

# Wohnungs-Mietvertrag

Zwischen Hans Müller  
(Vor- und Zuname)

und Daniel Benner

wohnhaft in München

als Vermieter/in

und Hans Müller  
(Vor- und Zuname)

sowie

zur Zeit wohnhaft in München

als Mieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

## § 1

### Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung werden die im Hause

München, Musterstraße 1

(Ort, Straße und Hausnummer )

gelegenen Räume vermietet:

.....Zimmer,.....Küche/ Kochnische,.....Bad/ Dusche- mit WC,.....WC,.....Diele  
.....Balkon,.....Mansarde,.....Bodenräume.....Kellerräume,.....Garage,  
.....Auto/Abstellplatz,.....Gartenlaube,.....Garten.

2. Der Vermieter ist verpflichtet, Waschküche, Trockenboden oder Trockenplatz gemäß der Hausordnung zur Verfügung zu stellen.

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

Haus-, Wohnungs-, Keller-, Boden- Garagenschlüssel

4. Die Wohnfläche beträgt

qm.

Die Wohnung ist

frei finanziert

öffentlich gefördert.

## § 2

### Mietzeit

1. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am :

1.1.2020

---

2. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass vorliegend ein längerfristiges Mietverhältnis begründet werden soll. Deshalb sind die Kündigungsrechte hinsichtlich des Ausspruchs von Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für \_\_\_\_\_ Jahre ausgeschlossen. Darüber hinaus richten sich die sonstigen Kündigungsvoraussetzungen nach den gesetzlichen Vorschriften, eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

## § 3

### Miete

Die Miete beträgt je Monat: 500 €.

In Worten fünfhundert

EURO.

---

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Miete für den Zeitraum von 1 Jahren nicht erhöht werden kann. Mit dieser Mietzahlung sind sämtliche Betriebskosten abgegolten, sofern nicht die nachfolgende Regelung vereinbart wird.

Neben der Miete werden folgende Nebenkosten als umlagefähig vereinbart:

#### Monatliche Vorauszahlung

Heizungs- und Warmwasserkosten	<u>10</u>	€
Frischwasserkosten	<u>20</u>	€
Entwässerungskosten	<u>10</u>	€
Müllabfuhrkosten	<u>10</u>	€
Allgemeinbeleuchtungskosten	<u>20</u>	€

( weitere Betriebskosten hier eintragen )

---

Die vertraglich vereinbarte Höhe der Vorauszahlungen für Heizkosten bzw. vertraglich vereinbarte Nebenkosten ist ausreichend, um die voraussichtlich entstehenden Kosten auszugleichen.

Über die Nebenkosten wird einmal jährlich abgerechnet. ja/nein  
Für die oben aufgeführten Nebenkosten leistet der Mieter eine Pauschalzahlung.

## § 4

### Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten

1. Sind Vorauszahlungen vereinbart, so werden die Kosten für Heizung und Warmwasser nach den Grundsätzen der Heizkostenverordnung abgerechnet. Dabei gelten folgende Verteilerschlüssel

50% nach Wohnfläche ( qm ) ☒  
50% nach Verbrauch

45% nach Wohnfläche (qm ) ☐  
55% nach Verbrauch

40% nach Wohnfläche ( qm ) ☐  
60% nach Verbrauch

35% nach Wohnfläche ( qm ) ☐  
65% nach Verbrauch

30% nach Wohnfläche ( qm ) ☐  
70% nach Verbrauch

Sofern eine Abrechnung erfolgt, werden die übrigen vertraglich vereinbarten Betriebskosten entweder nach erfasstem Verbrauch abgerechnet ( Wasserzähler ) oder aber nach einem Personenverteilerschlüssel, oder nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander.

Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum \_\_\_\_\_ eines Jahres.

Sind Nebenkosten abgerechnet worden, so werden Guthabens- oder Nachzahlungsbeträge vier Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Dem Mieter steht das Recht zu, gegen Erstattung angemessener Kopiekosten Belegkopien übersendet zu bekommen. Im Falle von Über- oder Nachzahlungen können die Vorauszahlungen auf einen angemessenen Betrag für zukünftige Mietzahlungszeiträume angepaßt werden.

## § 5

### Zahlung der Miete

Die Miete ist- innerhalb eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme berechnigte Person oder Stelle zu zahlen.

Die Bankverbindung des Vermieters lautet:

Kontoinhaber:		
IBAN:	DE	
BIC:		
Bankinstitut:		

## **§ 6**

### **Versorgung mit Heizung und Warmwasser**

Die vorhandene Heizungsanlage muss, soweit es die Witterung erforderlich macht, in Betrieb sein. Dabei wird mindestens eine Raumtemperatur von 22°C in der Zeit zwischen 5.00 Uhr und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen seitens des Vermieters garantiert.

Sofern eine Warmwasserversorgung vorhanden ist, verpflichtet sich der Vermieter, diese Tag und Nacht zur Verfügung zu stellen.

Gegen den Willen des Mieters ist eine Ausgliederung bzw. Übertragung der Heizungs- und Warmwasserversorgung auf Dritte nicht zulässig.

Sollte zu Beginn des Mietverhältnisses die Heizungs- und Warmwasseranlage von einem Dritten betrieben werden, kann der Mieter gegenüber dem Vermieter seine mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

## **§ 7**

### **Arbeiten in den Mieträumen vor Einzug**

Der Vermieter verpflichtet sich, vor dem Einzug des Mieters, oder wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum \_\_\_\_\_ folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen.

---

---

---

## **§ 8**

### **Benutzung der Mieträume ( Untervermietung )**

Der Mieter darf die Mieträume nur zu Wohnzwecken nutzen. Der Mieter darf die Mieträume mit Erlaubnis des Vermieters untervermieten. Die Erlaubnis erfolgt ein für allemal. Die Erlaubnis darf nicht ohne sachliche Gründe versagt werden.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so kann der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig mit einmonatiger Kündigungsfrist aufkündigen.

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, nicht störende Betätigungen, auch gewerblicher Art, in der Wohnung auszuüben, sofern der überwiegende Charakter der Wohnraumnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 9 Haushaltsmaschinen**

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen ( z.B. Wasch-Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten, etc. ) aufzustellen. Dies gilt auch für den Fall, daß in Gemeinschaftsräumen Möglichkeiten zum Aufstellen von Haushaltsgeräten vorhanden sind.

Der Vermieter ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Stromversorgung der Wohnung für die aufgestellten Geräte als ausreichend dimensioniert bzw. abgesichert anzusehen ist. Ist dies nicht der Fall, so ist der Vermieter zur Herrichtung der Stromversorgung nach den jeweils geltenden Bestimmungen verpflichtet

## **§ 10 Ausbesserungen und Veränderungen**

Der Wohnungsmieter hat Einwirkungen auf die Wohnräume zu dulden, die zu ihrer Erhaltung oder der des Gebäudes erforderlich sind. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser, die zu einer Wohnwertverbesserung führen, hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen für ihn, für seine Familie oder einer anderen, zu seinem Hausstand gehörenden Person nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würde..

Dabei ist die sich dadurch ergebende rechtlich zulässige Mieterhöhung auf 5,5 % der auf die Wohnung des Mieters entfallenden Kostengröße beschränkt.. Bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden, es sei denn, der Mieter verpflichtet sich vor Durchführung der Maßnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses.

## **§ 11 Telekommunikation-Energielieferung-Multimedia-Dienstleistungen**

Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, eigene Liefer- und Anschlussverträge mit Telekommunikationsunternehmen, Energielieferanten und Multimediadienstleistern seiner Wahl abzuschließen. Dabei verpflichtet sich der Vermieter schon jetzt, die dafür notwendige Benutzung der vorhandenen Hausinstallation zu genehmigen.

Sollten zusätzliche Installationen notwendig sein, werden diese durch den Vermieter genehmigt, sofern der Mieter dem Vermieter die dadurch entstehenden Kosten ersetzt ,bzw. ihn von einer Kostentragung freistellt.

## **§ 12 Einbauten des Mieters**

Der Mieter ist berechtigt, in die angemieteten Räumlichkeiten Einrichtungen einzubauen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Mieter das Recht zu, die von ihm eingebrachten Einrichtungen wegzunehmen. Dem Vermieter steht das Recht zu, das Wegnahmerecht des Mieters zu verhindern, wobei dem Mieter dann eine angemessene Entschädigung zu zahlen ist.

Die Höhe der Entschädigungszahlung richtet sich nach dem Zeitwert der in den Räumlichkeiten verbliebenen Einrichtungen bzw. Einbauten.

Für den Fall, dass eine konkrete vertragliche Vereinbarung über die jährliche Absetzung für Abnutzung der Einrichtungen und Einbauten nicht getroffen wurde, vereinbaren die Parteien schon jetzt, dass pro Jahr der Wohndauer 5% der nachgewiesenen Kosten als abgewohnt zu bewerten sind.

## **§ 13**

### **Tierhaltung**

Dem Mieter wird das Recht zugestanden, in der Wohnung Haustiere zu halten, wobei dem Vermieter das Recht zusteht, der Tierhaltung zu widersprechen, wenn durch die Tierhaltung entweder eine übermäßige vertragliche Abnutzung der Wohnung erfo-gen würde bzw. zwingende Gründe gegen die Tierhaltung gegeben sind.

Sofern Gartenflächen und Hofflächen vorhanden sind, können diese mitgenutzt werden, ein einseitiger Widerruf der Garten- und Hofnutzung durch den Vermieter ist nur bei Vorliegen wichtiger, konkreter Gründe möglich.

## **§ 14**

### **Fernsehempfang, Gemeinschaftsantennenanlage, Breitbandverkabelung**

Die Wohnung ist mit einer Fernsehempfangsanlage, nach dem heutigen Stand der Technik, ausgestattet. Die vertragsschließenden Parteien sind sich darüber einig, daß eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Mieters zulässig ist.

Der Vermieter ist berechtigt, zugunsten der Anbringung einer Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Fernseh- und Rundfunkprogramme, die Entfernung von vorhandenen Einzelantennen auf seine Kosten zu verlangen, sofern die überwiegende Mehrheit der Mieter damit einverstanden ist, es sei denn, das wichtige Gründe einzelner Mieter gegen ein solches Verlangen sprechen. Sinngemäß gilt dies auch für Satellitenempfangsanlagen.

Gemeinschaftsantennen und Gemeinschaftssatellitenanlagen sind durch den Vermieter auf den jeweils ortsüblichen Stand der Technik empfangsbereit zu halten.

Der Mieter ist berechtigt, seine Wohnung mit einer Breitbandkabelanlage auszustatten, verbleibt die Breitbandkabelanlage nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung, gilt dies als Ausstattung gemäß § 12 des Mietvertrages. Sinngemäß gilt dies auch für Einzelsatellitenempfangsanlagen.

## **§ 15**

### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, die Wohnung zu betreten und zu besichtigen, wenn wichtige Gründe vorliegen und der Besichtigungswunsch dem Mieter mindestens drei Tage vorher schriftlich angezeigt wurde. Wichtige Gründe liegen vor, wenn

die Wohnung oder das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, verkauft werden sollen, das Mietverhältnis beendet wird, oder Reparaturen notwendig sind.

Auf die privaten Belange des Mieters ist bei der Terminfestlegung Rücksicht zu nehmen. Sind mehrere Besichtigungen notwendig (Verkauf der Wohnung/des Hauses, Nachmietinteressenten), so ist das Besichtigungsrecht des Vermieters oder seines Beauftragten auf eine Stunde pro Woche beschränkt.

## **§ 16**

### **Auskunftspflicht des Vermieters**

Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber verpflichtet, notwendige Auskünfte kurzfristig und zeitnah zu erteilen. Dies trifft insbesondere zu bei der Erteilung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Angaben über die Zusammensetzung der Miete bei geförderten Wohnungen (Kostenmiete), Mieterhöhungen, Angaben, die zur Erlangung von Wohngeld oder anderen öffentlichen Zuschüssen notwendig sind, Zinssenkungen, Wohnflächenberechnungen und dergleichen.

## **§17**

### **Fristlose Kündigung**

Ist das Mietverhältnis durch den Vermieter berechtigt fristlos gekündigt worden, so haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden des Vermieters. Der Schaden ist auf den Ausfall von höchstens zwei Monatskaltmieten, nach Rückgabe der Wohnung, beschränkt, wobei sich der Vermieter nachweislich um die Neuvermietung der Wohnung bemühen muß.

Wird das Mietverhältnis durch den Mieter fristlos berechtigt beendet, so haftet der Vermieter für den dadurch entstandenen Schaden des Mieters.

Kündigt der Mieter das Mietverhältnis berechtigt fristlos, so ist die Kündigung auch wirksam, wenn sie ohne Begründung erfolgt.

## **§18**

### **Tod des Mieters**

Haben Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörige, Kinder oder andere Personen mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Hausstand geführt, so treten sie in der gesetzlichen Reihenfolge in das bestehende Mietverhältnis ohne Änderung der mietvertraglichen Verpflichtungen ein.

Innerhalb eines Zeitraums von einem Monat nach Kenntnis vom Tod des Mieters kann durch Erklärung gegenüber dem Vermieter mitgeteilt werden, daß ein Eintritt in das Mietverhältnis nicht erfolgt. Das Mietverhältnis gilt dann mit Rückgabe der Wohnung als beendet.

Haben mehrere Personen die Wohnung gemietet, so können bei Tod eines Mieters die übrigen Mieter innerhalb einer Frist von einem Monat das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Monat kündigen, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben. Dies gilt auch für die Erben des verstorbenen Mieters.

## **§19**

### **Beendigung der Mietzeit**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung vertragsgemäß, das heißt, im besenreinen Zustand zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel, die zu Beginn des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder seinen Beauftragten übergeben wurden, hat der Mieter zum Zeitpunkt der Beendigung wieder aus-zuhändigen.

## **§ 20**

### **Gemeinschaften als Mietvertragspartner**

Sämtliche Mieter haften gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner. Mieterhöhungen, Kündigungen oder sonstige Erklärungen, die zu einer Veränderung der ursprünglich getroffenen Vereinbarungen des Mietvertrages führen, müssen immer gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Dies gilt sinngemäß auch für Wohngemeinschaften, sofern dem Vermieter ein Wechsel von Personen innerhalb der Wohngemeinschaft mitgeteilt wurde.

## **§20**

### **Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages**

Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages müssen, um wirksam zu werden, schriftlich vereinbart werden, es sei denn, daß seitens des Mieters einer mündlichen Änderung ausdrücklich zugestimmt wird. Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages

## **§21**

### **Sonstige Vereinbarungen**

---

---

---

---

\_\_\_\_\_,den\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter



## Hausordnung

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach einfach nicht möglich. Sie werden sich nur dann in ihrer Wohnung wohl fühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen. Kein Hausbewohner darf daher von einem anderen Hausbewohner über ein unvermeidbares Maß hinaus beeinträchtigt werden.

In erster Linie denken Sie bitte daran, daß durch Lärm nicht nur das Wohnen verleidet wird, sondern auch die Nerven und die Gesundheit in Mitleidenschaft gezogen werden können. Aus diesem Grunde soll darauf geachtet werden, daß ruhestörender Lärm vermieden wird. Radios, Fernseher, CD- oder DVD-Player, Kassettenrecorder oder sonstige Musikgeräte sollen immer auf Zimmerlautstärke eingestellt sein. Dies gilt auch für die sogenannte Hausmusik, die sonst nicht immer ein Ohren-schmaus für andere Hausbewohner ist.

Es sollte besonders Wert darauf gelegt werden, daß in der Mittagszeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und ebenfalls abends nach 22.00 Uhr die Nachbarn nicht durch Lärm gestört werden.

Die Gemeinschaftseinrichtungen dienen allen Hausbewohnern. Es ist daher eine Selbstverständlichkeit, daß sie möglichst nach Gebrauch gesäubert werden sollten. Denn jeder Hausbewohner hat ein Anrecht darauf, daß er die Gemeinschaftseinrichtungen in ordentlichen Zustand benutzen kann.

Werden Treppenhaus, Hauseingänge, Kellertreppen, Bodenräume usw. nicht von Dritten gesäubert, so sind Treppenhaus und Hauseingänge wöchentlich einmal, Kellerraum, Speicher usw. einmal im Monat von den Hausbewohnern in der vom Vermieter festzulegenden Reihenfolge zu reinigen. Waschräume und Trockenräume sind nach ihrer Benutzung zu säubern.

Wäsche auf dem Balkon muß nicht immer ein wohlgefälliger Anblick für andere Menschen sein. Wenn sich schon das Wäschetrocknen auf dem Balkon nicht vermeiden läßt, hängen Sie bitte Ihre Wäsche so auf, daß ihre Mitmenschen dies möglichst nicht wahrnehmen.

Eine Entlüftung der Wohnung ins Treppenhaus ist zu vermeiden. Wer möchte schon den Küchenduft des Nachbarn um die Nase haben.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie daran denken, daß nach Möglichkeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die Haustüre abgeschlossen ist. Die Kellertüren sollten nicht nur nachts verschlossen sein.

Feuer und Explosionen können böse Folgen haben. Daher dürfen keine feuergefährlichen Stoffe im Haus aufbewahrt werden. Dies gilt auch für explosive Materialien.

Der Müll hat sich mehr und mehr zu einer Plage entwickelt. Werfen Sie nur das in die Mülltonne, was wirklich dort hinein gehört. Wo immer es möglich ist, sollte Mülltrennung bzw. Müllvermeidung betrieben werden. Heiße Asche darf nicht in die Mülltonne deponiert werden, da dadurch schon oft Brände entstanden sind.

Wasser ist mittlerweile teuer und gelegentlich sogar knapp. Waschen Sie daher Ihr Auto nicht mit Wasser aus Ihrem Hause. Ihre Mitmieter müssen diesen Wasserverbrauch eventuell mitbezahlen. Tragen Sie überhaupt mit dazu bei, daß Wasser und auch der Strom für die Hausbeleuchtung nicht unnötig vergeudet werden.

Zweckmäßige Ergänzungen bzw. Änderungen dieser Hausordnung sind mit schriftlicher Zustimmung der Vertragspartner möglich.