

Mietvertrag für eine möblierte Wohnung

Unbefristeter Wohnraummietvertrag

Vertragsart

Dieser Vertrag ist unbefristet. Die Möblierung ändert den gesetzlichen Kündigungsschutz nicht. Die mitvermieteten Gegenstände werden in Anlage 1 einzeln erfasst.

§ 1 Vertragsparteien

Vermieter: Name / Firma

Markus Holzheu

Vermieter: Anschrift

Kirchstr. 20b

Telefon

01607175500

E-Mail-Adresse

markus@winitux.de

Mieter: Name, Vorname

Vitanova Svetlana

Derzeitige Anschrift

Speyerer Strasse 2, 60327 Frankfurt

Telefon

+49 178 3724432

E-Mail-Adresse

tamaramuler72@gmail.com

Weitere Mietvertragspartei(en), Name und Anschrift

§ 2 Mieträume

Anschrift der Wohnung einschließlich Etage / Wohnungsnummer

Alfred-Neumann-Anger 10

Wohnfläche ca. in m²

36

Anzahl Zimmer

2

Einziehende Personen

1

Mitvermietete Räume / Flächen, z. B. Keller, Stellplatz, Balkon

Keller, Balkon

Die Wohnflächenangabe dient der Beschreibung des Mietobjekts. Mitvermietet werden die in Anlage 1 aufgeführten Möbel und Gegenstände.

§ 3 Mietbeginn und Vertragsdauer

Mietbeginn (TT.MM.JJJJ)

15.09.2026

Geplante Übergabe (TT.MM.JJJJ / Uhrzeit)

14.09.2026

3.1 Unbefristete Vermietung

Das Mietverhältnis beginnt am oben eingetragenen Datum und läuft auf unbestimmte Zeit. Es endet nicht automatisch. Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen.

§ 4 Miete und Zahlungsbestandteile

Nettokaltmiete einschließlich mitvermieteter Möblierung / Monat in EUR

1200

Betriebskostenvorauszahlung / Monat in EUR

165

Heizkostenvorauszahlung / Monat in EUR

90

Sonstige vereinbarte Kosten / Monat in EUR

Gesamtzahlung / Monat in EUR

255

4.1 Fälligkeit

Die Gesamtzahlung ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, auf das angegebene Konto zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

IBAN

DE48 5105 0015 0140 3446 31

Kontoinhaber:in

Svetlana Vitanova

Kreditinstitut

Sparkasse

Verwendungszweck

Miete Alfred-Neumann-Anger 10

4.2 Betriebskosten

Der Mieter trägt die umlagefähigen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung als Vorauszahlung. Über die Vorauszahlungen wird jährlich nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Nicht vereinbarte oder nicht umlagefähige Kosten trägt der Vermieter.

Vereinbarter Umlageschlüssel / ergänzende Angaben

§ 5 Mietsicherheit

Kaution in EUR

3600

Entspricht Anzahl Monatsmieten

3

5.1 Begrenzung und Zahlung

Die Kaution darf höchstens drei Monatsmieten ohne Betriebskosten betragen. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Mietbeginn fällig, die weiteren mit den beiden folgenden Mietzahlungen.

5.2 Anlage

Eine Barkaution wird vom Vermögen des Vermieters getrennt zu dem gesetzlich vorgesehenen Zinssatz angelegt. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Angaben zum Kautionskonto / alternative vereinbarte Sicherheit

7 x 500,- Euro pro Monat und letzter Monat 100,- Euro

§ 6 Angaben zur Miethöhe

Soweit die Mietpreisbremse anwendbar ist, wird die vereinbarte Nettokaltmiete einschließlich der mitvermieteten Möblierung nach den gesetzlichen Vorgaben beurteilt.

☐ Keine Ausnahme beansprucht☐ Berufung auf Vormiete☐ Erstnutzung und Erstvermietung nach 01.10.2014☒ Erste Vermietung nach umfassender Modernisierung

Falls einschlägig: Vormiete / gesetzliche Auskunft in EUR und Datum

Weitere vor Vertragsschluss erteilte Auskunft zur Miethöhe

Hinweis zur mitvermieteten Möblierung

Die Möblierung ist Bestandteil der vereinbarten Nettokaltmiete. Inventar, Alter, Zustand und gegebenenfalls Anschaffungswerte werden in Anlage 1 dokumentiert.

§ 7 Vertragsgemäßer Gebrauch

7.1 Wohnzweck

Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken überlassen. Eine berufliche Nutzung, die nach außen nicht in Erscheinung tritt und weder die Wohnung noch Hausbewohner stärker belastet, bleibt im gesetzlich zulässigen Umfang möglich. Andere Nutzungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

7.2 Bewohner

Die Wohnung wird von den oben angegebenen Personen bewohnt. Die Aufnahme weiterer Personen ist dem Vermieter mitzuteilen, soweit dies gesetzlich erforderlich ist. Gesetzliche Rechte zur Aufnahme naher Angehöriger und zur teilweisen Gebrauchsüberlassung bleiben unberührt.

7.3 Untervermietung

Die vollständige oder teilweise Überlassung an Dritte bedarf der vorherigen Erlaubnis, soweit nicht gesetzlich etwas anderes gilt. Ein gesetzlicher Anspruch auf Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung bei berechtigtem Interesse bleibt unberührt.

7.4 Ferienvermietung

Eine tage- oder wochenweise entgeltliche Überlassung, insbesondere über Buchungsplattformen, ist ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung nicht gestattet.

§ 8 Tierhaltung

8.1 Kleintiere

Die Haltung üblicher Kleintiere in angemessener Anzahl ist erlaubt, soweit hiervon keine Störungen, Schäden oder Gefahren ausgehen.

8.2 Andere Tiere

Die Haltung anderer Tiere, insbesondere von Hunden oder Katzen, bedarf der vorherigen Zustimmung. Die Entscheidung erfolgt nach Abwägung der Umstände des Einzelfalls; eine erteilte Zustimmung kann bei wichtigem Grund widerrufen werden.

Bereits vereinbarte Tierhaltung / Tierart / Anzahl

--

§ 9 Mitvermietete Möbel und Gegenstände

9.1 Inventar

Die in Anlage 1 aufgeführten Möbel und Gegenstände sind Bestandteil des Mietverhältnisses. Anlage 1 dokumentiert Anzahl, Beschreibung und Zustand bei Übergabe und wird von beiden Parteien unterzeichnet.

9.2 Sorgfalt und Schäden

Der Mieter behandelt das Inventar pfleglich und verwendet es bestimmungsgemäß. Schäden oder Funktionsstörungen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für schuldhaft verursachte Schäden, nicht jedoch für normale Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch.

9.3 Veränderungen

Möbel dürfen innerhalb der Wohnung schonend umgestellt werden. Eine Entfernung, Entsorgung oder wesentliche Veränderung des Inventars bedarf der vorherigen Zustimmung. Bei Mietende ist der dokumentierte Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung wiederherzustellen.

§ 10 Zustand, Mängel und Instandhaltung

10.1 Übergabezustand

Der Zustand der Wohnung, des Inventars, der Zählerstände und der übergebenen Schlüssel wird in Anlage 2 festgehalten. Bekannte Mängel werden dort konkret bezeichnet.

10.2 Mängelanzeige

Während der Mietzeit auftretende Mängel, Schäden sowie Gefahren für Wohnung, Inventar oder Gebäude sind unverzüglich anzuzeigen. Weitergehende gesetzliche Rechte und Pflichten bleiben unberührt.

10.3 Instandhaltung

Für Instandhaltung und Instandsetzung gelten die gesetzlichen Regelungen. Eine Übertragung von Schönheitsreparaturen oder Kleinreparaturen auf den Mieter wird mit diesem Mustervertrag nicht vereinbart.

10.4 Lüften und Heizen

Die Wohnung ist angemessen zu beheizen und zu lüften. Dabei sind Bauart, Witterung und die berechtigten Interessen beider Parteien zu berücksichtigen.

§ 11 Zutritt zur Wohnung

11.1 Berechtigter Anlass

Der Vermieter oder beauftragte Personen dürfen die Wohnung bei einem konkreten sachlichen Anlass nach rechtzeitiger Ankündigung und Terminabstimmung betreten, beispielsweise zur Mängelprüfung, Ablesung, Wartung, Instandsetzung oder Besichtigung mit Kauf- oder Mietinteressierten nach Kündigung. Auf die berechtigten Belange des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Bei Gefahr im Verzug ist ein Zutritt ohne Vorankündigung zulässig.

§ 12 Schlüssel und Schließanlage

12.1 Übergabe und Verlust

Art und Anzahl der Schlüssel werden in Anlage 2 dokumentiert. Ein Schlüsselverlust ist unverzüglich mitzuteilen. Kostenfolgen richten sich nach Verschulden, konkreter Missbrauchsgefahr und den gesetzlichen Voraussetzungen.

12.2 Rückgabe

Bei Mietende sind sämtliche überlassenen und zusätzlich angefertigten Schlüssel zurückzugeben. Der Vermieter behält ohne Zustimmung des Mieters keinen Wohnungsschlüssel zurück.

§ 13 Kündigung und Rückgabe

13.1 Kündigung

Für die ordentliche und außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen. Kündigungen bedürfen der gesetzlichen Schriftform. Eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter setzt grundsätzlich ein berechtigtes Interesse voraus.

13.2 Rückgabezustand

Bei Vertragsende sind Wohnung und Inventar vollständig geräumt, besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Normale Abnutzung ist kein Schaden. Ein gemeinsames Rückgabeprotokoll soll erstellt werden.

§ 14 Hausordnung und Rauchwarnmelder

14.1 Hausordnung

Eine bei Vertragsschluss übergebene Hausordnung gilt, soweit sie angemessen ist und diesem Vertrag oder zwingendem Recht nicht widerspricht. Spätere Änderungen dürfen die vertraglichen Pflichten nicht wesentlich erweitern.

Hausordnung übergeben am / Bezeichnung

hängt im Haus aus

§ 15 Weitere Vereinbarungen

Individuell ausgehandelte weitere Vereinbarungen

Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor vorformulierten Regelungen, soweit sie wirksam sind. Mündliche Nebenabreden sollten schriftlich dokumentiert werden.

§ 16 Anlagen

☒ Anlage 1: Inventarliste

☒ Anlage 2: Übergabeprotokoll

☒ Hausordnung

☒ Energieausweis eingesehen

Weitere Anlagen

§ 17 Erklärungen und Unterschriften

Die Parteien bestätigen, den Vertrag einschließlich der angekreuzten Anlagen erhalten, gelesen und inhaltlich verstanden zu haben. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, gelten an ihrer Stelle die gesetzlichen Vorschriften; die übrigen wirksamen Vereinbarungen bleiben unberührt.

Ort

München

Datum

05.09.2026

Unterschrift Vermieter:in

Unterschrift Mieter:in / Mieter:innen

Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument ist eine allgemeine Vorlage für eine unbefristete möblierte Wohnraumvermietung in Deutschland. Es ersetzt keine Prüfung des konkreten Mietobjekts, der zulässigen Miethöhe oder besonderer Vereinbarungen durch eine fachkundige Stelle.

§ A1 Inventarliste

Für jeden Gegenstand Beschreibung, Anzahl und Zustand eintragen. Bei Bedarf zusätzliche Seiten beifügen und gemeinsam unterzeichnen.

Wohnzimmer: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

Schlafzimmer: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

Küche / Elektrogeräte: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

Bad: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

Flur / Garderobe: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

Sonstige Räume / Gegenstände: Gegenstände, Anzahl, Zustand, Alter / bekannte Mängel

§ A2 Übergabeprotokoll

Strom Zähler / Stand

Gas Zähler / Stand

Wasser Zähler / Stand

Wohnungsschlüssel

Haustürschlüssel

Weitere Schlüssel

Festgestellte Mängel / vereinbarte Maßnahmen / Fristen

Ort

Datum

Unterschrift Vermieter:in

Unterschrift Mieter:in / Mieter:innen
