

# Wohnraummietvertrag

Zwischen

\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

als Vermieter

und

\_\_\_\_\_  
(Vor- und Nachname / Firma) \_\_\_\_\_ (Geburtsdatum) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Anschrift) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Vor- und Nachname) \_\_\_\_\_ (Geburtsdatum) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Anschrift) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Kontakt / Tel / Mail) \_\_\_\_\_

als Mieter/in

## § 1 Mietsache

1. Vermietet werden im **Obergeschoss** des Hauses **Stauffenbergstr. 55 in 72379 Hechingen** zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung:

2 Zimmer | 1 Badezimmer | X separates WC | 1 Küche | 1 Balkon/Terrasse | X Keller/Nr. \_\_\_\_  
X Garten | x Stellplatz Nr. \_\_\_\_ Wohnungszubehör: \_\_\_\_\_

### Inventar/Ausstattung bei möblierten Wohnungen:

<input checked="" type="checkbox"/> Bett	<input checked="" type="checkbox"/> Sofa	<input checked="" type="checkbox"/> Schreibtisch	<input checked="" type="checkbox"/> Flachbild-Fernseher 2x
<input checked="" type="checkbox"/> Kleiderschrank	<input type="checkbox"/> Wohnwand	<input checked="" type="checkbox"/> Bürosessel	<input checked="" type="checkbox"/> Einbauküche
<input checked="" type="checkbox"/> Nachttisch	<input type="checkbox"/> Regal / Hängeschank	<input type="checkbox"/> Badmöbel	<input type="checkbox"/> Bettwäsche/Handtücher
<input checked="" type="checkbox"/> Kommode/Sideboard	<input type="checkbox"/> Stuhl	<input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschine und Trockner	<input type="checkbox"/> Besteck/Geschirr
<input type="checkbox"/> Wandspiegel	<input type="checkbox"/> Garderobe		

## 2. Gemeinschaftlich

Nutzung durch Hausbewohner ☐ Waschküche ☐ Trockenraum ☐ Garten ☐ sonstiges: \_\_\_\_\_  
Nutzung durch WG-Mitbewohner/in ☐ Küche ☐ Badezimmer ☐ WC ☐ sonstiges: \_\_\_\_\_

## § 2 Mietzeit / Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2024 ☐ und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

☐ Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_.

Der Mietvertrag wird für bestimmte Zeit geschlossen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine Mietlaufzeitkorrektur nach dem ist nur möglich, wenn der Mieter dies schriftlich 6 Wochen vor Mietzeitende mitgeteilt hat.

2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

3. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

4. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Monatsende. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und bis zum letzten Tag eines Kalendermonats beim Vermieter eingehen. Es gilt der Tag der Zustellung beim Empfänger, Nachweis (Einschreiben) empfohlen.

## § 3 Miete

### 1. Pauschalmiete:

**Beide Vertragsparteien vereinbaren eine Pauschalmiete von 990,- €.**

In der Pauschalmiete sind folgende Nebenkosten enthalten: ☐ Strom ☒ Heizkosten ☒ Wasser/Abwasser ☒ Gebäudeversicherung  
☒ Kabelanschluss ☒ Grundsteuer ☒ Wartung Haus/Heizung ☒ Abfallgebühren-Grundgebühr ☒ Abfallgebühren Leerung

Der Vermieter behält sich das Recht vor, einen überdurchschnittlichen Energie- und Heizkostenverbrauch nachträglich zu berechnen. hier wird die letzte Nebenkostenabrechnung als Referenz genommen. Der Mieter wird zum sparsamen Wirtschaften angehalten.

a) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

### 2. Endreinigung

Es wird eine einmalige Endreinigungspauschale in Höhe von 150,- € erhoben. Diese wird nach Auszug mit der Kautions verrechnet.

### 3. Zahlungstermine

a) die gesamte Miete ist spätestens bis zum **dritten Werktag eines Kalendermonats** im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle auf folgendes Konto zu entrichten:

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_ Bank: \_\_\_\_\_ BIC: GENODES1NHB  
IBAN: \_\_\_\_\_ Verwendungszweck: **Miete Hechingen SB55**

b) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

c) Gerät der Mieter mit der Zahlung der Miete ganz oder teilweise in Verzug, hat er dem Vermieter für jede Mahnung Mahnkosten in Höhe von € 30,00 zu erstatten. Der Mieter kann den Nachweis führen, dass kein Schaden oder nur ein geringerer Schaden als diese Pauschale entstanden ist. Es sind dann vom Mieter die geringeren Kosten zu zahlen.

## § 4 Kautio

1. Der Mieter verpflichtet sich eine **Kautio in Höhe von 3000,- €** an den Vermieter zu leisten.

2. Der Mieter darf fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautio aufrechnen

3. Über die Kautio ist 4 Monate nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten.

## § 5 Übergabe und Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung, Rauchverbot

1. Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt.

2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie

a) auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder b) auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder c) auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder d) auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder e) auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

3. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die § 540, 553 BGB verwiesen.

4. Der Vermieter untersagt dem Mieter das Halten von Haustieren jeglicher Art, egal ob groß oder klein. Insbesondere da es sich um eine möblierte / eingerichtete Wohnung handelt. Bei Verstoß behält sich der Vermieter das Recht vor, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

5. **Das Rauchen von Zigaretten oder ähnlichem ist innerhalb der Wohnung nicht gestattet. Der Vermieter behält sich vor, Schäden, die durch Rauchen in der Wohnung entstanden sind, nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters von einem Malerfachgeschäft fachgerecht beseitigen zu lassen.**

6. Der Mieter hat die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer frei zu halten. **Die Räumlichkeiten sind ausreichend zu lüften, zu heizen und regelmäßig zu reinigen. Der Vermieter behält sich vor, Schäden, die durch unzureichendes Lüften der Wohnung entstanden sind, nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters von einem Handwerksbetrieb fachgerecht beseitigen zu lassen.**

## § 6 Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters

1. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.

## § 7 Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mietsache zur Feststellung der Notwendigkeit von Arbeiten oder deren Ausführung in angemessenen Abständen nach vorheriger Anmeldung, sowie bei Gefahr im Verzug, jederzeit zu betreten.

## § 8 Veränderungen an und in der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

## § 9 Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z. B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 250,00 € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahresnettomiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigt.

Der Mieter ist verpflichtet, die Räumlichkeiten sowie sämtliche darin enthaltenen Gegenstände pfleglich zu behandeln und technische Geräte sachgemäß zu bedienen.

## § 10 Personenmehrheiten

Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

## § 11 Schönheitsreparaturen

Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

## § 12 Internetanschluss

Die Wohnung verfügt derzeit über einen Internetanschluss mit WLAN. Dem Mieter wird für die Dauer des Mietverhältnisses die kostenfreie Nutzung des Internetanschlusses gestattet. Der Internetanschluss gehört jedoch nicht zum Umfang der Mietsache. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den derzeit vorhandenen Internetanschluss für die Dauer des Mietverhältnisses zur Verfügung zu stellen oder technische Probleme am Internetanschluss beseitigen zu lassen.

## § 13 Rundfunkgebühren

Rundfunkgebühren die sich aus der Nutzung der zur Verfügung gestellten Fernsehgeräte oder Radiogeräte ergeben, übernimmt der Mieter in voller Höhe

## § 14 Zusatzvereinbarung Teilungserklärung / Hausverwaltung

Sofern es sich bei der Mietwohnung um eine Eigentumswohnung handelt, sind alle Bestimmungen der Teilungserklärung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner auch für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Teilungserklärung und getroffene Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

## § 15 Sonstige Vereinbarungen

Zugangsdaten WLAN:

Netzwerk-Name: **RW**

Passwort: **Internet-RW**

**1. Die erste Mietzahlung muss vor der Schlüsselübergabe auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein, sonst wird kein Zutritt zur Mietsache gewährt.**

**2. Die Kautio ist nach Vertragsunterzeichnung SOFORT fällig und muss auf dem Konto des Vermieters eingegangen sein, sonst wird kein Zutritt zur Mietsache gewährt.**

3. Die erste Miete beträgt anteilig für \_\_\_\_\_ Tage = \_\_\_\_\_ EUR

## 4. Quittung bei Barzahlung

Erste Miete in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR am \_\_\_\_\_ in Bar erhalten: \_\_\_\_\_

Kautio in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR am \_\_\_\_\_ in Bar erhalten: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

Hechingen, den 05.11.2024

Unterschrift:



(Vermieter)



(Mieter)

(Mieter)