**Mietvertrag über Wohnraum (Kurzfassung)**

**§1 Mietgegenstand**

1.1 Vermietet wird die Wohnung Nr. 15 in der Mühlenstraße 33, 04215 Neustadt,
bestehend aus 3 Zimmern sowie Badezimmer und Küche. Die gesamte Wohnfläche beträgt 62,43 m2.

**§ 2 Mietzeit**

2.1a Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2015 und läuft auf unbestimmte Zeit.

**§ 5 Zahlung der Miete und der Nebenkosten**

5a Die monatliche Kaltmiete beträgt 580,00 Euro. Die monatlich mit der Miete zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung beträgt 140,00 Euro. Die Zahlung der Miete und der Nebenkosten hat ab Beginn der Mietzeit monatlich spätestens zum dritten Werktag des Monats zu erfolgen.

**§ 6 Kaution**

6.1 Der Mieter zahlt an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution in Höhe von 1160,00 Euro, um die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis abzusichern.

6.2 Nach Beendigung des Mietverhältnisses rechnet der Vermieter über die Kaution ab. Sofern der Vermieter keine Gegenansprüche geltend machen kann, ist sie einschließlich Zinsen an den Mieter zurückzuzahlen.

**§ 7 Instandhaltung und Instandsetzung**

7.1 Die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

7.2 Darüber hinaus trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungsarbeiten (Kleinreparaturen) an Teilen, die seinem Zugriff häufig ausgesetzt sind, wie Wasserhähne, Schalter, Rollläden, WC- und Badezimmerarmaturen. Der Mieter übernimmt die Kosten bis zu einem Betrag von 100,00 Euro im Einzelfall. Der jährliche Gesamtbetrag darf jedoch maximal nur 8% der Jahresnettokaltmiete betragen.

**§ 8 Sorgfaltspflicht des Mieters**

8.1 Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache pfleglich umzugehen. Das gilt auch für alle Räume, Einrichtungen und Anlagen, die zur gemeinschaftlichen Benutzung zu Verfügung stehen, wie Flure, Treppenhäuser, Fahrstühle, Kellerräume oder Dachböden.

8.2 Der Mieter hat für eine ordnungsgemäße Reinigung sowie für ausreichende Lüftung und Beheizung der Räume zu sorgen.

8.3 Verletzt der Mieter schuldhaft seine Sorgfaltspflicht, so haftet er für sämtliche Schäden. Außerdem haftet er für ein Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

**§ 9 Pflicht zur Mängelanzeige**

9.1 Entsteht an der Mietsache irgendein Mangel, der nicht gerade ein Bagatellschaden ist, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das gilt auch für den Fall, dass Vorkehrungen getroffen werden müssen, um eine Gefahr von der Mietsache abzuwenden.

9.2 Ist schnelle Abhilfe erforderlich (Gefahr im Verzug), so ist der Mieter verpflichtet, selbst alles Nötige zu veranlassen, um den Mangel zu beseitigen. Darüber hat er den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

9.3 Unterlässt es der Mieter, den Vermieter über einen Mangel zu informieren, so haftet er für alle Schäden, die dadurch entstehen. Das Gleiche gilt für den Fall, dass Gefahr im Verzug ist und der Mieter nichts unternimmt.

9.4 Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, den angezeigten Mangel zu beseitigen, so ist der Mieter berechtigt, die Miete zu mindern. Befindet sich der Vermieter mit Mängelbeseitigung in Verzug, ist der Mieter berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und sich vom Vermieter die Kosten erstatten zu lassen.

**§ 10 Schönheitsreparaturen**

10.1 Während der Mietzeit, spätestens jedoch bei seinem Auszug übernimmt der Mieter die Schönheitsreparaturen.

10.2 Schönheitsreparaturen beseitigen die Spuren normaler Abnutzung. Zu ihnen gehören das Verschließen von Bohrlöchern, die sachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen von Decken, Wänden, Fenstern, Fensterbänken, Türen und Rohren. Sind die Räume tapeziert, gehört auch das Tapezieren dazu. Fenster und Türen müssen nur von innen gestrichen werden.

10.3 Die Pflicht, diese Arbeiten durchzuführen, richtet sich nach dem Zustand der Mietsache. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

* Küche, Bad und Duschräume – alle drei Jahre
* Wohn - und Schlafräume, Flur, Diele, Toilette – alle fünf Jahre
* Alle anderen Nebenräume – alle sieben Jahre

10.4 Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so muss der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Arbeiten erstatten.

**§ 14 Veränderungen der Mietsache durch den Mieter**

Veränderungen an der Mietsache wie etwa Einrichtungen, Einbauten, Anstrich oder Lackierung darf der Mieter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung aus wichtigem Grund versagen. Der Mieter ist verpflichtet, bei seinem Auszug den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

**§ 18 Rückgabe der Mietsache**

18.1 Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Die erforderlichen Schönheitsreparaturen (§ 10) müssen abgeschlossen sein. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, müssen dem Vermieter ausgehändigt werden. Hat der Mieter oder einer seiner Erfüllungsgehilfen die Mietsache beschädigt, so muss der Schaden beseitigt sein.

18.2 Hat der Mieter die Wohnung mit Einrichtungen versehen, so ist er berechtigt, diese wegzunehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Wegnahmerechts verhindern, indem er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt. Hat der Mieter jedoch ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme der Einrichtungen, kann der Vermieter dies nicht verhindern.

**§ 19 Sonstige Vereinbarungen**

Es wurde ein Übergabeprotokoll erstellt, das den Zustand der Mieträume und das Inventar der Wohnung zum Zeitpunkt des Bezugs durch den Mieter dokumentiert.