

# Muster

Bitte beachten Sie:

1. Das Studentenwerk Gießen bietet Ihnen diesen Vertrag ausschließlich zur Orientierung an. Es garantiert weder die Vollständigkeit des Mustervertrags, noch ist es für durch ihn entstehende Schäden haftbar. Das Mietverhältnis besteht ausschließlich zwischen Vermieter und Mieter.
2. Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ gestaltet sich für Wohnpartner sehr individuell. Daraus ergeben sich verschiedene juristische Fragestellungen. Wir empfehlen Ihnen, sich von den dafür zuständigen Stellen und/oder Einrichtungen eingehend beraten zu lassen.

Folgende Punkte sollten Sie unbedingt sicherstellen:

1. Schließen Sie einen schriftlichen Mietvertrag. Er bildet die rechtliche Grundlage des gemeinsamen Wohnens. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung müssen vollumfänglich versteuert werden.
2. Etwaige seitens des studentischen Mieters zu erbringende Hilfeleistungen erfolgen freiwillig. Sie können in einer schriftlichen Zusatzvereinbarung inhaltlich umrissen werden. Auf ihre Ausführung besteht kein Rechtsanspruch. Freiwillige Hilfeleistungen können unter die sog. Nachbarschaftshilfe fallen.
3. Vereinbaren die Wohnpartner über die vorstehende Ziffer 2 hinaus, dass der Studierende für seinen Vermieter verbindlich vereinbarte Dienste in einem festgelegten Umfang weisungsgemäß zu erbringen hat, so kommt zwischen den beiden Parteien regelmäßig ein Arbeitsverhältnis zustande. Dies zieht arbeits-, lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtliche Konsequenzen nach sich.

Diese Hinweise haben lediglich Erläuterungs- bzw. Empfehlungscharakter und können im Einzelfall keine juristische Prüfung ersetzen!

Der einfacheren Lesbarkeit halber verwenden wir in diesem Text durchgängig die männliche Form. Selbstverständlich sind damit weibliche wie männliche Personen bezeichnet.

## Wohnraum – Überlassungsvertrag

### Zwischen

Vermieter: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**und**

Mieter: \_\_\_\_\_

Derzeit wohnhaft in: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Personalausweis Nr.: \_\_\_\_\_

Matrikel Nr. \_\_\_\_\_

**wird folgender Wohnraum – Überlassungsvertrag vereinbart:**

**§ 1 Wohnräume**

1. zur Verfügung gestellt wird im Haus:

\_\_\_\_\_  
(Straße, Hausnummer)

\_\_\_\_\_  
(PLZ, Ort und evtl. Etage)

a)  Zimmer  
Das/Die Zimmer hat/haben eine Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

b)  Einliegerwohnung  
Die Wohnung hat eine Wohnfläche von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

2. Der Mieter kann folgende Einrichtungen und Anlagen mit folgenden einzuhaltenden Regeln mitbenutzen:

Räumlichkeiten	Regelung	Nutzungszeiten
Küche	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Kühlschrank	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Bad	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Waschmaschine	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Trockner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Keller	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Garage	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Stellplatz	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Balkon / Terrasse /	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Garten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Fahrradkeller	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	

3. Dem Mieter werden für die Dauer der Vereinbarung folgende Schlüssel ausgehändigt:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Hausschlüssel        | <input type="checkbox"/> Wohnungsschlüssel         |
| <input type="checkbox"/> Zimmerschlüssel      | <input type="checkbox"/> Boden-/ Speicherschlüssel |
| <input type="checkbox"/> Kellerschlüssel      | <input type="checkbox"/> Garagenschlüssel          |
| <input type="checkbox"/> Waschkellerschlüssel | <input type="checkbox"/> Trockenraumschlüssel      |
| <input type="checkbox"/> Briefkasten          | <input type="checkbox"/> _____                     |

4. Insgesamt erhält der Mieter \_\_\_\_\_ Schlüssel, die beim Auszug dem Vermieter zurückgegeben werden müssen.

5. Für jeden nicht zurückgegebenen Schlüssel ist ein Kostensatz von \_\_\_\_\_ € zu leisten. Des Weiteren haftet der Mieter für die Kostenerstattung von Ausbau und Einbau neuer Schlösser, falls die Schlüssel bei Auszug nicht zurückgegeben werden.

## **§ 2 Möbel bzw. Gegenstände**

1. Der Wohnraum / Wohnräume enthält/enthalten folgende Möbel und Gegenstände: (bitte genau jedes Möbelstück, dass genutzt werden kann genau auflühren)

Art der Möbel	Zustand / Mängel

### **§ 3 Überlassungsdauer und Kündigung**

1. Der Wohnraumüberlassungsvertrag

beginnt am \_\_\_\_\_  
und endet am \_\_\_\_\_.

2. Es gilt eine ordentliche Kündigungsfrist

a) bei möbliertem Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters spätestens am  
15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats

b) bei sonstigem Wohnraum

- seitens des Mieters von 3 Monaten zum Monatsende
- seitens des Vermieters von 3 Monaten zum Monatsende  
(bei berechtigtem Interesse, z. B. Eigenbedarf)

3. Die Vorschriften über eine außerordentliche Kündigung bleiben davon unberührt.

4. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

### **§ 4 Miete, Nebenkostenpauschale**

1. Es ist eine monatliche Kaltmiete in Höhe von \_\_\_\_ € zu entrichten.

2. Es ist eine Nebenkostenpauschale von \_\_\_\_ € vereinbart.

3. Die Miete wird gezahlt in

Bar

Überweisung auf folgendes Konto

Kontonummer: \_\_\_\_\_

BLZ: \_\_\_\_\_

Kreditinstitut: \_\_\_\_\_

4. In den Nebenkosten sind enthalten:

- |  |                                  |                                     |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Strom                   | <input type="checkbox"/> Gas     | <input type="checkbox"/> Wasser     |
| <input type="checkbox"/> Abwasser                | <input type="checkbox"/> Heizung | <input type="checkbox"/> Müllabfuhr |
| <input type="checkbox"/> Wohngebäudeversicherung |                                  |                                     |
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer             |                                  |                                     |

## **§ 5 Tierhaltung**

1. Der Mieter darf in dem ihm zur Verfügung gestellten Wohnraum keine Tiere halten, solange keine andere Vereinbarung getroffen wird.

## **§ 6 Kautio**

3. Der Mieter hinterlegt eine Kautio

- Ja, in Höhe von \_\_\_\_\_ €       Nein

Wird eine Kautio entrichtet, wird diese auf ein Extra-Sparbuch eingezahlt und dementsprechend verzinst.

Bei Auszug des Mieters, wird ihm das Guthaben des Sparbuchs ausgehändigt. Dies kann je nach Wunsch bar ausgezahlt oder auch überwiesen werden.

## **§ 7 Veränderungen / Beschädigungen**

Der Mieter darf Veränderungen in den ihm überlassenen Wohnräumen nur nach Absprache mit dem Vermieter vornehmen. Er kommt für Beschädigungen an den überlassenen Gegenständen auf, soweit ihn ein Verschulden trifft. Defekte Beleuchtungskörper wie Glühlampen und Neonröhren hat der Mieter zu ersetzen.

## **§ 8 Einrichtung**

1. Die Einrichtungsgegenstände in dem zur Verfügung gestellten Wohnraum dürfen nur mit ausdrücklicher Absprache mit dem Vermieter verändert werden.

2. Der Mieter hat bei Ende des Wohnraumüberlassungsvertrages den ihm zur Verfügung gestellten Wohnraum vollständig zu räumen. Das bedeutet, dass alle persönlichen Sachen des Mieters zu entfernen sind. Der Wohnraum ist besenrein zurückzugeben.

## **§ 9 Zimmerbegehung**

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Wohnräume nach rechtzeitiger Ankündigung begehen. Die Zimmerbegehung darf nur zur Überprüfung des Wohnraums, Installationen oder Reparaturen geschehen

### **§ 10 Ruhezeiten**

1. In besonderem Maße sind Ruhezeiten einzuhalten

Nein       Ja, in der Zeit von \_\_\_\_\_  
und \_\_\_\_\_

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

## Anlage I

Anmerkung: Die folgenden Absprachen können vor Beginn der Wohnpartnerschaft zwischen Vermieter und Mieter getroffen werden. Beachten Sie dabei die Hinweise auf S. 1 dieses Vertrags. Absprachen wie die folgenden sollen dazu beitragen, dass Ihre Wohnpartnerschaft erfolgreich verläuft.

1. Welche Teile der Wohnung können außer dem vermieteten Zimmer vom Mieter genutzt werden?	
2. Wie viel Zeit an freiwilligen Hilfeleistungen würden beide Parteien wünschenswert finden?	
3. Welche Arten von Hilfeleistungen findet der Vermieter sinnvoll?	
5. Kann das vermietete Zimmer verändert werden? (eigene Möbel, Bilder aufhängen etc.)	
6. Können Freundinnen / Freunde des Mieters in der Wohnung übernachten und wo?	
7. Welche Regelung gilt bei längerer Abwesenheit des Vermieters? (Urlaub, Krankenhaus etc.) oder Mieters (Übernachtung außer Haus etc.)	
8. Welche Gegenstände können vom Mieter benutzt/genutzt werden? (z. B. Geschirr, Bettwäsche, Fernseher etc.)	
9. Weitere individuelle Absprachen	
<p>Tipps zum Beginn einer Wohnpartnerschaft:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Versetzen Sie sich in die andere Partei. Versuchen Sie nicht so sehr, ‚hart zu verhandeln‘, sondern gestalten Sie ihr Zusammenleben kompromissbereit und fair.</li><li>2. Sollte Ihnen ein Aspekt der Wohnpartnerschaft Unwohlsein bereiten, dann sprechen Sie diesen Aspekt mit Ihrem Wohnpartner möglichst <i>rasch</i> und <i>freundlich</i> ab. Seien Sie dabei offen und sachlich. Sie werden eine gemeinsame Lösung finden. Gute Kommunikation ist zentral für das Gelingen Ihrer Wohnpartnerschaft.</li></ol>	