

# Wohnraummietvertrag

Zwischen **Qualitätshaus Bäumlisberger GmbH**  
**Kur 6, 74653 Künzelsau-Gaisbach**  
als Verwalter und gemäß Vollmacht als Vermieter

und

als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume

1. Auf dem Grundstück **Kurze Gasse 3 in 74653 Künzelsau-Morsbach**

werden zur Benutzung als Wohnung folgende Räume vermietet:

bestehend aus 1 Zimmer, Küchenzeile, Bad, Abstellraum im UG und Autoabstellplatz.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitzubedenutzen: Waschraum im UG, Fahrradraum im EG
2. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit beim 2 Schlüssel ausgehändigt.

## § 2. Mietzeit

Mietvertrag bis mindestens 30.9./15.3. (bzw. Vorlesungsbeginn Winter-/Sommersemester)des Jahres.  
Das Mietverhältnis beginnt am .

Die Kündigungsfrist beträgt für beide Vertragsparteien 2 Monate. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

## § 3 Fristlose Kündigung

Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.

## § 4 Miete, Betriebskosten

Monatliche Miete

Wohnungskaltmiete monatlich, Stellplatz, Verwaltung	180,00 €
Nebenkosten Vorrauszahlung (Heizung, Wasser usw.), Reinigung Allgmeinräume und Treppenhaus	60,00 €
Internetzugang (unbegrenzt)	5,00 €
Telefon-Grundgebühr, Benutzung Telefonanlage	5,00 €
<b>Gesamtbetrag der Miete monatlich</b>	<b>260,00 €</b>

Zu den Betriebskosten gehören folgende Kosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes (z.B. Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasserversorgung, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausrat, Gemeinschaftsantenne.

Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten einmal jährlich ab. Soweit zulässig, ist der Vermieter bei einer Erhöhung oder Neuentstehung von Betriebskosten berechtigt, die monatliche Vorauszahlung der Kostenentwicklung anzupassen. Die Heizungskosten werden einheitlich umgelegt.

## **§ 5 Zahlung der Miete**

Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf das

Konto-Nr.: **4140629** bei der Landesbank Baden-Württemberg **BLZ 600 501 01**

Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Bei Zahlungsverzug hat der Mieter die rückständige Miete mit einem Zinssatz von 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank für jeden angefangenen Monat des Zahlungsverzuges zu verzinsen und zusätzlich für jede Mahnung einen Kostenbeitrag von 2,50 Euro zu zahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens vorbehalten.

## **§ 6 Mietsicherheit**

1. Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von **200,00 Euro**.
2. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und feststeht, daß dem Vermieter keinerlei Ansprüche gegen den Mieter mehr zustehen.

## **§ 7 Haftungsausschluß**

Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

## **§ 8 Benutzung der Mieträume**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

## **§ 9 Tierhaltung**

Es ist keine Tierhaltung gestattet, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (Wellensittich, Zierfisch).

## **§ 10 Haus- und Wegereinigung/Streupflicht**

Die Mieter übernehmen die Wegereinigungs- und Streupflicht selbst, indem sie sich untereinander absprechen oder auf Anweisung des Verwalters. Bei persönlicher Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) muß der Mieter auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft sorgen.

## **§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

1. Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich anzuzeigen, sobald er sie bemerkt.
2. Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schaden, die durch ihn, seine Familienangehörigen oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden.

### **§ 12 Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume auszuführen. Dazu gehören folgende Arbeiten: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken,

### **§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schaden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

### **§ 14 Bauliche Veränderung durch den Mieter**

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Alle durch die baulichen Veränderungen entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen baulichen Veränderungen stehen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat.

### **§ 15 Außengestaltung, Gartengestaltung und Werbung**

1. Schilder, Rolläden, Markisen und dergleichen darf der Mieter nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters anbringen. Das gleiche gilt für Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Vermieter kann die erteilte Zustimmung widerrufen.
2. Ist ein Garten mitvermietet, so hat der Mieter ihn in einem ordentlichen Zustand zu halten. Eine Veränderung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Aufbauten, Lauben, Einfriedungen usw. dürfen in dem Garten nicht errichtet werden.

### **§ 16 Untervermietung**

1. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§549 Abs. 2 BGB).
2. Hat der Vermieter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter als Gesamtschuldner mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haftbar.

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

1. Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Verkauf des Grundstücks ist es dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten gestattet, die Mieträume zusammen mit Mietinteressenten bzw.

Kaufinteressenten an Wochentagen in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.

3. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

### **§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in einem bezugsfertigen Zustand zu übergeben und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.
2. Der Mieter kann die von ihm in den Mieträumen geschaffenen Einrichtungen wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß diese Einrichtungen in den Mieträumen verbleiben. In diesem Fall hat der Vermieter an den Mieter einen Geldbetrag zu leisten, der für die Neuanschaffung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bereits eingetretene Abnutzung der Einrichtungen.
3. Verlangt der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten auszuführen.
4. Bei Rückgabe der Mieträume an den Vermieter sollte ein Protokoll aufgenommen werden, in dem der Zustand der Mieträume aufgrund einer gemeinsamen Besichtigung durch die Vertragsparteien festgestellt wird.
5. Wird die Rückgabe der Wohnung durch den Mieter verzögert oder sind nach Rückgabe noch Schönheitsreparaturen notwendig, so ist der Mieter verpflichtet, die Miete bzw. Nutzungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung bzw. Fertigstellung der Arbeiten an den Vermieter zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

Künzelsau-Gaisbach, den

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Vermieters

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Mieters