

## **Wohnraummietvertrag**

Zwischen .....Name....., .....Ort, ..... Straße ....., als Vermieter und  
.....Name ....., ..... Ort ....., .....Straße ....., sowie  
.....Name ....., .....Ort ....., .....Straße ....., als  
Mieter.

### **§ 1 Mieträume**

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken nachfolgend genannten Wohnung im  
Hause ..... im .....-geschoss (links/rechts/mitte) gelegene Wohnung,  
bestehend aus ..... Zimmern, ..... Küche, ..... Diele, ..... Flur, .....Dusche/Bad, ..... WC, .....  
Keller, .....Garage/Stellplatz.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftseinrichtungen mit zu benutzen

.....

Der Mieter erhält vom Vermieter folgende Schlüssel:..... Hauseingangstür, .....  
Wohnungseingangstür, .....Zimmer, .....Keller, .....Dachboden, .....Garage, .....Hof.

### **§ 2 Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigungsfrist richtet sich nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften.

### **§ 3 Miete und Betriebskosten**

1) Die monatliche Miete beträgt

Euro.....

2) Garage/Stellplatz

Euro.....

3) Die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten gemäß § 27 II. BV  
betragen zur Zeit:

1. Laufende öfftl. Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)

Euro.....

2. Wasserversorgung

Euro.....

3. Entwässerung

Euro.....

4. Heizungskosten

Euro.....

5. Warmwasserkosten

Euro .....

6. Aufzug

Euro...../.....

**7. Straßenreinigung**

Euro.....

**8. Müllabfuhr**

Euro .....

**9. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung**

Euro.....

**10. Gartenpflege/Winterdienst**

Euro .....

**11. Schornsteinreinigung**

Euro .....

**12. Allgemeinbeleuchtung**

Euro .....

**13. Sach- und Haftpflichtversicherung**

Euro .....

**14. Hauswart**

Euro .....

**15. Breitbandkabel**

Euro .....

**16. Maschinelle Wascheinrichtungen (Strom, Reinigung, Prüfung der Betriebssicherheit)**

Euro .....

**17. Sonstige Betriebskosten (z.B. Sauna, Schwimmbad, Feuerlöscher, Müllschlucker)**

Euro .....

**Insgesamt**

Euro .....

**Die oben genannten Betriebskosten werden als monatliche Vorauszahlung erhoben. Die Vorauszahlungen für Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet. Die zu zahlenden Betriebskosten werden , soweit das möglich ist, nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Betriebskosten, die nicht nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet werden können, werden gemäß der Gesamtwohnfläche der Liegenschaft aufgeteilt.**

**§ 4 Mietzahlung, Nebenkostenvorauszahlung**

**1) Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, jeweils spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei an den Vermieter auf das Konto Nr....., ..... zu zahlen.**

**2) Der monatliche Mietzins gilt als rechtzeitig gezahlt, sobald er auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist.**

**3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung Mahnkosten in Höhe von pauschal ..... Euro zu berechnen. Dem Vermieter bleibt es vorbehalten, einen weiteren Verzugsschaden geltend zu machen.**

#### **§ 5 Kaution (Sicherheitsleistung)**

**Der Mieter verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution (Sicherheitsleistung) in Höhe von .... Monatsmieten, Euro..... an den Vermieter zu leisten. Die Kaution kann in 3 gleichen, aufeinander folgenden Monatsraten gezahlt werden. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen.**

#### **§ 6 Wohnungsübergabe**

**1) Der Mieter hat die Wohnung eingehend besichtigt. Er versichert, dass sich die Mieträume bis auf die nachfolgend festgehaltenen Mängel in einem vertrags- und ordnungsgemäßen Zustand befinden.**

**Alternativ: 1a) Die Wohnung wird gemäß dem diesem Vertrag anliegenden Protokoll (Übergabeprotokoll) übergeben.**

#### **§ 7 Schönheitsreparaturen**

**Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern nach 3 Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen, Fluren und Toiletten nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen nach 7 Jahren fachgerecht durchzuführen.**

**Sollte der Mieter seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nachkommen, kann der Vermieter nach erfolgter fruchtloser Mahnung des Mieters Ersatz der Kosten verlangen, die zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlich sind.**

**Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten von Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Fachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:**

**- Soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurückliegen, zahlt der Mieter 20 %;**

**- soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 2 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 40 %;**

**- soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 3 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 60 %; und soweit die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 4 Jahre zurückliegen, zahlt der Mieter 80 % der aufgrund des Kostenvoranschlages nachgewiesenen Kosten.**

#### **§ 8 Kleinreparaturen (Bagatellschäden)**

**Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungsarbeiten, die während der Mietdauer erforderlich werden, soweit sie nicht durch den Vermieter zu vertreten sind.**

**Bagatellschäden umfassen ausschließlich das Beheben von Schäden an Installationsgegenständen für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse und Rollläden und Jalousien bis zu einem Betrag von EURO ..... je Einzelfall und bis zu EURO ..... pro Jahr.**

#### **§ 9 Tierhaltung**

**Die Haltung von Kleintieren (z. B. Hamster, Kanarienvögel) ist erlaubt. Für die Haltung von anderen Tieren ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen.**

#### **§ 10 Benutzung der Mieträume**

**1) Der Mieter darf die angemieteten Räume nur zu den im Vertrag genannten Zwecken benutzen.**

**Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen.**

**Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.**

**Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm gemäß BGB obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden.**

**Der Mieter haftet für Schäden, die durch evtl. Untermieter, Besucher, Erfüllungsgehilfen und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.**

**Schäden für die der Mieter verantwortlich ist, sind sofort zu beseitigen. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters ist keine Fristsetzung erforderlich.**

**2) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner aufzustellen. Die Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes ist hierbei zu beachten. Belästigungen der Mitbewohner und Nachbarn des Hauses sind zu vermeiden.**

#### **§ 11 Überlassung an Dritte (Untervermietung)**

**Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Sollte der Vermieter die Erlaubnis verweigern, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.**

**Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch innerhalb einer Frist eines Monats, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen.**

#### **§ 12 Bauliche Änderungen durch den Vermieter**

**Der Mieter hat bauliche Änderungen zur Abwehr drohender Gefahr, zur Erhaltung oder zum Ausbau der Mieträume oder des Hauses oder Maßnahmen zur Substanzerhaltung zu dulden und die Mieträume für die Dauer der Arbeiten zugänglich zu halten.**

#### **§ 13 Bauliche Änderungen durch den Mieter**



**§ 19 Schriftform, Salvatorische Klausel**

**Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.**

**Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien vereinbaren an Stelle der unwirksamen Klausel eine wirksame Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich gewolltem Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.**

**Vermieter.....**

**Mieter.....**

**Ort, Datum.....**

**Ort, Datum.....**