

## Wohnraummietvertrag

### Zwischen

Mikel Paltzer wohnhaft in Neuacker 14, 25821 Struckum

- folgend Vermieter genannt -

Caroline Paltzer wohnhaft in Neuacker 14, 25821 Struckum

### und

Danielle Gina Maria Schulze geboren am: 29.02.1996  
derzeit wohnhaft: 10969 Berlin

- folgend Mieter genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

### §1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter zu Wohnzwecken das in der **Hochwaldpromenade 38, 15834 Rangsdorf** gelegene Einfamilienhaus.  
  
Die Mietsache besteht aus  
**2 Zimmer**                      **1 Küche**                      **1 Bad mit WC und Dusche**
2. Mitvermietet wird der Garten mit einer Größe von ca. **300,00 m²** und eine Garage.
3. Die Größe des Hauses beträgt **38,00 m²**. Die beheizte Fläche beträgt **38,00 m²**.
4. Der Mieter hat die Mieträume am **27.12.2024** besichtigt.
5. Die Gesamtzahl der Personen, die die Mietsache bewohnen werden, beträgt **1**. Sollte sich diese Gesamtzahl ändern, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Hierbei ist Name und Anschrift der ein- bzw. ausziehenden Person anzugeben. Sollte einer von mehreren Mietern ausziehen, führt diese Mitteilung oder der Auszug nicht zur Entlassung aus dem Mietvertrag und stellt keinen Widerruf der Bevollmächtigung nach § 14 Abs. 2 dieses Vertrags dar.
6. Dem Mieter ist bewusst, dass das vermietete Objekt insbesondere folgende Besonderheiten aufweist:

- a Der auf dem Grundstück vorhandene Gartenschuppen und das Holzlager sind nicht Teil dieses Mietvertrags. Der Zugang dazu muss dem Vermieter und von ihm beauftragten Firmen nach mindestens 24stündiger Vorankündigung gewährt werden.
- b Derzeit läuft ein Bauantragsverfahren für ein Einfamilienhaus auf diesem Grundstück. Hierfür muss dem Vermieter und von ihm beauftragten Firmen für bauvorbereitende Arbeiten der Zugang zum Grundstück nach mindestens 24stündiger Vorankündigung gewährt werden.
- c Das Grundstück wird derzeit mit einer Glasfaserleitung durch die Firma OpenInfra angebunden. Der Mieter erklärt sich bereit die monatlichen Nutzungskosten nach Fertigstellung zu zahlen. Eine detaillierte Aufstellung der Leistungen und Kosten ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Dem Mieter ist weiter bewusst, dass es in der Umgebung des Mietobjekts in den nächsten Jahren zu Baumaßnahmen kommen kann. Diese Besonderheiten und etwaige Baumaßnahmen in der näheren Umgebung entsprechen dem vertragsgemäßen Zustand.

- 7. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Garage nicht zur Lagerung von Gegenständen eignet, die eine trockene Aufbewahrung erfordern.
- 8. Der Vermieter schuldet keine Bereitstellung des Fernsehempfangs.
- 9. Der Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn ist mit einem Übergabeprotokoll fixiert, welches Bestandteil dieses Vertrages wird (Anlage 3). Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.

## **§2 Mietzeit**

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am 13.01.2025 und endet am 31.12.2025. Der Mieter hat erst dann einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache, wenn zumindest die erste Rate der Mietsicherheit gem. § 17 bezahlt ist. Soweit eine Bankbürgschaft erbracht wird, muss die Bürgschaftserklärung vorliegen.
- 2. Die Befristung des Mietverhältnisses ergibt sich aus den Gründen des § 575 BGB, nämlich hier vorliegend aufgrund des eingereichten Bauantrags zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Mietsache. Dadurch erfolgt eine wesentliche Veränderung der Mietsache.
- 3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache auch über die Vertragsbeendigung hinaus fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert (§ 545 BGB wird ausgeschlossen).
- 4. Sollte aufgrund einer staatlichen oder behördlichen öffentlich-rechtlichen Anordnung, insbesondere wegen der Anordnung von Sanktionen, die Erbringung und/oder die Entgegennahme von Leistungen aus diesem Vertrag für eine oder beide Vertragspartner ganz oder vorübergehend untersagt oder verboten werden,

ist jede Partei berechtigt, den Vertrag außerordentlich fristlos zu kündigen. Tritt ein solches Ereignis ein, so ist der davon betroffene Vertragspartner verpflichtet, den anderen Vertragspartner unverzüglich, spätestens innerhalb von 14 Tagen nach Kenntnis in Textform über den Eintritt des Ereignisses und die Folgen seiner Leistungsbeeinträchtigung zu informieren. Beide Parteien sind verpflichtet, alles in ihrer Macht stehende und Zumutbare zur Schadensminderung zu unternehmen.

### §3 Miete

1. Die Zusammensetzung der monatlichen Miete zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ergibt sich wie folgt:

Nettokaltmiete	620,00 €
zusätzlich trägt der Mieter	
Zuschlag für Garage	30,00 €
Heizkostenvorauszahlungen/Trink- /Abwasserkostenvorauszahlung	62,00 €
Betriebskostenvorauszahlungen	<u>48,00 €</u>
<b>Miete monatlich gesamt</b>	<b>760,00 €</b>

2. Der Mieter trägt die Betriebskosten nach §§ 1, 2 BetrKV, wobei über die Vorauszahlungen zu den Betriebs- und Heizkosten eine einheitliche Abrechnung erteilt wird. Die Betriebskosten gemäß § 2 Ziffern 1 bis 16 BetrKV gelten als vereinbart. Diese Vereinbarung gilt unabhängig davon, ob Vorauszahlungen vereinbart sind.
3. Daneben zahlt der Mieter sonstige Betriebskosten im Sinne der § 2 Nr. 17 BetrKV. Zu diesen Kosten gehören die Kosten Müllentsorgung und Stromkosten.
4. Zusätzlich trägt der Mieter die unter §1 6. c genannten Kosten für die Bereitstellung von Internet und Telefon, ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Anschlusses.
5. Der Vermieter ist berechtigt, eine Änderung des Abrechnungszeitraums vorzunehmen, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung des Abrechnungszeitraums vorliegt.
6. Die Parteien vereinbaren, dass sonstige durch gesetzliche Regelung zugelassene oder sonst zulässigerweise neu entstehenden Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgelegt werden können.  
Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlungen einmal jährlich ab. Auch nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter möglich, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Nach einer Abrechnung kann der Vermieter durch Erklärung in Textform die Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anpassen (§ 560 Abs. 4 BGB). Dasselbe Recht steht dem Mieter zu.

### §4 Zahlung der Miete, Aufrechnung

1. Die Miete ist monatlich bis zum 03. Tag des jeweiligen Monats zu entrichten.
2. Die Miete ist kostenfrei in einem Betrag auf das folgende Konto zu überweisen: