfläche, soweit nicht zwingende Vorschriften – insbesondere die Heizkostenverordnung – oder eine verbrauchsabhängige Erfassung eine andere Verteilung vorschreiben. Erfasste Verbräuche werden nach Verbrauch abgerechnet.
- (5) Der Mieter leistet die oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter rechnet spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums ab. Nach einer Abrechnung können beide Parteien die Vorauszahlungen durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB).
- (6) Der Mieter kann nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen; auf Wunsch erhält er gegen Erstattung der Kosten Kopien oder Scans.
- (7) Kosten der Verwaltung sowie der Instandhaltung und Instandsetzung werden nicht umgelegt.

## § 5 Heiz- und Warmwasserkosten, Kohlendioxidkosten

- (1) Die Heiz- und Warmwasserkosten werden nach der Heizkostenverordnung abgerechnet. Der verbrauchsabhängige Anteil beträgt \_\_\_\_\_ Prozent (zulässig sind 50 bis 70 Prozent), der übrige Anteil wird nach Wohnfläche verteilt.
- (2) Sind fernablesbare Erfassungsgeräte installiert, stellt der Vermieter dem Mieter die monatlichen Verbrauchsinformationen nach § 6a HeizkostenV zur Verfügung. Der Mieter wählt hierfür: [ ☐ ] Zusendung per E-Mail an \_\_\_\_\_ [ ☐ ] Bereitstellung im Mieterportal [ ☐ ] Zusendung per Post.
- (3) Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten richtet sich nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Der Vermieter weist den auf den Mieter entfallenden Anteil, die Einstufung des Gebäudes und den Berechnungsweg in der jährlichen Heizkostenabrechnung aus. Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme, kann er den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums in Textform geltend machen.

## § 6 Mieterhöhung

- (1) **Variante A – gesetzliche Mieterhöhung.** Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der §§ 558 bis 559b BGB zu erhöhen. Die gesetzlichen Wartefristen und Kappungsgrenzen bleiben unberührt. In Gemeinden mit Mieterschutzverordnung beträgt die Kappungsgrenze 15 Prozent in drei Jahren.
- (2) **Variante B – Staffelmiete (§ 557a BGB).** Die Nettokaltmiete beträgt ab \_\_\_\_\_ Euro, ab \_\_\_\_\_ Euro, ab \_\_\_\_\_ Euro, ab \_\_\_\_\_ Euro. Jede Staffel gilt für mindestens ein Jahr; jede Staffel ist als Geldbetrag anzugeben. Während der Laufzeit sind Erhöhungen nach §§ 558, 559 BGB ausgeschlossen. Auf jede Mietstaffel sind die §§ 556d bis 556g BGB anzuwenden.
- (3) **Variante C – Indexmiete (§ 557b BGB).** Die Miete ändert sich – nach oben wie nach unten – entsprechend der prozentualen Änderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Ausgangsindex ist der für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichte Indexstand. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung ist von der jeweiligen Partei in Textform geltend zu machen; dabei sind die eingetretene Indexänderung sowie die neue Miete oder der Änderungsbetrag als Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist ab Beginn des übernächsten Monats nach Zugang zu zahlen. Erhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen; § 559 BGB gilt nur, soweit der Vermieter die baulichen Maßnahmen nicht zu vertreten hat.
- (4) *Es ist genau eine der drei Varianten zu vereinbaren; die übrigen sind zu streichen.*

**Mietpreisbremse.** Liegt die Wohnung in einer Gemeinde der bayerischen Mieterschutzverordnung, darf die Anfangsmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen. Beruft sich der Vermieter auf eine Ausnahme (höhere Vormiete, Modernisierung in den letzten drei Jahren, Neubau ab dem 01.10.2014, erste Vermietung nach umfassender Modernisierung), muss er den Mieter darüber **unaufgefordert vor dessen Vertragserklärung in Textform** informieren. Die Auskunft ist diesem Vertrag als Anlage 3 beizufügen.

## § 7 Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro. Sie darf das Dreifache der Nettokaltmiete ohne Betriebskosten nicht übersteigen.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen Monatsraten zu leisten. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Raten mit den beiden folgenden Mietzahlungen.
- (3) Der Vermieter legt die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Die Anlage ist auf Verlangen nachzuweisen.
- (4) Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter die Sicherheit nur wegen unbestrittener oder rechtskräftig festgestellter Forderungen aus dem Mietverhältnis in Anspruch nehmen. In diesem Fall hat der Mieter sie auf Verlangen wieder aufzufüllen.
- (5) Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung rechnet der Vermieter über die Sicherheit ab, sobald ihm dies nach angemessener Prüfungsfrist möglich ist. Wegen einer noch nicht erstellten Betriebskostenabrechnung darf er einen angemessenen Teilbetrag bis zur Abrechnung zurückbehalten.

## § 8 Zustand der Mietsache und Übergabe

- (1) Die Wohnung wird in dem Zustand übergeben, der im Übergabeprotokoll (**Anlage 1**) festgehalten ist. Das Protokoll wird von beiden Parteien bei der Übergabe gemeinsam erstellt und unterzeichnet.
- (2) Die Wohnung wird [ ] renoviert [ ] unrenoviert übergeben. *Bei unrenovierter Übergabe ist § 9 zu streichen oder ein angemessener Ausgleich schriftlich zu vereinbaren – siehe Hinweis auf Seite 1.*
- (3) Der Mieter erhält die im Protokoll aufgeführten Schlüssel. Zusätzliche Schlüssel darf er auf eigene Kosten anfertigen lassen; sie sind bei Rückgabe mit abzugeben.

## § 9 Schönheitsreparaturen

- (1) Diese Regelung gilt nur, wenn die Wohnung nach § 8 Abs. 2 renoviert übergeben wurde oder der Mieter für die Übernahme im unrenovierten Zustand einen angemessenen Ausgleich erhalten hat.

- (2) Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen. Sie umfassen ausschließlich das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
- (3) Schönheitsreparaturen sind auszuführen, sobald sie nach dem tatsächlichen Erhaltungszustand der Wohnung erforderlich sind. Im Allgemeinen werden sie erforderlich in Küchen, Bädern und Duschen nach fünf Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach acht Jahren, in sonstigen Nebenräumen nach zehn Jahren. Diese Zeiträume sind unverbindliche Anhaltspunkte; maßgeblich ist allein der tatsächliche Zustand.
- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter zur Ausführung nur verpflichtet, soweit nach Absatz 3 ein Renovierungsbedarf tatsächlich besteht. Eine Renovierung unabhängig vom Zustand wird nicht geschuldet; eine anteilige Kostenbeteiligung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen wird nicht vereinbart.
- (5) Der Mieter darf die Arbeiten selbst ausführen oder ausführen lassen und ist in der Wahl der Ausführungsart frei. Bei Rückgabe muss sich die Wohnung in einem Dekorationszustand befinden, der in hellen, deckenden und neutralen Farbtönen gehalten ist.

## § 10 Kleinreparaturen

---

- (1) Der Mieter trägt die **Kosten** kleiner Instandhaltungen an denjenigen Teilen der Mietsache, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Das sind ausschließlich: Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas (insbesondere Lichtschalter, Steckdosen, Wasserhähne und Armaturen, Duschbrausen, Absperrventile), Heiz- und Kocheinrichtungen (insbesondere Thermostatköpfe), Fenster- und Türverschlüsse (insbesondere Griffe, Schlösser, Rollladengurte) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.
- (2) Die Kostentragung besteht je Einzelfall bis höchstens **110,00 Euro einschließlich Umsatzsteuer**. Übersteigen die Kosten einer einzelnen Reparatur diesen Betrag, trägt der Vermieter sie in voller Höhe; eine anteilige Beteiligung des Mieters findet in diesem Fall nicht statt.
- (3) Innerhalb eines Kalenderjahres ist die Kostentragung insgesamt auf **8 Prozent der für dieses Jahr geschuldeten Jahresnettokaltmiete** begrenzt.
- (4) Eine Verpflichtung des Mieters, die Reparatur selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben, besteht nicht. Die Beauftragung erfolgt durch den Vermieter.

## § 11 Instandhaltung, Anzeigepflichten, Betreten der Wohnung

---

- (1) Der Mieter hat die Mietsache pfleglich zu behandeln, ausreichend zu heizen und regelmäßig zu lüften, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.
- (2) Mängel und Schäden an der Mietsache sowie Schäden am Gebäude hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige schuldhaft und entsteht dadurch ein weiterer Schaden, haftet er dafür.
- (3) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Wohnung aus konkretem Anlass – etwa zur Prüfung eines angezeigten Mangels, zur Durchführung von Arbeiten, zur Ablesung oder zur Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressenten – nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit betreten. Die Ankündigung erfolgt in der Regel mindestens 48 Stunden vorher. Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten ohne Ankündigung zulässig.
- (4) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Wohnung bei längerer Abwesenheit zugänglich ist, und nennt dem Vermieter auf Verlangen eine erreichbare Person.

## § 12 Gebrauch der Mietsache, bauliche Veränderungen, Rauchen

---

- (1) In den Gemeinschaftsflächen des Gebäudes – Treppenhaus, Flure, Keller, Waschküche, Aufzug, Tiefgarage, Fahrradräume – ist das Rauchen nicht gestattet.
- (2) Der Mieter haftet für Beeinträchtigungen der Mietsache durch Rauchen, soweit sie über das durch Schönheitsreparaturen zu beseitigende Maß hinausgehen.
- (3) Bauliche Veränderungen der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Wanddurchbrüche, das Anbringen von Außenantennen, Markisen oder Klimageräten sowie der Austausch von Bodenbelägen, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter von ihm vorgenommene bauliche Veränderungen auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit bei Erteilung der Zustimmung nichts anderes vereinbart wurde. Bei Erteilung der Zustimmung ist schriftlich festzuhalten, ob eine Rückbaupflicht besteht. Das Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.
- (5) Ansprüche des Mieters auf Zustimmung zu Maßnahmen nach § 554 BGB – Barrierefreiheit, Ladeeinrichtung für Elektromobilität, Einbruchsschutz – bleiben unberührt.

## § 13 Tierhaltung

---

- (1) Die Haltung von Kleintieren – insbesondere Zierfische, Ziervögel, Hamster, Meerschweinchen und Kaninchen – in üblicher Art und Zahl ist ohne Erlaubnis gestattet, soweit von ihnen keine Störungen ausgehen und die Mietsache nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Die Haltung sonstiger Tiere, insbesondere von Hunden und Katzen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters in Textform. Der Vermieter entscheidet nach billigem Ermessen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen und der Umstände des Einzelfalls, insbesondere von Art, Größe und Zahl der Tiere, Größe und Zuschnitt der Wohnung, Zahl und Belangen der übrigen Hausbewohner sowie dem bisherigen Verhalten des Tieres. Ein sachlich nicht gerechtfertigtes Verweigern der Zustimmung ist ausgeschlossen. Für Assistenz- und Blindenführhunde gilt Absatz 2 nicht; ihre Haltung ist gestattet.
- (3) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn von dem Tier konkrete, nach Abmahnung fortdauernde Störungen ausgehen.
- (4) Die Haltung von Tieren, die nach bayerischem Landesrecht als gefährlich eingestuft sind, sowie von Giftschlangen, Giftspinnen und vergleichbaren Tieren ist ausgeschlossen.

## § 14 Gebrauchsüberlassung an Dritte

---

- (1) Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Die Aufnahme des Ehegatten, des eingetragenen Lebenspartners, der Kinder sowie von Personen, mit denen der Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, ist keine Gebrauchsüberlassung an Dritte in diesem Sinne und bedarf keiner Erlaubnis.
- (2) Entsteht für den Mieter nach Abschluss dieses Vertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er die Erlaubnis verlangen (§ 553 Abs. 1 BGB). Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist. Ein berechtigtes Interesse besteht insbesondere nicht, soweit die Untervermietung überwiegend der Gewinnerzielung dient.
- (3) Das Erlaubnisgesuch ist in Textform zu stellen und hat Namen, Anschrift und Anzahl der aufzunehmenden Personen, die vorgesehene Dauer und den überlassenen Teil des Wohnraums anzugeben.
- (4) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, kann er die Erlaubnis davon abhängig machen (§ 553 Abs. 2 BGB).
- (5) Die Überlassung an Feriengäste oder zur gewerblichen Kurzzeitvermietung, etwa über Vermittlungsplattformen, ist von § 553 BGB nicht erfasst und bedarf stets der gesonderten Erlaubnis.
- (6) Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB bleibt unberührt.

## § 15 Gartenpflege, Räum- und Streupflicht

---

- (1) *Nur bei alleiniger Nutzung:* Dem Mieter wird der zur Wohnung gehörende Gartenanteil zur alleinigen Nutzung überlassen. Er übernimmt die einfachen Pflegearbeiten: Rasenmähen, Unkrautjäten, Laubbeseitigung, Bewässerung sowie das Freihalten der Wege. Nicht geschuldet sind Baum- und Heckenschnitt, Neuanpflanzungen, Bodenerneuerung und sonstige Arbeiten, die über die laufende Pflege hinausgehen; diese obliegen dem Vermieter.
- (2) Bäume und Sträucher dürfen ohne vorherige Zustimmung des Vermieters in Textform nicht entfernt, gefällt oder wesentlich zurückgeschnitten werden. Eine wesentliche Umgestaltung des Gartens bedarf ebenfalls der Zustimmung.



- (3) **Räum- und Streupflicht.** Der Mieter übernimmt für die Dauer des Mietverhältnisses den Winterdienst für folgende Flächen: den Gehweg vor dem Grundstück in ganzer Breite entlang der Grundstücksgrenze, den Zugangsweg zum Hauseingang, den Zugang zu den Abfallbehältern sowie die Zufahrt zu Garage und Stellplatz. Zu räumen und zu streuen ist an Werktagen von 7:00 bis 20:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 8:00 bis 20:00 Uhr, jeweils nach Bedarf und unverzüglich nach Ende des Schneefalls oder dem Entstehen von Glätte. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Gemeinde \_\_\_\_\_. Streusalz darf nur eingesetzt werden, soweit die kommunale Satzung dies zulässt.
- (4) Der Mieter darf die Räum- und Streupflicht auf eigene Kosten durch einen geeigneten Dritten erfüllen lassen. Ist ihm die Erfüllung aus persönlichen Gründen dauerhaft unzumutbar, hat er dies unverzüglich anzuzeigen; der Vermieter beauftragt dann einen Dienstleister, dessen Kosten als Betriebskosten umgelegt werden. Der Vermieter bleibt zur Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung berechtigt und verpflichtet.
- (5) *Bei Mehrfamilienhäusern tritt an die Stelle von Absatz 3 der Turnusplan der Hausordnung, der alle Mietparteien gleichmäßig einbezieht.*

## § 16 Rauchwarnmelder

---

- (1) Die Wohnung ist mit Rauchwarnmeldern nach Art. 46 Abs. 4 BayBO ausgestattet. Anzahl und Standorte sind im Übergabeprotokoll dokumentiert.
- (2) Der Vermieter übernimmt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft – Wartung und jährliche Prüfung – selbst; die Pflicht des Mieters nach Art. 46 Abs. 4 Satz 4 BayBO entfällt insoweit. Der Mieter gewährt dem beauftragten Dienstleister nach rechtzeitiger Ankündigung Zutritt.
- (3) Die Kosten der regelmäßigen Wartung und Prüfung werden als sonstige Betriebskosten umgelegt. Miet- oder Leasingkosten für die Geräte werden nicht umgelegt.
- (4) Der Mieter zeigt Funktionsstörungen und ausgelöste Alarmer unverzüglich an. Das Entfernen, Abdecken oder Außerbetriebnehmen der Geräte ist untersagt.

## § 17 Rundfunk- und Fernsehversorgung

---

- (1) Ein Sammelanschluss für Rundfunk- und Fernsehversorgung wird vom Vermieter nicht bereitgestellt; entsprechende Kosten werden nicht als Betriebskosten umgelegt. Der Mieter kann einen Anbieter seiner Wahl beauftragen.
- (2) Die Wohnung verfügt über einen Anschluss für [ ] Glasfaser [ ] Koaxialkabel [ ] DSL. Ein etwaiges Glasfaserbereitstellungsentgelt nach § 72 TKG wird gesondert ausgewiesen und beträgt \_\_\_\_\_ Euro jährlich, längstens für \_\_\_\_\_ Jahre.

## § 18 Hausordnung

---

- (1) Die diesem Vertrag als **Anlage 5** beigelegte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift den Erhalt eines Exemplars.
- (2) Der Vermieter kann die Hausordnung ändern oder ergänzen, soweit es sich um Regelungen zur Ordnung und zum Gebrauch der Gemeinschaftsflächen handelt und die Änderung unter Berücksichtigung der Interessen des Mieters zumutbar ist. Änderungen sind in Textform mitzuteilen und werden frühestens einen Monat nach Zugang wirksam. Pflichten des Mieters, die über die Ordnung des Zusammenlebens hinausgehen – insbesondere Reinigungs-, Pflege- und Winterdienstpflichten –, können nur mit seiner Zustimmung begründet oder erweitert werden.
- (3) Bei Widersprüchen zwischen Mietvertrag und Hausordnung gehen die Regelungen des Mietvertrages vor.

## § 19 Versicherungen

---

- (1) Der Vermieter unterhält für das Gebäude eine Wohngebäudeversicherung. Die Prämien werden als Betriebskosten umgelegt.
- (2) Dem Mieter wird empfohlen, eine Hausrat- und eine Privathaftpflichtversicherung zu unterhalten. Eine Verpflichtung hierzu und eine Vorgabe des Anbieters bestehen nicht.

## § 20 Rückgabe der Mietsache

---

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses gibt der Mieter die Wohnung geräumt und gereinigt sowie mit sämtlichen Schlüsseln zurück. Über die Rückgabe wird ein Protokoll erstellt, das beide Parteien unterzeichnen.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat, darf er wegnehmen; er hat den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. § 12 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (3) Für Schäden, die über die vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen und die der Mieter zu vertreten hat, haftet er nach den gesetzlichen Vorschriften.

## § 21 Mehrere Mieter

---

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen des Vermieters, die das Mietverhältnis betreffen, müssen gegenüber allen Mietern abgegeben werden; Erklärungen der Mieter müssen von allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit wechselseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Vollmacht gilt nicht für Kündigungen, Mietaufhebungsverträge und Mieterhöhungsverlangen; sie ist jederzeit in Textform widerruflich.

## § 22 Energieausweis und Wohnungsgeberbestätigung

---

- (1) Dem Mieter wurde der Energieausweis für das Gebäude bereits bei der Besichtigung vorgelegt. Ausweistyp: [ ☐ ] Bedarfsausweis [ ☐ ] Verbrauchsausweis; ausgestellt am \_\_\_\_\_, gültig bis \_\_\_\_\_; Endenergiebedarf beziehungsweise -verbrauch \_\_\_\_\_ kWh je Quadratmeter und Jahr; wesentlicher Energieträger \_\_\_\_\_; Energieeffizienzklasse \_\_\_\_\_. Eine Kopie wird mit diesem Vertrag als **Anlage 6** übergeben.
- (2) Der Vermieter bestätigt dem Mieter den Einzug innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch (§ 19 Bundesmeldegesetz). Die Bestätigung wird als gesondertes Formular ausgehändigt.

## § 23 Sonstige Vereinbarungen

---

Individuell ausgehandelte Vereinbarungen (bitte nur eintragen, was tatsächlich besprochen wurde)

---

---

## § 24 Schlussbestimmungen

---

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor diesem Vertragstext (§ 305b BGB).
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass seine personenbezogenen Daten zur Durchführung des Mietverhältnisses verarbeitet werden. Die Information nach Art. 13 DSGVO ist als **Anlage 7** beigelegt.



## Anlagen zu diesem Vertrag

---

- ☐ Anlage 1 – Übergabeprotokoll
- ☐ Anlage 2 – Betriebskostenkatalog nach § 2 BetrKV
- ☐ Anlage 3 – Auskunft nach § 556g Abs. 1a BGB (nur in Gemeinden der Mieterschutzverordnung)
- ☐ Anlage 4 – Lageplan des Gartenanteils (falls vereinbart)
- ☐ Anlage 5 – Hausordnung
- ☐ Anlage 6 – Energieausweis in Kopie
- ☐ Anlage 7 – Datenschutzinformation nach Art. 13 DSGVO

Der Mieter bestätigt, sämtliche vorstehend angekreuzten Anlagen erhalten zu haben.

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Vermieter

---

Unterschrift Mieter

---

Unterschrift weiterer Mieter

## ANLAGE 5

# Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sie regelt das Zusammenleben im Haus und den Gebrauch der Gemeinschaftsflächen.

- 1. Rücksichtnahme.** Alle Hausbewohner nehmen aufeinander Rücksicht. Vermeidbare Geräusche und Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Lärm aus üblichem Wohnverhalten sowie Geräusche von Kindern sind hinzunehmen; Kinderlärm ist nach § 22 Abs. 1a BImSchG regelmäßig keine schädliche Umwelteinwirkung.
- 2. Ruhezeiten.** Nachtruhe von 22:00 bis 7:00 Uhr, Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist ganztägig auf besondere Rücksichtnahme zu achten. Laute Arbeiten, Renovierungen und der Betrieb lauter Geräte sind außerhalb dieser Zeiten auszuführen.
- 3. Musizieren.** Musizieren ist werktags von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr für insgesamt bis zu drei Stunden täglich gestattet, an Sonn- und Feiertagen für bis zu zwei Stunden.
- 4. Haushaltsgeräte.** Der Betrieb von Waschmaschinen, Trocknern und Geschirrspülern in der Wohnung ist gestattet, außerhalb der Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr. Für eine Gemeinschaftswaschküche gilt der ausgehängte Belegungsplan; sie ist nach der Benutzung gereinigt zu hinterlassen.
- 5. Treppenhaus und Fluchtwege.** Flure, Treppen und sonstige Rettungswege sind aus Gründen des Brandschutzes freizuhalten. Das Abstellen von Möbeln, Schränken, Fahrrädern, Altpapier und brennbaren Gegenständen ist unzulässig. Kinderwagen, Rollatoren und Gehhilfen dürfen abgestellt werden, soweit eine Durchgangsbreite von mindestens einem Meter frei bleibt und ein zumutbarer anderer Abstellplatz nicht zur Verfügung steht.
- 6. Reinigung.** Die Reinigung von Treppenhaus, Fluren und Hauseingang erfolgt nach dem ausgehängten Turnusplan im wöchentlichen Wechsel durch alle Mietparteien gleichmäßig. Umfasst sind das Kehren und Feuchtwischen der Treppen und Podeste des jeweiligen Geschosses sowie die Reinigung des Hauseingangs und der Kellertreppe. Der Mieter darf die Reinigung auf eigene Kosten durch Dritte ausführen lassen. *Alternativ: Die Reinigung erfolgt durch einen Dienstleister; die Kosten werden als Betriebskosten umgelegt.*
- 7. Grillen.** Auf Balkonen, Terrassen und Loggien ist das Grillen mit Holzkohle oder offener Flamme untersagt. Elektro- und Gasgrills sind zulässig, soweit Nachbarn nicht durch Rauch oder Gerüche erheblich beeinträchtigt werden.
- 8. Sicherheit.** Haus- und Hoftüren sind von 22:00 bis 6:00 Uhr geschlossen zu halten. Ein Abschießen ist aus Gründen des Fluchtwegs untersagt. Kellerfenster sind bei Unwetter zu schließen.
- 9. Gemeinschaftsanlagen.** Fahrräder gehören in den Fahrradraum. Abfälle sind nach Fraktionen getrennt in die vorgesehenen Behälter zu geben; sperrige Gegenstände entsorgt der Verursacher selbst. Gemeinschaftsflächen sind nach der Nutzung sauber zu hinterlassen.
- 10. Lüften und Heizen.** Die Wohnung ist ausreichend zu beheizen und regelmäßig durch Stoßlüften zu belüften, um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden. Dauerhaft gekippte Fenster in der Heizperiode sind zu vermeiden.
- 11. Blumenkästen, Balkone, Antennen.** Blumenkästen sind sicher zu befestigen; beim Gießen darf kein Wasser an die Fassade oder auf darunterliegende Balkone gelangen. Das Anbringen von Außenantennen, Satellitenschüsseln, Markisen und Sichtschutzelementen bedarf der Zustimmung des Vermieters.
- 12. Abwesenheit.** Bei längerer Abwesenheit sorgt der Mieter dafür, dass die Wohnung im Notfall zugänglich ist, und nennt dem Vermieter auf Verlangen eine erreichbare Person.

Verstöße gegen die Hausordnung können abgemahnt werden. **Vertragsstrafen dürfen nicht vereinbart werden** – ein solches Versprechen des Mieters ist nach § 555 BGB unwirksam.

## Rechtlicher Hinweis und Haftungsausschluss

Diese Vorlage stellt die Eigenraum Immobilien GmbH Vermieterinnen und Vermietern kostenfrei zur Verfügung. Sie gibt den Stand im September 2026 wieder.

**Keine Rechtsberatung.** Es handelt sich um einen allgemeinen Musterentwurf, nicht um eine Rechtsdienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes und nicht um eine auf Ihren Einzelfall bezogene Beratung. Ein Mandats- oder Beratungsverhältnis kommt durch die Nutzung nicht zustande.

**Keine Haftungsübernahme.** Eine Haftung der Eigenraum Immobilien GmbH für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieses Entwurfs sowie für Schäden, die aus seiner Verwendung entstehen, ist ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für die Wirksamkeit einzelner Klauseln im konkreten Mietverhältnis.

**Anpassung erforderlich.** Der Entwurf enthält Varianten und Platzhalter, die vor der Verwendung auszufüllen, auszuwählen oder zu streichen sind. Nicht gestrichene Alternativvarianten können zur Unwirksamkeit führen. Achten Sie insbesondere auf § 6 (nur eine Variante), § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 9 (Schönheitsreparaturen nur bei renovierter Übergabe) und § 15 (Gartenpflege nur bei alleiniger Nutzung).

**Rechtsentwicklung.** Zum Zeitpunkt der Erstellung befand sich ein Gesetzgebungsverfahren zur Änderung des Mietrechts im parlamentarischen Verfahren, das unter anderem die Indexmiete, Möblierungszuschläge und die Kurzzeitvermietung betrifft. Prüfen Sie vor der Verwendung, ob sich die Rechtslage geändert hat. Ebenso ist die Gemeindeliste der bayerischen Mieterschutzverordnung vor jeder Neuvermietung gegen die amtliche Fassung abzugleichen.

**Empfehlung.** Lassen Sie den Vertrag vor der ersten Verwendung durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht prüfen – insbesondere, wenn Sie ihn für mehrere Wohnungen einsetzen wollen. Wir vermitteln Ihnen auf Wunsch gern einen Kontakt.

---

Herausgeber: Eigenraum Immobilien GmbH, Karolingerstraße 5, 82362 Weilheim i. OB · Telefon +49 881 12 23 0052 · [fs@eigenraum-immo.de](mailto:fs@eigenraum-immo.de) · Geschäftsführer: Florian Scheidengraber · Erlaubnis nach § 34c GewO · Kostenloser Service für Vermieter in der Region.