

# Wohnraummietvertrag

Zwischen

der **GWL Grundbesitz GbR**, vertr. durch  
Claudia & Josef Grosse Wiesmann, Manuela & Volker Liebig  
Ribbeckstraße 10 in 14469 Potsdam

- im Folgenden **der Vermieter** -

und

**Frau / Herrn**

- im Folgenden **der Mieter** -

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

**1.1** Der Vermieter vermietet an den Mieter die in der .....straße in 1....., .. links/rechts gelegene Wohnung bestehend aus .. Zimmern, Küche, Diele, Bad mit einer Grundfläche (DIN 277) von ca. .. m<sup>2</sup> sowie einem Kellerraum.

**1.2** Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit 3 Hausschlüssel, 3 Wohnungsschlüssel sowie 2 Briefkastenschlüssel. Der Mieter darf zusätzliche Schlüssel nur mit Einwilligung des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind bei Rückgabe der Mietsache ebenfalls an den Vermieter herauszugeben.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

**2.1** Das Mietverhältnis beginnt am 00.00.2013 und läuft auf unbestimmte Zeit.

**2.2** Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht der Mieter zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

**2.3** Das Kündigungsrecht der Mieter und des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**2.4** Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

## § 3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

**3.1** Die monatliche Miete für die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt:

Netto-Kalt-Miete	EUR	000,00
zzgl. Betriebskostenvorschuss	EUR	00,00
zzgl. Heiz-/Warmwasservorschuss	EUR	00,00
insgesamt	<b>EUR</b>	<b>000,00</b>

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, porto- und spesenfrei auf das Konto des Vermieters zu überweisen:

**Kontoinhaber : Grosse Wiesmann/ Liebig GbR**  
**Bank : Berliner Sparkasse**  
**BLZ : 100 500 00**  
**Konto-Nr. : 600 001 655 5**

Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung ist die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgeblich.

**3.2** In der Netto-Kalt-Miete nach Abs. 1 sind die Betriebskosten nicht enthalten. Der Mieter hat daher neben der Miete nach Abs. 1 die Betriebskosten im Sinne der BK-VO zu tragen. Umlagefähig sind danach die folgenden Kosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks;
- Wasserversorgung, hier neben der Primärversorgung insbesondere die Eichkosten für die Wasserzähler;
- Entwässerung;
- Heizung inkl. Wartungskosten;
- Warmwasserversorgung;
- verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen;
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung;
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung;
- Schnee- und Eisbeseitigung;
- Gartenpflege;
- Beleuchtung;
- Schornsteinreinigung ;
- Sach- und Haftpflichtversicherung und Elementarversicherungen;
- Hauswart;
- sonstige Betriebskosten.

**3.3.** Die Kosten der Zentralheizung einschließlich einer mit ihr etwa verbundenen Warmwasserversorgung werden zu 70 % nach dem Verhältnis des durch Wärmemesser / Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauchs und zu 30 % nach dem Verhältnis der beheizbaren Flächen der Mietsache berechnet. Die Kosten des Kaltwasserverbrauchs werden nach dem durch Wasserzähler gemessenen Verbrauch abgerechnet.

**3.4** Der Mieter hat auf die Betriebskosten und Heizkosten Vorauszahlungen monatlich zu leisten. Über die Betriebs- und Heizkosten wird jährlich abgerechnet. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebs- oder Heizkosten erhöhen. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

**3.5** Der aus der Nebenkostenabrechnung geschuldete Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zu bezahlen. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

## **§ 4 Mietsicherheit**

**4.1** Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions in Höhe von EUR 0,00 (3 Monatsmieten netto-kalt) gemäß § 551 BGB.

**4.2** Über die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses in angemessener Frist abzurechnen und das Guthaben einschließlich Zinsen an den Mieter zurück zu bezahlen. Bei der Abrechnungsfrist ist die alljährliche Betriebskostenendabrechnung zu berücksichtigen, da diese Auswirkungen auf die Einzelabrechnung hat.

**4.3** Der Mieter ist berechtigt, die Kautions auch in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines deutschen Kreditinstituts in gleicher Höhe für alle Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietvertrag zu stellen. In diesem Falle ist die Bürgschaft spätestens bei Übergabe der Mietsache zu übergeben.

## **§ 5 Instandhaltung, Instandsetzung und Pflege**

**5.1** Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten an dem Mietobjekt gem. Ziffer 1.1. während der Mietzeit trägt der Mieter. Dies gilt insbesondere, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Wohnung handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie beispielsweise Wasserhähne bzw. Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Rollläden, WC- und Badewanneneinrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster und Türen etc. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen in Höhe von 8 % der Jahresmiete, höchstens jedoch EUR 75,- im Einzelfall.

**5.2** Silikonabdichtungen im Nassbereich sind Wartungsfugen, auf die nur der Mieter Zugriff hat. Diese sind vom Mieter mindestens alle zwei Jahre auf eigene Kosten zu warten, um Nässeschäden und Schimmelbildung zu verhindern.

**5.3** Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt im übrigen der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

**5.4** Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Insbesondere Feuchträume sind nach der Nutzung so zu lüften, bis eine für Wohnräume entsprechende Luftfeuchtigkeit erreicht ist. Dabei wird auf die Anlage zum Mietvertrag über Heiz- und Lüftungsverhalten verwiesen.

## **§ 6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige**

**6.1** Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

**6.2** Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

**6.3** Wird der Mangel nach der Anzeige durch den Mieter nicht unverzüglich beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

## **§ 7 Schönheitsreparaturen**

**7.1** Die laufenden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Die Schönheitsreparaturen umfassen das fachgerechte Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fensterrahmen und Außentüren von innen. Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn und danach ab der letzten Renovierung je nach Grad der Abnutzung in Küchen, Bädern und Toiletten in der Regel nach drei Jahren, in Wohn-, Schlafräumen und Dielen nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten nach sieben Jahren zu tätigen.

**7.2** Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Renovierungsfristen nach Ziff. 7.1, so kann der Vermieter einen prozentualen angemessenen Anteil der bis dahin erforderlichen Renovierungskosten geltend machen, wenn die letzte Schönheitsreparatur nach Ziff. 1 länger als ein Jahr zurückliegt. Der prozentuale Anteil an den gesamten Renovierungskosten bemisst sich nach der seit der letzten Renovierung durch den Mieter oder, sofern eine solche nicht erfolgt ist, seit dem Einzug verstrichenen Zeit (in Tagen) im

Verhältnis zum vollen Renovierungsturnus, welcher sich nach Ziff. 7.1. richtet. Der Mieter ist berechtigt, stattdessen selbst die bei Auszug erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

## **§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte**

**8.1** Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache unter zu vermieten.

**8.2** Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

## **§ 9 Tierhaltung**

Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters.

## **§ 10 Antenne**

Die Errichtung privater Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an den gemeinschaftlichen Hausteilen oder an den Außenflächen bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

## **§ 11 Betreten der Mietsache**

**11.1** Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten und unter Rücksichtnahme auf die Arbeitszeiten des Mieters betreten.

**11.2** Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten und unter Rücksichtnahme auf die Arbeitszeiten des Mieters zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwertes nach §§ 558 ff. BGB zu dulden.

**11.3** Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

**11.4** In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

## **§ 12 Rückgabe der Mietsache**

**12.1** Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt zurückzugeben. Hinsichtlich der Schönheitsreparaturen findet § 7 Anwendung. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht haben, sind zu beseitigen.

**12.2** Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

**12.3** Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

### **§ 13 Personenmehrheit als Mieter**

Erklärungen, die nach Abschluss dieses Mietvertrages abgegeben werden, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Kündigungen und anderen Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

### **§ 14 Schriftform**

Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

### **§ 15 Salvatorische Klausel**

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Potsdam, den .....

---

**GWL Grundbesitz GbR**

**Mieter**