



# Mietvertrag für private Räume

und  
Ralf Wachsmuth, Lübbecker Str. 39 in 32584 Löhne  
als Vermieter

zwischen  
WAG-JOH NRW / Deutschland, Lübbecker Str. 35 – 39, 32584 Löhne  
vertreten durch Thiesmeier Axel und Rolf Wiser  
als Mieter-

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

## § 1 Mietobjekt

Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung an der Lübbecker Str. 35 – 39 in 32584 Löhne, bestehend aus 1 Wohnraum, 1 Toilette und 1 Küche  
Die Räume haben eine Gesamtfläche von 40,00 m<sup>2</sup>.

## § 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2012 und läuft bis zum 31.12.2027.  
Eine Kündigung ist ausgeschlossen.

## § 3 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

## § 4 Zahlung von Miete und Betriebskosten

1. Die monatliche Grundmiete beträgt 1,00 Euro ( in Worten Ein Euro ) und Nebenkosten 1,00 Euro( In Worten Ein Euro).  
Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, in Bar an den Vermieter zu zahlen.  
Der Vermieter stellt eine Quittung aus.

- Über die Vorauszahlungen des Mieters ist jährlich abzurechnen.
- Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschal Mahnkosten in Höhe von 5,- Euro sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem jeweiligen Basiszins der Deutschen Bundesbank geltend zu machen. Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Das Recht auf Mietminderung bleibt unberührt.

## **§ 5 Schönheitsreparaturen**

- Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.  
Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.  
In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen  
-in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre  
-in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre  
-in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.  
Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte,“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

## **§ 6 Instandhaltung der Mietsache**

- Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.  
Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.  
Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.  
Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.  
Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.  
Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.
- Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Versicherungen für die von Ihm eingebrachten Gegenständen abzuschließen.

## **§ 7 Zulässiger Mietgebrauch**

- Der Mieter darf die baurechtlich zulässige Belastung von Stockwerksdecken nicht überschreiten.

2. Der Mieter darf die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser nur in dem Umfang in Anspruch nehmen, daß keine Überlastungen eintreten. Bauseitige Mängel sind hiervon ausgenommen. Einen eventuellen Mehrbedarf darf der Mieter durch Erweiterungen der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter decken.
3. Sofern die Strom- Heizungs- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht.

## **§ 8 Gebrauchsüberlassung an Dritte (Untervermietung)**

1. Der Mieter darf die Mieträume ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters im Rahmen des Mietzwecks untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund in der Person des Dritten (z.B. mangelnde Bonität) verweigern.
2. Bei berechtigter Verweigerung der Erlaubnis des Vermieters kann der Mieter nicht gem. § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB außerordentlich kündigen
3. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

## **§ 9 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen**

1. Der Mieter darf bauliche Änderungen innerhalb und außerhalb der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Umgestaltungen, Installationen, etc. nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen.  
Die Einwilligung darf nicht versagt werden, wenn die baulichen Änderungen für den Betrieb des Mieters erforderlich sind und beim Vermieter nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.  
Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, ist der Mieter für die Einholung der baurechtlichen Genehmigung und sonstigen behördlichen Erlaubnisse bzw. Anzeigen verantwortlich und hat alle Kosten zu tragen.
2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen an der Mietsache, die zu deren Erhaltung, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
3. Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die nicht notwendig aber zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters auch vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
4. In den Fällen der Abs. 2 und 3 ist der Mieter zur angemessenen Mietminderung berechtigt.
5. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die im Zusammenhang mit der von ihm veranlassten Baumaßnahmen entstehen.

## **§ 10 Benutzung der Mietsache**

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken ohne Erlaubnis des Vermieters benutzen. Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte keiner Zustimmung des Vermieters bedarf.
3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet,

soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters

## **§ 11 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

1. Der Vermieter kann die Mieträume jederzeit betreten, wenn eine drohende Gefahr für die Mieträume oder das komplette Anwesen vorliegt. Um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, hat der Vermieter ein Betretungsrecht zu den üblichen Geschäftszeiten.
2. Will der Vermieter das Anwesen verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit Kaufinteressenten an Wochentagen zu den üblichen Geschäftszeiten betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten betreten werden.
4. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.
5. Falls der Vermieter in den obengenannten Fällen keinen Zugang zu den Mieträumen hat, haftet der Mieter für den dadurch entstandenen Schaden.
6. Bei längerer Abwesenheit, insbesondere für den Fall von Betriebsferien, hat der Mieter den Vermieter zu unterrichten und dafür Sorge zu tragen, dass die Mietflächen während seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 12 Beendigung der Mietverhältnisse**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und in den Zustand des Übergabeprotokolls zurückzugeben. Eventuell anfallende Reparaturen sind spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mieträume wieder herzustellen. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass der Mieter die Veränderungen belässt, wenn der Vermieter Ersatz der Aufwendungen des Mieters in Höhe des Zeitwertes leistet.
4. Der Vermieter hat das Recht, den Vertrag vor Ablauf der Vertragslaufzeit zu kündigen, wenn sich der Mieter trotz schriftlicher Aufforderung mit der Zahlung von Miete ohne Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen mit einem Betrag von zwei Monatsmieten länger als ein Monat in Verzug befindet.

## **§ 13 Bagatellschäden/Kleinreparaturen**

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Vermieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die einem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

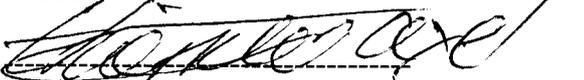
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Vermieter, so haftet der Mieter für den entstandenen Mietausfall höchstens bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit.

## § 14 Abänderung und Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

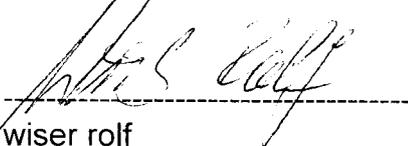
1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit keine Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtlich unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, in einem derartigen Fall eine wirksame oder durchführbare Bestimmung an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren zu setzen, die dem Geist und Zweck der zu ersetzenden Bestimmung so weit wie möglich entspricht; dasselbe gilt für etwaige Vertragslücken.
3. Es gilt deutsches Recht vor einem deutschen staatlichen Gericht.  
Der gesetzliche Richter darf nicht entzogen werden. ( vgl Art. 101 GG iV § 16 GVG/  
analog).  
Dieser Passus wurde auf Wunsch des Mieters zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht

Löhne den 02.05.2012

Mieter

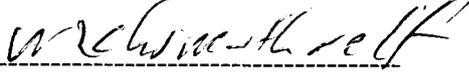


thiesmeier, axel



wiser rolf

Vermieter



wachsmuth ralf