

# Mietvertrag über Wohnraum

Wohnung Musterstraße 12, 3. OG links · Mietbeginn 01.04.2026

**Fiktives Übungsdokument.** Vermieterin, Mieter, Adresse und Konto sind frei erfunden. Der Vertrag enthält **absichtlich einige Klauseln, die gegen zwingendes Mietrecht verstoßen könnten**, damit man sie mit Gemini Notebook und den beigefügten Gesetzestexten entdecken kann. Kein Mustervertrag, keine Rechtsberatung. Lizenz: CC BY 4.0 – KI-Praktiker.

## Vertragsparteien

**Vermieterin:** Hausverwaltung Beispiel GmbH (fiktiv), vertreten durch die Geschäftsführung, Musterallee 1, 00000 Musterstadt, Telefon 0000 000000, verwaltung@example.org

**Mieter:** Max Mustermann (fiktiv), bisher wohnhaft Beispielweg 5, 00000 Musterstadt

## § 1 Mietsache

- Vermietet wird die Wohnung im **3. Obergeschoss links** des Hauses **Musterstraße 12, 00000 Musterstadt** (fiktiv), bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad mit Wanne, Flur und Balkon.
- Die Wohnfläche beträgt ca. **68 m<sup>2</sup>**. Die Angabe dient nur der Beschreibung der Mietsache.
- Mitvermietet sind ein Kellerabteil (Nr. 7) und die Mitbenutzung von Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum nach Maßgabe der Hausordnung.
- Dem Mieter werden ausgehändigt: 3 Haustür-/Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel, 1 Kellerschlüssel.

## § 2 Mietbeginn und Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2026** und läuft auf **unbestimmte Zeit**.

## § 3 Kündigung

- Die Kündigung muss **in Textform** erfolgen. Eine E-Mail an die Hausverwaltung genügt.
- Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von **sechs Monaten** zum Monatsende kündigen.
- Für die Vermieterin gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und -gründe.
- Setzt der Mieter den Gebrauch der Wohnung nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## § 4 Miete und Nebenkosten

| Position                                    | monatlich |
|---------------------------------------------|-----------|
| Nettokaltmiete                              | 720,00 €  |
| Vorauszahlung Betriebskosten (ohne Heizung) | 190,00 €  |
| Vorauszahlung Heizung und Warmwasser        | 85,00 €   |
| Stellplatz                                  | entfällt  |

| Position    | monatlich |
|-------------|-----------|
| Gesamtmiete | 995,00 €  |

1. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr.
2. Umgelegt werden die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, insbesondere Grundsteuer, Wasser und Abwasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung und Hauswart.
3. Heiz- und Warmwasserkosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Wohnfläche verteilt.

## § 5 Zahlung der Miete

1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum **dritten Werktag** eines Monats, auf folgendes Konto zu zahlen: Hausverwaltung Beispiel GmbH, IBAN DE00 0000 0000 0000 0000 00 (fiktiv).
2. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zahlungseingang an.

## § 6 Mietsicherheit (Kautiön)

1. Der Mieter leistet eine Kautiön in Höhe von **drei Monatsmieten (Gesamtmiete), also 2.985,00 €**.
2. Die Kautiön ist **in einer Summe vor Übergabe der Schlüssel** zu zahlen.
3. Die Vermieterin legt die Kautiön getrennt von ihrem Vermögen bei einem Kreditinstitut an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.
4. Die Kautiön wird nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung abgerechnet. Die Vermieterin darf einen angemessenen Teil bis zur Erstellung der letzten Betriebskostenabrechnung zurückbehalten.

## § 7 Zustand der Wohnung, Mängel

1. Die Wohnung wird in renoviertem Zustand übergeben. Der Zustand wird in einem Übergabeprotokoll festgehalten.
2. Der Mieter hat Mängel der Vermieterin **unverzüglich** anzuzeigen, z. B. Feuchtigkeitflecken, defekte Heizkörper oder tropfende Wasserhähne.
3. Eine Minderung der Miete ist nur zulässig, wenn die Vermieterin den Mangel schriftlich anerkannt hat.

## § 8 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen an Teilen der Wohnung, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind (z. B. Wasserhähne, Lichtschalter, Steckdosen, Fenster- und Türgriffe, Rollladengurte), bis zu **110 € im Einzelfall**, höchstens jedoch **6 % der Jahresnettokaltemiete** pro Jahr.

## § 9 Hausordnung und Vertragsstrafe

1. Die beigegefügte Hausordnung („Hausordnung 2025“) ist Bestandteil dieses Vertrags.
2. Bei jedem Verstoß gegen die Hausordnung, insbesondere gegen die Regeln zur Mülltrennung und zur Treppenhausreinigung, zahlt der Mieter eine **Vertragsstrafe von 50 €**.

## § 10 Tierhaltung

---

Kleintiere (z. B. Zierfische, Hamster, Wellensittiche) dürfen ohne Erlaubnis gehalten werden. Für Hunde und Katzen ist die vorherige Zustimmung der Vermieterin in Textform erforderlich. Sie darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

## § 11 Untervermietung

---

Eine Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte ist nur mit Erlaubnis der Vermieterin zulässig. Besuch bis zu sechs Wochen gilt nicht als Gebrauchsüberlassung.

## § 12 Bauliche Veränderungen, Balkon

---

1. Bauliche Veränderungen (z. B. Wanddurchbrüche, Einbau von Einbauküchen mit Wandanschlüssen) bedürfen der Zustimmung der Vermieterin.
2. Balkonkraftwerke (Steckersolargeräte) dürfen nach vorheriger Anzeige angebracht werden. Die Montage muss sturmsicher erfolgen.
3. Das Grillen mit Holzkohle auf dem Balkon ist nicht gestattet, Elektrogrills sind erlaubt.

## § 13 Rauchwarnmelder

---

Die Vermieterin hat in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und im Flur Rauchwarnmelder installiert. Die jährliche Wartung erfolgt durch eine von der Vermieterin beauftragte Firma (fiktiv). Die Kosten werden als Betriebskosten umgelegt. Der Mieter ermöglicht den Zugang nach Terminankündigung.

## § 14 Rückgabe der Wohnung

---

1. Bei Auszug ist die Wohnung besenrein mit allen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Vom Mieter eingebrachte Einrichtungen (z. B. Lampen, Regale, Dübel über 8 mm) sind zu entfernen, die Löcher fachgerecht zu verschließen.

## § 15 Sonstiges

---

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.

Musterstadt, 12.02.2026

gez. *Hausverwaltung Beispiel GmbH (fiktiv)* · gez. *Max Mustermann (fiktiv)*

**Anlagen:** Hausordnung 2025, Übergabeprotokoll (wird bei Übergabe erstellt), Energieausweis (nicht beigelegt)