

Mietvertrag für Wohnungen NR. 1

Vertrag-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter/Mieter



Blatt 1

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Freie Stellen sind auszufüllen. Zutreffendes ist anzukreuzen.

Zwischen
genaue Bezeichnung
des Vermieters
(Name, Anschrift, vertreten durch)

NOLFRAM STEIN
CHEMUNTER STR. 12
04643 GEITHAIN

und
genaue Bezeichnung
des/der Mieter
(Name, Anschrift, vertreten durch)

PATRICK RASCHKE
HOSPITALSTR. 6c
04643 GEITHAIN

wird nach umfassender Besichtigung der Mietsache folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 – Mietsache

1. Vermietet werden im Haus

KATHARINENPLATZ 1 04643 GEITHAIN

(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)

☒ als Wohnung ☐ als _____ folgende Räume:
3 Zimmer, _____ Kammer, 1 Küche, _____ Flur, 1 Diele, _____ WC, 1 WC mit Dusche/Bad, _____ Bad,
_____ Balkon, 1 Kellerraum-Nr. _____, _____ Bodenraum-Nr. _____, Wohnfläche: ca. 69 m².

2. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache ☒ in frisch renoviertem Zustand, ☐ in dem Zustand bei Übergabe, ☐ _____.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

3. Die Aushändigung der Wohnungsschlüssel und damit die Übergabe der Mieträume erfolgt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, bei Zahlung der ersten Miete.

4. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen:

3 Haus-, 4 Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Garagen-,
1 Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel für _____. Die Beschaffung weiterer
Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

5. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden:

☐ Garten, ☐ Kinderspielplatz, ☐ _____

6. Zusätzlich wird/werden
vermietet:
(z. B. Garage, Kfz.-Stellplatz usw.)

☐ nach den Bedingungen dieses Vertrages, ☐ gemäß besonderem Mietvertrag:

§ 2 – Mietdauer

1. a)
b)

Das Mietverhältnis beginnt am: 1.10.2017

☐ Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte Zeit**. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig).

☐ **Befristeter Kündigungsausschluss.**

Das Mietverhältnis beginnt am _____, Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
Die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ist jedoch erstmals zum _____
für Mieter und Vermieter zulässig. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig). Das Recht zur Kündigung
aus wichtigem Grund bleibt unberührt (siehe auch § 15, Abs. 2 u. § 20, Abs. 3).

c)

☐ Die Mietsache ist nur zum **vorübergehenden Gebrauch** durch den Mieter gemietet, nämlich
wegen _____, sie kann daher jeweils
bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.

d)

☐ Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB.***

Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf
der Mietzeit die Räume

☐ als Wohnung für sich selbst

☐ für folgende nahe Familienangehörige (Vor- und Zunamen sowie Verwandtschaftsgrad) _____

☐ für folgende Angehörige seines Haushalts (Vor- und Zunamen) _____

nutzen will. Genaue Begründung (ggf. auf separater Anlage) _____

☐ beseitigen oder

☐ so wesentlich verändern oder instand setzen will,

dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden.

Genaue Beschreibung der Maßnahmen (ggf. auf separater Anlage) _____

☐ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Begründung für den Bedarf als Dienst-
wohnung für den Verpflichteten und Angabe seiner Funktion (ggf. auf separater Anlage) _____

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass
dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. Tritt der Grund
der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen
entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf
unbestimmte Zeit verlangen.

*) Beim Abschluss von Zeitmietverträgen wird empfohlen, rechtliche Beratung einzuholen.

Hinweis zu § 2, Absatz 1:
Die Buchstaben a) bis d) schließen
einander aus! Daher kann nur
eine dieser Möglichkeiten gewählt
werden.



2. Gesetzliche Kündigungsfristen: Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter 3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind, 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind, 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind, jeweils zum Ende eines Kalendermonats.
Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das binnen einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.
3. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz nur verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.
4. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).
5. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Miete, mindestens die zuletzt vereinbart gewesene Miete, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 – Benutzung der Mietsache

1. Die Angabe der Wohnfläche in § 1 Abs. 1 dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.
2. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich vereinbarten Zwecken nutzen. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet. Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.
3. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553, Abs. 2 BGB). Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
4. Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
5. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, Schildkröten, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern oder widerrufen, wenn sein berechtigtes Interesse als Vermieter das berechnete Interesse des Mieters an der Tierhaltung unter besonderer Berücksichtigung der Tierart, der Tiergröße, der Tierhaltung und der von dem Tier ausgehenden Gefahren und Belästigungen überwiegt. Der Mieter haftet für alle aufgrund der Tierhaltung entstehenden Schäden.
6. Das Abstellen, Aufbewahren, Lagern usw. jeglicher Sachen, sei es auch nur vorübergehend, außerhalb der in § 1 – 1. des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.
7. Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Ausgenommen sind übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen.
8. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.

§ 4 – Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubutzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

§ 5 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.
2. Unregelmäßigkeiten und Änderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, führen nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
3. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
4. Der Vermieter ist berechtigt, bei Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Frischwasserleitung zumindest in der Zeit von 22 bis 6 Uhr abzustellen.
5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu Kohlensäure-, Eisen- oder Schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

§ 6 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziffer 1. entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
3. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Blatt 2 des Mietvertrages vom: | Vermieter: <u>STEIN</u> |
| | Mieter: <u>RASCHKE</u> |

§ 7 – Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen

1. Die Miete ☐ netto kalt ☐ brutto kalt beträgt _____ zzt. EUR 317,40

☐ Der Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten*) gemäß § 18 beträgt zzt. EUR 117,30

☐ Die Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß § 18 beträgt _____ zzt. EUR _____

Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt _____ zzt. EUR _____

_____ zzt. EUR _____

Für Garage/Kfz.-Stellplatz _____ zzt. EUR _____

zzt. monatlich insgesamt EUR 434,70

*) Bei öffentlich gefördertem Wohnraum gemäß beizufügender Einzelaufstellung.

Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zweck der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.

2. a) ☐ Die Miete bleibt unverändert bis zum _____

2. b) ☐ Für den nachfolgenden Zeitraum wird eine **Staffelmiete** vereinbart. Bei Mietbeginn beträgt die Miete gemäß Ziffer 1, Zeile 1 EUR _____. Die Miete erhöht sich

| ab | auf EUR | ab | auf EUR | ab | auf EUR |
|----|---------|----|---------|----|---------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

☐ Während der Laufzeit der Staffelmiete wird das Kündigungsrecht des Mieters für die Dauer von _____¹⁾ seit Abschluss dieses Vertrages ausgeschlossen (§ 557a Abs. 3 BGB). Das Recht des Mieters zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen. Eine Änderung der Vorschüsse für Betriebs- und Heizkosten bzw. der Pauschale während der Laufzeit der Staffelmiete ist zulässig.

3. Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten ☐ enthalten ☐ nicht enthalten.

Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest – im Erdgeschoss den Hausflur – regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen unentgeltlich zu reinigen.

4. ~~Die Schönheitsreparaturen übernimmt ☐ der Vermieter ☐ der Mieter auf eigene Kosten.~~

~~Als angemessene Zeitabstände für Schönheitsreparaturen gelten im Allgemeinen, entsprechend dem Stand der Abnutzung:~~

| | |
|---|-------------------|
| In Küchen, Bädern und Duschen | alle _____ Jahre, |
| in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten | alle _____ Jahre, |
| in anderen Nebenräumen | alle _____ Jahre. |

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen fachgerecht vorzunehmen.

§ 8 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Hiervon abweichend ist die erste Miete jedoch spätestens bei Übergabe der Mieträume (Aushändigung der Schlüssel) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

☐ Miete und Nebenkosten sind auf das Konto, Inhaber: WOLFRAM STEIN

IBAN DE 44 6055792 10013136

BIC _____ zu zahlen.

☐ Miete und Nebenkosten werden im Lastschriftverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter ein Lastschriftmandat zu erteilen, dies gilt auch bei Kontoänderung.

2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 5,- je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist.

§ 9 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich _____ v. H.²⁾

2. Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswartes und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.

☐ Die Wohnfläche, ☐ die Nutzfläche, ☐ der umbaute Raum der beheizten Fläche beträgt _____ m²/m³.

¹⁾ höchstens 4 Jahre

²⁾ gemäß Heizkosten-Verordnung

3. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als Richtwert. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.
4. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
5. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
6. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der vereinbarten Miete nicht enthalten. Sie werden vom Vermieter auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe, für die Anfuhr der Brennstoffe, für elektr. Strom, für die Wartung und Reinigung der Anlage einschl. des Schornsteins und für die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören zu den Betriebskosten die Kosten für die Bedienung der Anlage, des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
7. Für die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung sind monatlich Vorauszahlungen, deren Höhe der Vermieter festsetzt, zu leisten, über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist.
8. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.
9. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser.
10. Zieht der Mieter während eines laufenden Abrechnungszeitraums aus, hat er die Kosten der erforderlichen Zwischenablesung zu tragen.

§ 10 – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters

Der Mieter hat Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden (§§ 555 a, 555 d BGB). Modernisierungsmaßnahmen sind dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Der Vermieter ist verpflichtet, in der Modernisierungsanzeige auf Form und Frist des Härteeinwandes nach § 555 d Abs. 3 BGB hinzuweisen.

§ 11 – Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat die Kosten für die Beseitigung von Ungezieferbefall der Mietsache zu tragen, es sei denn, er hat den Ungezieferbefall nicht zu vertreten.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gereinigt, gelüftet oder bei entsprechenden Temperaturen unzureichend beheizt werden, um die Räume und die innerhalb der Mieträume liegenden Versorgungsleitungen gegen Frost zu schützen.
5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
7. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

§ 12 – Wegnahmerecht des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.
2. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung des Zeitwertes abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 BGB). Bei der Bemessung des Zeitwertes ist der durch die Wegnahme entstehende Wertverlust und die Kosten der Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu berücksichtigen.

§ 13 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maß betreten.
3. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Ziffer 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 14 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 15 – Besondere Kündigungsgründe und -fristen

1. Das Mietverhältnis kann, soweit die vorzeitige Kündigung mit gesetzlicher Frist zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.

Der Vermieter kann insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:

- a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
- b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist.
- c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

§ 16 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grund gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder nur billiger vermietet werden können, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 17 – Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume mit allen dazugehörigen Schlüsseln, auch selbst beschafften, in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Gibt der Mieter nicht alle Schlüssel zurück, ist er dem Vermieter gegenüber zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dadurch entsteht, dass der Vermieter Schlüssel beschaffen, Schlösser oder Schließanlagen ersetzen muss, es sei denn, der Mieter hat den Verlust nicht zu vertreten.

Hat der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses seinen Besitz an der Wohnung erkennbar dauerhaft aufgegeben, kann der Vermieter die Mietsache auf Kosten des Mieters öffnen und räumen.

Blatt 3 des Mietvertrages

vom:

Vermieter:

Mieter:

STEIN
RASCHKE

§ 18 – Betriebskosten

In der Miete sind insbesondere die nachfolgenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung, ☐ ermittelt auf Grund der letzten Berechnung des Vermieters vom _____ ☐ enthalten ☐ nicht enthalten.

Hierauf ist ein monatlicher Betriebskostenvorschuss bzw. eine monatliche Betriebskostenpauschale vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7, Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Abrechnung des Betriebskostenvorschusses mit dem Mieter erfolgt jährlich. Die nachfolgende Spezifikation gilt auch bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale.

Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 9 dieses Vertrages vereinbart.

- 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere die Grundsteuer
- 2) der Wasserversorgung,
- 3) der Entwässerung,
- 4) des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- 5) der Straßenreinigung und Müllbeseitigung sowie der Schnee- und Eisbeseitigung,
- 6) der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- 7) der Gartenpflege,
- 8) der Beleuchtung,
- 9) der Schornsteinreinigung,
- 10) der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- 11) für den Hauswart,
- 12) des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- 13) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- 14) Umlageausfallwagnis (Nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum.),
- 15) sonstige Betriebskosten: Wartung u. Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatische Rollläden, Alarmanlagen, CO²-Warnanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme u. Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachinnenreinigung u. -beheizung, Elektro-Check, Öltankreinigung, doorman/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, elektr. Anlagen, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung, Abwasserreinigung, Allgemeinstrom, Brandschutz-, Wachschutzkosten.

Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

Die Betriebskosten werden, sofern sie nicht nach Verbrauch abzurechnen sind, nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche umgelegt. **Nur für Eigentumswohnungen:** handelt es sich um gemeinschaftlich verwaltetes Wohnungseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft, ist der für den Vermieter in der Wohngeldabrechnung festgesetzte Umlageschlüssel (= Miteigentumsanteile) anzuwenden und gilt zwischen den Vertragsparteien jeweils als vereinbart.

§ 19 – Kleinreparaturen

1.

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung

EUR 50,- nicht übersteigen.

Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist je Kalenderjahr

☒ auf EUR 150,- ☒ v.H. der Jahresnettokaltmiete, begrenzt.

2. Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne von Ziffer 1. beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Ziffer 1. ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 20 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind,

☐ mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

3.

☐ Der Mieter leistet dem Vermieter **Sicherheit (Kautions)** für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse bzw. -pauschalen, nämlich in Höhe von EUR 634,80 2KM!

Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit. Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren Raten zusammen mit den folgenden Mietzahlungen fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). Gerät der Mieter mit der Zahlung der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages der zweifachen Nettokaltmiete in Verzug, steht dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu.

§ 21 – Hausordnung, siehe Rückseite (gesondert zu unterschreiben).

Die Hausordnung (Rückseite) ist Bestandteil des Vertrages.

§ 22 – Weitere Vereinbarungen

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften. Änderungen dieses Vertrages einschließlich Vertragsanlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, sollen von den Vertragsparteien schriftlich bestätigt werden.

(Weitere Vereinbarungen ggf. auf zusätzlichem Blatt beifügen und ebenfalls unterschreiben.)

Gethmar, 22.0.2017

(Ort/Datum)

Wolfam Stein

(Vermieter)

Roula Pakiz

(Mieter)

Wichtig: Unterschriften schreiben nicht durch. Beide Exemplare einzeln unterschreiben!

Hausordnung

Hausordnung gemäß § 21

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türeinschlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden.

Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben oder Möwen zu füttern.

Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.

Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner geschlossen zu halten.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden.

die Benutzung von Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktions-sichere Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z. B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen, die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür zu sorgen, dass durch unterlassenes Heizen keine Frostschäden in den Mieträumen auftreten; Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen sind gut verschlossen zu halten. Lüften ist auf das Notwendige zu beschränken.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von ausreichenden Frostschutzmaßnahmen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller. Das Lagern feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe wie Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw. auf dem Boden und im Keller, ebenso das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien, Fotomaterial, Lacke auf dem Boden.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Änderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Einwilligung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.

nur geeignete, zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese sachgemäß zu lagern.

heiße Asche abzulöschen, bevor sie in die Mülltonnen geschüttet wird.

bei Brand oder Explosion angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.

Gas: bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen.

bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

(Ort/Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

Wichtig: Unterschriften schreiben nicht durch. Beide Exemplare einzeln unterschreiben!