

# Wohnungs-Mietvertrag

Der Vermieter

Martin Keil  
Augsburger Str. 47  
82194 Gröbenzell

und der Mieter

schließen folgenden Mietvertrag

## Mieträume

Im Hause

Augsburger Straße 49  
82194 Gröbenzell

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

2 Zimmer, WC, Badezimmer

Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

1 Hausschlüssel  
2 Wohnungsschlüssel  
1 Briefkastenschlüssel

Die Wohnfläche beträgt ca. **40 qm**.

## Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: **15.08.2022**, es läuft auf unbestimmte Zeit.

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

## Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: **400,00 Euro** in Worten: **vierhundert Euro**
2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter für Heizung, Wasser, Strom und andere **Nebenkosten** eine Vorauszahlung in Höhe von: **200,00 Euro** monatlich  
Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet
3. Der Gesamtbetrag der Miete und Nebenkosten in Höhe von monatlich **600,00 Euro** ist im Voraus bis **spätestens zum dritten Werktag des Kalendermonats** auf folgendes Konto einzuzahlen:

## Kaution

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

**600,00 Euro**

Die Kaution wurde bei Unterschrift des Mietvertrages am **14.07.22 bar bezahlt**.

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

## 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 Monate 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.

## Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die Zentralheizung, in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°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 zwischen 6.00 und 24.00 Uhr zur Verfügung stellen.

## 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.

## 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. 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 Sicherheitsmaßnahmen dringend erforderlich sind.

## **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.

## **Tierhaltung**

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

## **Gartennutzung**

1. Der hintere Bereich der Westseite darf von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Zur Zeit ist das wegen Bauarbeiten aber nicht möglich. In ca. 12 Monaten wird der Garten vermutlich wieder nutzbar sein.

## **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.

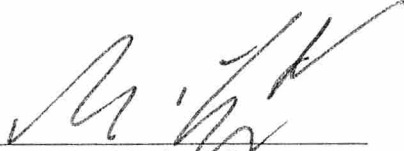
## **Fristlose Kündigung**

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.

## Sonstige Vereinbarungen

- Die Hausordnung wurde dem Mieter ausgehändigt und ist Bestandteil dieses Vertrages
- Bei Verkauf oder Abriss des Hauses kann das Mietverhältnis nach vierteljähriger Ankündigung aufgehoben werden.
- Der Mieter übernimmt die Wohnung frisch renoviert.  
Der Mieter wird nach Beendigung des Mietverhältnis die Wohnung ebenfalls wieder renoviert übergeben
- Die Wände sind in dezenten hellen Tönen fachmännisch gestrichen (dokumentiert auf Fotos)
- Sollte der Mieter die Wände in anderen Farben überstreichen, muss er bei Auszug die Wände in den gleichen dezenten Farbtönen professionell streichen lassen.
- Bohrlöcher sind fachmännisch zu verschließen.
- Der BK-Anschluss (Kabelfernsehen) ist nicht in den Nebenkosten enthalten und muss im Falle der Benutzung beim Netzberteiber (z.B. Kabel Bayern GmbH & Co) durch den Mieter angemeldet werden.
- Der Einzug weiterer Personen ist nicht gestattet.
- Es handelt sich bei dem Mietobjekt um eine Nichtraucherwohnung.  
Rauch würde den Wohnwert nachhaltig erheblich verschlechtern und ließe sich selbst durch Renovierung nicht wieder vollständig beseitigen. Deshalb ist Rauchen in der Wohnung verboten.
- Der Mieter muss seinen Müll gemäß den behördlichen Auflagen trennen und selbst entsorgen.  
In die vorhandenen Tonnen darf nur Rest- und Biomüll gelangen.
- 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
- Der Nebenkosten Verteilerschlüssel bezieht sich auf eine Person.
- Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet. Der zur Zeit gültige Verteilerschlüssel ist aus der mit ausgehändigten **Beispielabrechnung** zu entnehmen.
- Lüften:  
Bitte bei kalten Temperaturen **nicht gleichzeitig** Fenster auf **Kippstellung** öffnen und die **Heizkörper aufgedreht** lassen.  
Stattdessen kurzzeitig stoßlüften.
- Der Mieter ist im Besitz einer privaten Haftpflichtversicherung
- Die Wohnung wurde eingehend besichtigt. Vorhandene Mängel sind dem Mieter bekannt. Es besteht kein Anspruch auf Beseitigung bestehender Mängel.
- Folgende Anlagen werden mit ausgehändigt:  
Hausordnung  
Nebenkostenbeispielabrechnung mit aktuell gültigem Verteilerschlüssel

Gröbenzell, den 14.07.2022

  
Vermieter Martin Keil

  
Mieter ~~Andreas Lehner~~

[REDACTED]