

Wohnungs-Mietvertrag

Der Vermieter

Martin Keil
Augsburger Str. 47
82194 Gröbenzell

und der Mieter

schließen folgenden Mietvertrag:

§ 1 Mieträume

Im Hause

Augsburger Straße 49
82184 Gröbenzell

werden im **ersten Stock links**, folgende Räume vermietet:

1½ Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC

Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

2 Hausschlüssel
2 Wohnungsschlüssel
2 Briefkastenschlüssel
1 Hüttenschlüssel

Die Wohnfläche beträgt ca. **38 qm**.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: **01.07.2011**, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den vertraglichen Absprachen (siehe unten).

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: **350,00 Euro**
in Worten: **dreihundertfünfzig Euro**
2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter
für Heizung, Wasser und andere **Nebenkosten** eine Vorauszahlung in Höhe von:
150,00 Euro monatlich.
Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.
3. Der Gesamtbetrag der Miete und Nebenkosten in Höhe von monatlich **500,00 Euro**
ist im Voraus bis **spätestens zum dritten Werktag des Kalendermonats** auf folgendes Konto einzuzahlen:

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

Der zur Zeit gültige Verteilerschlüssel liegt diesem Vertrag bei.

1. Über die Heiz- und Betriebskosten wird einmal jährlich innerhalb angemessener Frist abgerechnet.
Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum **31.12.**
2. Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monat nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Eine Aufrechnung mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Forderungen darf der Vermieter nicht vornehmen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung müssen dem Vermieter spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt werden.
3. Nachforderungen des Vermieters werden 4 Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig. Der Vermieter gewährt dem Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen. Gegen Erstattung angemessener Kopier- und Portokosten kann der Mieter verlangen, dass ihm Kopien der Berechnungsunterlagen zugesandt werden.
4. Über- oder unterschreiten die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten, so kann jede Vertragspartei die Vorauszahlung auf einen angemessenen Betrag anpassen.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C bis 22°C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. Nachts sind 18°C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.

§ 6 Mängel und Schäden an der Wohnung

1. Zeigt sich in der Wohnung ein Mangel, so muss dies der Mieter dem Vermieter **unverzüglich** mitteilen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

§ 7 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen in der Wohnung oder im Haus zu dulden, die erforderlich sind, um sie oder das Gebäude zu erhalten (Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen).
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnung oder sonstiger Teile des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungen) hat der Mieter zu dulden, soweit die geplanten Maßnahmen oder die zu erwartende Mieterhöhung für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes nicht zu einer ungerechtfertigten Härte führen würde.
3. Aufwendungen, die der Mieter während der Bauarbeiten machen musste, hat der Vermieter zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuss zu leisten. Diese Ausgaben führen nicht zur Mieterhöhung.
4. Der Vermieter hat dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ende des auf die Mitteilungen folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Letzteres gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden oder als Sicherungsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

§ 8 Einbauten des Mieters

1. Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen, soweit sie über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.
2. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Wohnung versehen hat, wegzunehmen. Dies gilt nicht, sofern der Vermieter dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, die Einrichtung mitzunehmen.

§ 9 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Einzug weiterer Personen ist **nicht gestattet**.

§ 10 Tierhaltung

1. Haustierhaltung ist nur nach Zustimmung des Vermieters gestattet, und darf andere Hausbewohner nicht belästigen oder stören.

§ 11 Gartennutzung

1. Der Mieter darf den zum Haus gehörenden Garten **hinter dem Gebäude (Westseite)** nutzen.
2. Die Pflege des Gartens übernimmt der Vermieter

§ 12 Fernseh- und Rundfunkempfang

1. Der BK-Anschluss (Kabelfernsehen) ist nicht in den Nebenkosten enthalten und muss im Falle der Benützung beim Netzbereiber (z.B. Kabel Bayern GmbH & Co) durch den Mieter angemeldet werden.

§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind berechtigt, zu Reparatur- und Wartungszwecken oder bei Besichtigungsterminen mit Nachmietern die Wohnung, nach vorheriger Ankündigung, auch in Abwesenheit des Mieters zu betreten.

§ 14 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.
2. Der Vermieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder für Angehörige seines Haushalts oder für seine Familienangehörigen wegen bisheriger unzureichender Unterbringung benötigt oder ein sonstiges berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes nachweist.
3. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate.
4. Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein, dabei zählen Samstag und Sonntag sowie gesetzlichen Feiertage nicht mit. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.
5. Eine Teilkündigung von Nebenräumen ist ausgeschlossen.

§ 15 Fristlose Kündigung

1. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung besteht höchstens für einen Zeitraum von 2 Monaten nach Rückgabe der Wohnung. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht genügend bemüht hat.
2. Endet das Mietverhältnis durch berechtigte fristlose Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters.

§ 16 Tod des Mieters

1. Ehegatten, Kinder, Lebenspartner, Familienangehörige und andere Personen treten in der gesetzlichen Reihenfolge in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Sie können innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt.
2. Sind mehrere Personen Mieter, so können bei Tod eines Mieters die anderen das Mietverhältnis innerhalb der ersten 3 Monate, nachdem sie vom Tod des Mitmieters Kenntnis erlangt haben, mit einer Frist von einem Monat kündigen.
3. Das gleiche Kündigungsrecht gilt für den Erben, der das Mietverhältnis fortsetzt, wenn niemand nach den gesetzlichen Vorschriften eingetreten ist.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

- 1: Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von:

500,00 EUR

Die Kautions ist mit der Unterschrift des Mietvertrages dem Vermieter auf das **oben genannte Konto** zu überweisen. Sie wird mit 2% pro Jahr verzinst.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietkaution schnellstmöglich zurückzahlen, spätestens nach 3 Monaten.

- 2: Die Hausordnung wurde dem Mieter ausgehändigt, und ist Bestandteil dieses Vertrages.
- 3: Bei Verkauf oder Abriss des Hauses kann das Mietverhältnis nach vierteljährlicher Ankündigung aufgehoben werden.
- 4: Der Mieter übernimmt die Wohnung frisch gestrichen und frisch geputzt. Bei Auszug muss die Wohnung wieder in diesem Zustand zurück gegeben werden.
- 5: Der Mieter muss seinen Müll gemäß den behördlichen Auflagen trennen und selbst entsorgen. In die vorhandenen Tonnen darf nur Rest- und Biomüll gelangen.
- 6: Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Der zur Zeit gültige Verteilerschlüssel ist aus der mit ausgehändigten **Beispielabrechnung** zu entnehmen.

- 7: Die Räum- und Streupflicht obliegt dem Mieter, sie ist turnusmäßig mit den anderen Mietern gemäß Räumplan abzuwechseln.
- 8: Der Mieter ist im Besitz einer Privat-Haftpflichtversicherung.
- 9: Die Wohnung wurde eingehend besichtigt. Vorhandene Mängel sind dem Mieter bekannt. Es besteht kein Anspruch auf Beseitigung bestehender Mängel.
- 10: Die Treppe ist von Ihnen und dem Mieter der Nachbarwohnung abwechselnd 1 Mal pro Woche zu Reinigen.
- 11: folgende Anlagen werden mit ausgehändigt:

Hausordnung
Nebenkostenbeispielabrechnung mit aktuell gültigem Verteilerschlüssel

Gröbenzell, den 19.06.2010



Vermieter



Mieter

[REDACTED]