

Befristeter Mietvertrag nach § 575 BGB

Muster für Wohnraum. Die Befristung ist nur mit einem gesetzlichen Grund wirksam, der bei Vertragsschluss schriftlich und konkret genannt wird. Fehlt er, gilt der Vertrag als unbefristet.

§ 1 Vertragsparteien

Vermieter

Name, Vorname

Anschrift

Mieter (alle Personen, die den Vertrag unterschreiben)

Name, Vorname (1)

Name, Vorname (2)

Bisherige Anschrift

§ 2 Mietobjekt

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Etage / Lage / Whg.-Nr.

Zimmer / Wohnfläche (m²)

Mitvermietet: ☐ Keller Nr. ____ ☐ Stellplatz Nr. ____ ☐ Garten ☐ Einbauküche ☐ Sonstiges: _____

Schlüssel (Anzahl / Art)

§ 3 Mietzeit und Befristung

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Befristungsgrund nach § 575 Abs. 1 BGB (zutreffenden Grund ankreuzen):

- ☐ Eigennutzung: Der Vermieter will die Räume nach Ablauf der Mietzeit als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen.
- ☐ Baumaßnahme: Der Vermieter will die Räume in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.
- ☐ Werkswohnung: Der Vermieter will die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Konkrete Begründung (Pflicht: Wer nutzt die Wohnung ab wann wofür, bzw. welche Arbeiten ab wann):

Beispiel Eigennutzung: „Ab 01.09.2028 bewohnt die Tochter des Vermieters, Lena Muster, die Wohnung während ihres Studiums in Köln.“

Beispiel Baumaßnahme: „Ab 01.10.2028 lässt der Vermieter Bäder, Leitungen und Grundrisse erneuern. Eine Nutzung ist dabei für etwa 8 Monate ausgeschlossen.“

Nicht ausreichend: „wegen Eigenbedarf“, „wegen Verkauf“, „nach Belieben des Vermieters“.

§ 4 Auskunftsrecht des Mieters (§ 575 Abs. 2 und 3 BGB)

Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit verlangen, dass der Vermieter innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Teilt der Vermieter dies später mit, kann der Mieter eine Verlängerung um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Tritt der Grund später ein, kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung verlangen. Entfällt der Grund, kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

§ 5 Miete, Betriebskosten, Zahlung

Nettokaltmiete (€/Monat)

Vorauszahlung

Betriebskosten (€/Monat)

Vorauszahlung

Heizung/Warmwasser

(€/Monat)

Gesamtmiete (€/Monat)

Konto (IBAN) des

Vermieters

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Über die Vorauszahlungen rechnet der Vermieter jährlich nach Betriebskostenverordnung ab.

Mieterhöhung: ☐ nach §§ 558 ff. BGB ☐ Staffelmiete (Anlage) ☐ Indexmiete (§ 557b BGB)

§ 6 Kaution

Der Mieter leistet eine Kaution von _____ € (höchstens 3 Nettokaltmieten, § 551 BGB). Er darf sie in 3 gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 7 Ende der Mietzeit, keine stillschweigende Verlängerung

Setzt der Mieter den Gebrauch nach Ablauf der Mietzeit fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit. § 545 BGB wird ausgeschlossen. Die Wohnung ist zum Ende der Mietzeit geräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Über die Übergabe erstellen die Parteien ein Übergabeprotokoll.

Eine ordentliche Kündigung ist während der Mietzeit ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung (§§ 543, 569 BGB) und gesetzliche Sonderkündigungsrechte bleiben unberührt.

§ 8 Sonstige Vereinbarungen

Anlagen: ☐ Übergabeprotokoll ☐ Hausordnung ☐ Energieausweis ☐ Inventarliste ☐ _____

Unterschriften

Vermieter

Ort, Datum: _____

Unterschrift: _____

Mieter

Ort, Datum: _____

Unterschrift 1: _____

Unterschrift 2: _____

Hinweis: Dieses Muster ersetzt keine Rechtsberatung. Prüfe insbesondere, ob dein Befristungsgrund unter § 575 BGB fällt und ob die Begründung konkret genug ist.