

# UNBEFRISTETER WOHNUNGSMIETVERTRAG

nach neuem Mietrecht

## Zwischen

Günter Max Hutschenreiter

Keramikerstr. 10

53359 Rheinbach

+49 157 58 18 58 05

im Folgenden **Vermieter** genannt

wird nachstehender Mietvertrag geschlossen:

## und

Patrick Füllung

Oppelnerstr. 25

53119 Bonn

im Folgenden **Mieter** genannt

## §1 Vertragsgegenstand

### 1.1 Vermietet wird folgendes Zimmer/Wohnung:

Geschoss Lage: Souterrain

Straße Nr.: Keramikerstr. 8

PLZ Stadt: 53359 Rheinbach

Größe: 38 m<sup>2</sup>

(einschließlich eines eventuell vorhandenen Balkon- bzw. Terrassenanteils)  
mit:

### 1.2 Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen, Räume und Flächen außerhalb der Wohnung können vom Mieter - unter Einhaltung der Hausordnung - mitbenutzt werden: Hof, Garten

### 1.3 Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: Haustürschlüssel, Briefkastenschlüssel

## §2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2024** und läuft auf unbestimmte Zeit.

## §3 Miethöhe

Monatliche Miete:

**350,— €**

in Worten:

**Dreihundertfünfzig €**

## §4 Betriebskosten

### 4.1 Soweit möglich, hat der Mieter die Betriebskosten direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.

### 4.2 Betriebskostenvorauszahlung:

**150,— €**

in Worten:

**Einhundertfünfzig €**

### 4.3 Der Vermieter kann den Umlagemaßstab für die Betriebskosten einseitig - und abweichend von der hier getroffenen Vereinbarung - ändern, wenn sich dies durch einen veränderten Verbrauch oder veränderte Ursachen der Betriebskosten begründet. Eine solche Änderung des Umlagemaßstabes ist jeweils nur vor Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes zulässig und bedarf der schriftlichen Änderungserklärung.

### 4.4 Der Vermieter erteilt dem Mieter über die Nebenkosten einmal pro Jahr (in der Regel zu jedem Jahresanfang für das vorangegangene Jahr) eine Nebenkostenabrechnung. Zuvielzahlungen hat der Vermieter an den Mieter zurückzuerstatten, Zuwenigzahlungen hat der Mieter nachzuentrichten. Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums sind derartige Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat das Recht, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung und während der üblichen

Geschäftszeiten die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung hat er dem Vermieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach sind derartige Einwendungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

- 4.5** Endet das Mietverhältnis vor dem Ende einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte erforderlich. Die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

## **§5 Mietzahlungen**

Die Gesamtmiete, d.h. die Kaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung,  
in Höhe von **500,— €**  
in Worten: **Fünfhundert €**,

ist im Voraus und kostenfrei bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen:

Kontoinhaber: **Günter Max Hutschenreiter**  
IBAN: **DE81370695200010826039**  
BIC: **GENODED1RBC**  
Kreditinstitut: **VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG**  
Betrag: **500,— €**  
Verwendungszweck: **Miete Füllung**



Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes beim Vermieter bzw. dem oben genannten Konto bei dessen Kreditinstitut an.

## **§6 Mietkaution**

- 6.1** Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von **700,— €**  
Die Kautions ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen. Die Mieter haben das Recht, die Kautions in 3 gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.
- 6.2** Die Kautions ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz und mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen den Mietern zu und erhöhen die Sicherheit.
- 6.3** Die Kautions soll mit Einverständnis beider Parteien auf die folgende Weise angelegt werden:
- 6.4** Die Mieter sind nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.
- 6.5** Die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsrechte des Vermieters nicht bestehen.

## **§7 Mieterhöhungen**

- 7.1** Eine Erhöhung der Miete ist bis zum **01.09.2025** nicht gestattet.
- 7.2** Der Vermieter kann – nach Ablauf der in §7.1 genannten Frist – die Zustimmung der Mieter zur Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen.
- 7.3** Die angepasste Miete ist ab Beginn des übernächsten auf die Erklärung folgenden Monats zu zahlen.

## **§8 Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Die Mieter können ein Leistungsverweigerungs-, Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegen die Miete nur ausüben, wenn sie dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung angezeigt haben.

Diese Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte der Mieter gemäß §§ 536, 536a BGB bleiben hiervon unberührt. Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis können die Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

## **§9 Zustand und Übergabe der Mietsache**

**9.1** Die Übergabe der Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in folgendem Zustand:  
**Besenrein**

**9.2** Bei Übergabe der Mietsache an die Mieter erstellen die Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Eventuell vorhandene Mängel der Mietsache sind dort aufzunehmen und von jeder Partei zu unterzeichnen. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt mindestens einer der Mieter, dass die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand übernommen wurde. Hiervon sind jedoch solche Mängel der Mietsache ausgenommen, die von einem durchschnittlichen Mieter auch beim besten und gründlichsten Überprüfen der Mietsache nicht sofort festgestellt werden konnten. Als nicht abschließende Beispiele seien verdeckter Schimmelpilzbefall oder unsachgemäß verlegte elektrische Leitungen, Steckdosen und sonstige Spannungsquellen genannt.

**9.3** Wird der Gebrauch der Mietsache zum vereinbarten Mietbeginn nicht gewährt, sind die Mieter berechtigt, Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter die nicht rechtzeitige Überlassung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat. Das Recht der Mieter hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

## **§10 Gebrauch der Mietsache**

**10.1** Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

**10.2** Bei einer Nutzung zu folgenden Zwecken bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters: bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung der Mietsache an Dritte zu deren selbstständigen Gebrauch – im Ganzen oder teilweise, insbesondere bei Untervermietung, bei Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere bei gewerblicher Nutzung.

**10.3** Folgender besonderen Nutzung wird bereits im hier vorliegenden Mietvertrag zugestimmt:

## **§11 Widerruf der Nutzung und unbefugte Untervermietung**

**11.1** Der Vermieter erlaubt im normalen Rahmen Tierhaltung. Der Vermieter kann eine einmal erteilte Zustimmung für eine besondere Nutzung widerrufen. Des Weiteren kann er eine ohne Zustimmung erfolgende Nutzung untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, andere Personen belästigt oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden. Die Mieter haften – ohne Rücksicht auf Verschulden – für Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, unabhängig davon, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

**11.2** Überlassen die Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## **§12 Bauliche Veränderungen**

**12.1** Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung der Mieter vorzunehmen. Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten unmittelbar betroffen ist, haben die Mieter diese zugänglich zu machen und die Arbeiten zu dulden.

- 12.2** Ohne eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es den Mietern nicht gestattet, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende bauliche oder sonstige Veränderungen an der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vorzunehmen.
- 12.3** Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist den Mietern nur gestattet, wenn ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen nicht vorhanden ist. Die Montage einer solchen Anlage ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch einen Fachbetrieb zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt. Die Kosten für das Anbringen der Satellitenempfangsanlage sowie alle damit verbundenen Kosten und Gebühren tragen die Mieter. Wird nachträglich eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage installiert, sind die Mieter verpflichtet, die von ihnen eingerichtete Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

### **§13 Schäden an der Mietsache und Instandhaltung**

- 13.1** Die Mieter sind verpflichtet, mit der Mietsache sowie mit den ihnen überlassenen Einrichtungen und Anlagen sorgsam und umsichtig umzugehen. Sie haben dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ordnungsgemäß gereinigt und ausreichend belüftet und beheizt wird.
- 13.2** Die Mieter haben dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache bzw. des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Dabei muss dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, innerhalb einer angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. Ein Anspruch der Mieter auf Ersatz von Aufwendungen entfällt, wenn sie dem Vermieter zuvor keine Gelegenheit gegeben haben, den Mangel zu beseitigen – es sei denn, „Gefahr im Verzug“ machte ein rasches Handeln der Mieter unter allem Umständen erforderlich.
- 13.3** Die Mieter haften für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch eine Verletzung der ihnen obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere dann, wenn sie technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die Wohnung nur unzureichend belüften oder beheizen. Die Mieter haften auch für das Verschulden von Personen, die zu ihrem Hausstand gehören oder die sich mit dem Einverständnis der Mieter auf dem Anwesen bzw. im Haus aufhalten. Die Mieter trifft die Beweislast für den Umstand, dass sie einen Schaden nicht zu vertreten haben, wenn die Schadensursache in einem Bereich der Mietsache liegt, der nur ihnen als Mietpartei zugänglich ist. Haben die Mieter einen Schaden zu vertreten, sind sie verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen.

### **§14 Bagatellschäden**

Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die einem ständigen Gebrauch der Mieter unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), haben die Mieter zu tragen, soweit die entsprechenden Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme eine Höhe von **30,- €** nicht überschreiten und diese nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, ist die Kostenbeteiligung der Mieter auf ein Maximum von 5% der Jahreskaltmiete bzw. auf höchstens **300,- €** begrenzt. Soweit ein Handwerker bzw. eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

### **§15 Schönheitsreparaturen**

Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und

Aussentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist.

## **§16 Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. mit Miet- oder Kaufinteressenten – werktags **von 9 bis 11 Uhr** und **von 15 bis 18 Uhr** zu betreten, wenn er einen Anspruch auf die Besichtigung des Mietgegenstandes hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruchs verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist. Der Vermieter darf die Wohnung betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht, um den Zustand der Mietsache zu überprüfen, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, um Messgeräten abzulesen oder zum Zwecke des Verkaufs. Hierfür bedarf es jedoch einer rechtzeitigen vorherigen Abstimmung mit den Mietern. Die Mieter sind dafür verantwortlich, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit der Mieter ausüben kann.

## **§17 Mehrheit von Mietern**

**17.1** Wird an mehrere Mieter vermietet, so haften diese als Gesamtschuldner.

**17.2** Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Erklärungen eines von mehreren Mietern oder eines von mehreren Vermietern gelten auch für die übrigen Mieter bzw. Vermieter. Daher muss sich ein Mieter die von einem anderen Mieter gesetzte Kündigung bzw. andere Handlungen, Tatsachen und Erklärungen ebenfalls zurechnen lassen.

## **§18 Kündigung**

**18.1** Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung hat schriftlich und von allen Mietern zu erfolgen; hinsichtlich der Rechtzeitigkeit kommt es allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Kündigt nur ein Teil der Mietparteien, wird ein neuer Nachfolgevertrag mit den verbleibenden und den neu hinzukommenden Mietparteien geschlossen.

**18.2** Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist ausgeschlossen. §545 BGB findet keine Anwendung.

**18.3** Wird das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haften die Mieter für die Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache nach Auszug der Mieter leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung endet mit Ablauf der für die Mieter maßgeblichen ordentlichen Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche werden hiervon nicht berührt.

## **§19 Rückgabe der Mietsache**

Nach Vertragsbeendigung ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den von den Mietern zusätzlich beschafften Schlüsseln – vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Machen die Mieter von ihrem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach § 15 dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen. Haben die Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, sind sie verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters und auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen – wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde. Die Mieter sind ihrerseits berechtigt, Einrichtungen, mit denen sie die Mietsache versehen haben, wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, die Mieter haben ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

## **§20 Schriftform**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

## §21 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein bzw. nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahe kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Als Grundlage für die zu ersetzenden Regelungen soll das Bürgerliche Gesetzbuch dienen.

## §22 Besondere Vereinbarungen

Im Übrigen vereinbaren die Parteien das Folgende:

Rheinbach den, 28.08.2025

G. Hutschenreiter  
Keramikerstr. 8  
53359 Rheinbach

Vermieter

Rheinbach den, 28.08.2025

Mieter