

VERMIETER

Art.Nr. 00022

UNBEFRISTETER WOHNUNGSMIETVERTRAG nach neuem Mietrecht

Zwischen

Bauherrengemeinschaft

Michels Peter, Annelie, Andre

Cornelystr. 20

52353

Düren

UNTERNEHMEN

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND STADT

- im Folgenden Vermieter genannt - und

Gelin 120C / Orms 120C
Weierstr. 36

UNTERNEHMEN

VORNAME UND NAME

STRASSE UND HAUSNUMMER

PLZ UND STADT

- im Folgenden Mieter genannt - wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Vertragsgegenstand

1.1. Vermietet wird folgende Wohnung:

Olefstr. 47a

STRASSE UND HAUSNUMMER

1 OG links

GESCHOSS UND FLÜGEL

52353

Düren

PLZ UND STADT

in einer Größe von 78 m²
(einschließlich eines eventuell vorhandenen Balkon- bzw. Terrassenanteils),

mit 3 Zimmern und

☒ Bad mit Toilette	☐ separatem Bad	☐ separater Toilette
☒ Küche	☒ Balkon	☒ Diele
☒ Abstellkammer	☐ Bodenraum	☒ Keller
☐ Garage	☒ PKW-Stellplatz	

- 1.2. Folgende gemeinschaftliche Einrichtungen, Räume und Flächen außerhalb der Wohnung können vom Mieter – unter Einhaltung der Hausordnung – mitbenutzt werden:

Hof	Garten	Schuppen
☒ Waschküche	Wäschespinne	

- 1.3. Dem Mieter wird folgende Anzahl von Schlüsseln ausgehändigt:

2	Haustürschlüssel	1	Kellerschlüssel	Zimmerschlüssel
2	Wohnungsschlüssel	1	Briefkastenschlüssel	

§2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **15.04.2021** und läuft auf unbestimmte Zeit.

§3 Miethöhe

- 3.1. Die monatliche Kaltmiete (Grundmiete) für die Wohnung beträgt derzeit **510,00** EUR,
in Worten: **Fünfhundertzehn** EUR.

- 3.2. Hinzu kommen für

	die Garage:		EUR.
☒	den Pkw-Stellplatz:	0,00	EUR.
	den Garten:	0,00	EUR.
			EUR.

§4 Betriebskosten

- 4.1. Soweit möglich, hat der Mieter die Betriebskosten direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen.
- 4.2. Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung eine Anpassung dieser Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- 4.3. Die laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) – als Anlage 1 Bestandteil dieses Mietvertrages – umlagefähigen Betriebskosten für das Haus hat der Mieter zusätzlich zur Miete zu zahlen.

- ☒ Zusätzlich zu den in der Betriebskostenverordnung bezeichneten Betriebskosten wird ausdrücklich die Übernahme folgender Betriebskosten vereinbart:

Treppenhausreinigung erfolgt durch eine Reinigungskraft wird bei der Jahresabrechnung auf alle Mietparteien umgelegt.

4.4. Die Umlage der Gesamtheizkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche);
der Verbrauchskostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.5. Die Umlage der Warmwasserkosten ergibt sich aus folgendem Verhältnis von Grund- und Verbrauchskostenanteil:

der Grundkostenanteil beträgt % und

der Verbrauchskostenanteil beträgt %.

Der Grundkostenanteil ergibt sich aus der Wohnfläche der Mietsache (im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche);
der Verbrauchskostenanteil entspricht dem durch Erfassungsgeräte ausgewiesenen Verbrauch.

4.6. Die übrigen Betriebskosten (außer für Heizung und Warmwasser) werden – soweit der Verbrauch erfasst wird – nach dem Verbrauch umgelegt. Ist der Verbrauch nicht erfasst, werden sie

nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt.

nach folgendem Umlagemaßstab ermittelt:

4.7. Als Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten werden derzeit EUR,
in Worten: **die Mieterin zahlt direkt an den Anbieter** EUR, veranschlagt.

Der Mieter zahlt eine Pauschale für Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von
EUR pro Monat / Jahr.

☒ Als Betriebskostenvorauszahlung werden derzeit 100,00 EUR,
in Worten: **Einhundert** EUR, veranschlagt.

Der Mieter zahlt eine Betriebskostenpauschale in Höhe von EUR pro Monat
/ Jahr.

4.8. Der Vermieter kann den Umlagemaßstab für die Betriebskosten einseitig – und abweichend von der hier getroffenen Vereinbarung – ändern, wenn sich dies durch einen veränderten Verbrauch oder veränderte Ursachen der Betriebskosten begründet. Eine solche Änderung des Umlagemaßstabes ist jeweils nur vor Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes zulässig und bedarf der schriftlichen Änderungserklärung.

4.9. Der Vermieter erteilt dem Mieter über die Nebenkosten einmal pro Jahr (in der Regel zu jedem Jahresanfang für das vorangegangene Jahr) eine Nebenkostenabrechnung. Zuvielzahlungen hat der Vermieter an den Mieter zurückzuerstatten, Zuwenigzahlungen hat der Mieter nachzuentrichten. Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums sind derartige Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Mieter hat das Recht, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung und während der üblichen Geschäftszeiten die Abrechnungsunterlagen einzusehen. Einwendungen des Mieters gegen die Abrechnung hat er dem

Vermieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach sind derartige Einwendungen ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Zuviel- oder Zuwenigzahlungen erstatten die Parteien spätestens innerhalb von **1** Monat/en.

- 4.10. Endet das Mietverhältnis vor dem Ende einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte erforderlich. Die hierfür zusätzlich anfallenden Kosten tragen Mieter und Vermieter je zur Hälfte. Im Übrigen werden die Betriebskosten im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.

§5 Mietzahlungen

Die Gesamtmiete, d.h. die Kaltmiete plus Betriebskostenvorauszahlung,

in Höhe von **610,00** EUR,
in Worten: **Sechshundertzehn** EUR,

ist im Voraus und kostenfrei bis zum 03. Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto einzuzahlen:

Ehel. Michels	KONTOINHABER
DE02 3955 0110 0000 3392 83	IBAN / KONTONUMMER
Sparkasse Düren	GELDINSTITUT
SDUEDE33XXX	BIC / BANKLEITZAHL

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Geldes beim Vermieter bzw. dem oben genannten Konto bei dessen Kreditinstitut an.

§6 Mietkaution

- 6.1. Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions (Mietsicherheit) in Höhe von **1.000,00** EUR.

Diese Kautions ist bei Übergabe der Mietsache zu erbringen. Der Mieter hat das Recht, die Kautions in 3 gleichen aufeinander folgenden Raten zu erbringen. In diesem Fall ist die erste Rate bei Übergabe der Mietsache zu leisten.

- 6.2. Die Kautions

ist getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz und mit dreimonatiger Kündigungsfrist anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

- ☒ soll mit Einverständnis beider Parteien auf die folgende Weise angelegt werden:
Die Mieten überweisen 2 Kaltmieten

6.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, vor dem Ende des Mietverhältnisses den noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen aufzurechnen.

6.4. Die Kautions ist nach Ende des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen und auszuzahlen, sobald klar ist, dass begründete Gegenansprüche bzw. Zurückbehaltungsrechte des Vermieters nicht bestehen.

§7 Mieterhöhungen

☒ Der Vermieter kann die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen.

Die vertraglich vereinbarte Miete bleibt bis zum _____ unverändert.

§8 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann ein Leistungsverweigerungs-, Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegen die Miete nur ausüben, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzahlung angezeigt hat. Diese Anzeigepflicht entfällt bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen. Die Rechte des Mieters gemäß §§ 536, 536a BGB bleiben hiervon unberührt.

Mit anderen Forderungen als denjenigen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nicht aufrechnen. Auch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist insoweit ausgeschlossen.

§9 Zustand und Übergabe der Mietsache

9.1. ☒ Der Vermieter verpflichtet sich, vor Beginn des Mietverhältnisses folgende Arbeiten auf seine Kosten durchführen zu lassen:

keine

9.2. ☒ Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter folgende Arbeiten zu erstatten, die der Mieter fachgerecht durchführen lässt:

keine

9.3. Die Übergabe der Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt in

vollständig renoviertem Zustand

☒ vollständig unrenoviertem Zustand

folgendem Zustand:

Wände ohne Tapeten

Decken in weiß gestrichen

9.4. Bei Übergabe der Mietsache an den Mieter erstellen beide Parteien gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Eventuell vorhandene Mängel der Mietsache sind dort aufzunehmen und von jeder Partei zu unterzeichnen. Soweit keine Mängel festgestellt werden, bestätigt der Mieter, dass er die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand übernommen hat.

9.5. Wird der Gebrauch der Mietsache zum hier vereinbarten Mietbeginn nicht gewährt, ist der Mieter berechtigt, Schadensersatz zu fordern. Dies gilt jedoch nur, wenn der Vermieter die nicht rechtzeitige Überlassung vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

Das Recht des Mieters hinsichtlich Mietminderung und fristloser Kündigung bleibt unberührt.

§10 Gebrauch der Mietsache

10.1. Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

10.2. Bei einer Nutzung zu folgenden Zwecken bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters:

☒ bei entgeltlicher oder unentgeltlicher Überlassung der Mietsache an Dritte zu deren selbstständigen Gebrauch – im Ganzen oder teilweise, insbesondere bei Untervermietung

☒ bei Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere bei gewerblicher Nutzung

bei Nutzung von Haus oder Grundstück als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder Wohnwagen außerhalb der dafür vorgesehenen Einrichtungen

bei grundlegender Umgestaltung des Gartens, die das übliche Maß übersteigt, insbesondere beim großflächigen Anlegen von Anbauflächen für Nutzpflanzen

10.3. Folgender besonderen Nutzung wird bereits im hier vorliegenden Mietvertrag zugestimmt:

keine

§11 Widerruf der Nutzung und unbefugte Untervermietung

11.1. Der Vermieter kann eine einmal erteilte Zustimmung für eine besondere Nutzung widerrufen. Des Weiteren kann er eine ohne Zustimmung erfolgende Nutzung, insbesondere eine nicht genehmigte Tierhaltung, untersagen, wenn Auflagen nicht eingehalten, andere Personen belästigt oder die Mietsache bzw. das Anwesen beeinträchtigt werden.

Der Mieter haftet – ohne Rücksicht auf Verschulden – für Schäden, die durch eine besondere Nutzung der Mietsache entstehen, unabhängig davon, ob der Vermieter zuvor seine Zustimmung erteilt hat.

11.2. Überlässt der Mieter die Mietsache auch nach einer schriftlichen Abmahnung weiterhin einem Dritten zu dessen selbstständigen Gebrauch, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§12 Bauliche Veränderungen

12.1. Der Vermieter ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Anwesens bzw. der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Soweit die Mietsache von solchen Arbeiten unmittelbar betroffen ist, hat der Mieter diese zugänglich zu machen und die Arbeiten zu dulden.

12.2. Ohne eine vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters ist es dem Mieter nicht gestattet, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende bauliche oder sonstige Veränderungen an der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen vorzunehmen.

12.3. Die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage außerhalb der Mietwohnung ist dem Mieter nur gestattet, wenn ein Breitbandkabelanschluss für Radio und Fernsehen nicht vorhanden ist. Die Montage einer solchen Anlage ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig und hat durch einen Fachbetrieb zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt.

Die Kosten für das Anbringen der Satellitenempfangsanlage sowie alle damit verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.

Wird nachträglich eine gemeinschaftliche Satellitenempfangsanlage installiert, ist der Mieter verpflichtet, die von ihm eingerichtete Anlage zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

§13 Schäden an der Mietsache und Instandhaltung

13.1. Der Mieter ist verpflichtet, mit der Mietsache sowie den ihm überlassenen Einrichtungen und Anlagen umsichtig und sorgsam umzugehen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mietsache ordnungsgemäß gereinigt und ausreichend belüftet und beheizt wird.

13.2. Der Mieter hat dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, wenn sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache zeigt oder eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache bzw. des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird. Dabei muss dem Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden, innerhalb einer angemessenen Frist Abhilfe zu schaffen. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen entfällt, wenn dieser dem Vermieter zuvor keine Gelegenheit gegeben hat, den Mangel zu beseitigen – es sei denn, „Gefahr im Verzug“ machte ein rasches Handeln des Mieters unter allem Umständen erforderlich.

13.3. Der Mieter haftet für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Einrichtungen, die durch Verletzungen der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere dann, wenn er technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die Wohnung nur unzureichend belüftet oder beheizt. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Personen, die zu seinem Hausstand gehören oder die sich mit dem Einverständnis des Mieters auf dem Anwesen bzw. im Haus aufhalten.

Den Mieter trifft die Beweislast für den Umstand, dass er einen Schaden nicht zu vertreten hat, wenn die Schadensursache in einem Bereich der Mietsache liegt, der nur ihm als Mietpartei zugänglich ist.

Hat der Mieter einen Schaden zu vertreten, ist er verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen.

§14 Bagatellschäden

Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die einem ständigen Gebrauch des Mieters unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für eine einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme eine Höhe von _____ EUR nicht überschreiten und diese nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters auf ein Maximum von _____ % der Jahreskaltmiete bzw. auf höchstens 320,00 EUR begrenzt.

Soweit ein Handwerker bzw. eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

§15 Schönheitsreparaturen

Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

✗ Diese Schönheitsreparaturen sind vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

✗ Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Dusche alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm hiernach obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

§16 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter ist berechtigt, die Mietsache – gegebenenfalls zusammen mit Fachleuten bzw. Miet- oder Kaufinteressenten – werktags von **10** bis **12** Uhr und von **17** bis **18** Uhr zu betreten, wenn er einen Anspruch auf die Besichtigung des Mietgegenstandes hat oder sich Gewissheit über die Voraussetzungen eines Anspruchs verschaffen will und die Besichtigung deshalb von Interesse für ihn ist. Der Vermieter darf die Wohnung betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht, um den Zustand der Mietsache zu überprüfen, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten festzustellen, um Messgeräten abzulesen oder zum Zwecke des Verkaufs.

Hierfür bedarf es jedoch einer rechtzeitigen vorherigen Abstimmung mit dem Mieter. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit des Mieters ausüben kann.

§17 Mehrheit von Mietern

17.1. Wird an mehrere Mieter vermietet, so haften diese als Gesamtschuldner.

17.2. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Erklärungen eines von mehreren Mietern oder eines von mehreren Vermietern gelten auch für die übrigen Mieter bzw. Vermietter. Daher muss sich ein Mieter die von einem anderen Mieter gesetzte Kündigung bzw. andere Handlungen, Tatsachen und Erklärungen ebenfalls zurechnen lassen.

§18 Kündigung

18.1. Das Kündigungsrecht der Mietvertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen; hinsichtlich der Rechtzeitigkeit kommt es allein auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

18.2. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus ist ausgeschlossen. § 545 BGB findet keine Anwendung.

18.3. Wird das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters beendet, haftet der Mieter für die Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass die Mietsache nach Auszug des Mieters leer steht oder billiger vermietet werden muss. Diese Haftung endet mit Ablauf der für den Mieter maßgeblichen ordentlichen Kündigungsfrist. Weitergehende Ansprüche werden hiervon nicht berührt.

§19 Rückgabe der Mietsache

Nach Vertragsbeendigung ist die Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den vom Mieter zusätzlich beschafften Schlüsseln – vollständig geräumt und **X** besenrein/ renoviert zurückzugeben.

Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, die Schönheitsreparaturen nach §15 dieses Vertrages selbst vollständig und fachgerecht auszuführen, so hat auch dies bis spätestens zum Ende des Mietverhältnisses zu geschehen.

Hat der Mieter die Mietsache verändert oder mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen, wenn nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde. Der Mieter ist seinerseits berechtigt, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wieder zu entfernen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Rechtes durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

§20 Nebenabreden

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

§21 Besondere Vereinbarungen

Im Übrigen vereinbaren die Parteien das Folgende:

bitte zum 15.04.2021 bei den Stadtwerken und RWE anmelden

Düren

24.01.21

ORT UND DATUM

VERMIETER

Düren

24.01.21

ORT UND DATUM

MIETER

Anlagen:

☒ Katalog über die Aufstellung von Betriebskosten

Hausordnung

Übergabeprotokoll vom