Neufassung nach dem Mietrechtsreformgesetz

Mietvertrag

Ausfertigung für Vermieter/Mieter

Zwischen _____
(Vor- und Zuname, Beruf)
in _____
(Straße, Hausnummer, Ort) **als Vermieter**[1])
und _____ sowie
(Vor- und Zuname, Beruf)
ihrem/seiner Ehepartner/-in _____ beide zur Zeit
(Vor- und Zuname, Beruf)
wohnhaft in _____
(Straße, Hausnummer, Ort) **als Mieter**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als _____ werden vermietet folgende im Haus _____ gelegene Räume:
(Straße, Stock, genaue Lagebezeichnung, Ort)

_____ Zimmer, _____ Küche, _____ Korridor, _____ Bad, _____ Toilette,

_____ Kellerraum Nr. _____, _____ Bodenraum Nr. _____, Werkstatt/Garage Nr. _____

Die Wohnfläche beträgt _____ m^2.

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:
____ Hausschlüssel, ____ Korridorschlüssel, ____ Zimmerschlüssel, ____ Bodenschlüssel, ____ Kellerschlüssel,

____ Garagenschlüssel, _____

§ 2 Mietdauer

1. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer[2])

a) ☐ Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____.
Es kann von jedem Teil spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

b) ☐ Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____.
Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird auf die Dauer von _____ Jahren[3]) ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Frist kann das Mietverhältnis von beiden Parteien unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

2. Nur für Verträge von bestimmter Dauer
Das Mietverhältnis beginnt mit dem _____ und endet am _____,
da der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

a) ☐ die Räume als Wohnung für*) – sich selbst – seine Familienangehörigen (Namen) oder – Angehörige seines Haushaltes nutzen will. _____

b) ☐ in zulässiger Weise*) – die Räume beseitigen – so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder – die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Die Befristung der Mietdauer beruht darauf, dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragszeit die Mieträume wie folgt zu verwenden beabsichtigt (genaue Bezeichnung des konkreten Lebenssachverhaltes ist zwingend erforderlich, ggf. Beiblatt beifügen). _____

3. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grunde und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt unberührt.

§ 3 Kündigung/ Ersatzmieter

1. Das Recht zur ordentlichen Kündigung bei unbefristeten Mietverhältnissen (§ 2 Punkt 1a des Vertrages) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2. Die Kündigung bedarf in jedem Falle der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner an.

3. Ist das Mietverhältnis gemäß § 2 Punkt 1b oder gemäß § 2 Punkt 2 des Vertrages abgeschlossen, so ist der Vermieter verpflichtet, einer Aufhebung des Vertrages mit dem Mieter zuzustimmen, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufhebung des Mietverhältnisses geltend machen kann, welches dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrages ganz erheblich überragt und der Mieter dem Vermieter einen wirtschaftlich und persönlich zuverlässigen und zumutbaren Ersatzmieter benennt, der bereit und in der Lage ist, in den ursprünglichen Mietvertrag zu identischen Konditionen für den Rest der Mietdauer einzutreten.

§ 4 Außerordentliche Kündigung

1. Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe. Auch sie bedarf der Schriftform. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

2. Das Mietverhältnis kann vom **Vermieter** ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere gekündigt werden, wenn beispielsweise

a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

b) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden

---

*) Nichtzutreffendes streichen.

[1]) Vertragsparteien, die nach dem § 15 UStG einen Vorsteuerabzug geltend machen können, müssen die nach § 14 Abs. 4 UStG geforderten Pflichtangaben in Rechnungen berücksichtigen. Der Mietvertrag ist ggf. um diese Vertragsbestandteile zu ergänzen.

[2]) **Wichtig!** Punkt 1a) und 1b) in § 2 schließen einander aus. Es ist daher **nur eine** dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben 2a) und 2b) in § 2.

[3]) Maximal 2 Jahre. Bei längerem beiderseitigem Ausschluss des Kündigungsrechts wird der Abschluss einer gesonderten individuellen Vereinbarung empfohlen.