

# Mietvertrag

● Zwischen

Anita Klie

(Vor- und Zuname)

● in

30657 Hannover, Katharina-Petersen-Weg 7

(PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

als Vermieter 1)

● und 1.

Angela Beile

(Vor- und Zuname)

geb.am

Beruf)

Paßweg 3

(zur Zeit wohnhaft in)

30659 Hannover

● sowie 2.

(Vor- und Zuname)

geb.am

Beruf)

(zur Zeit wohnhaft in)

● sowie 3.

(Vor- und Zuname)

geb.am

Beruf)

(zur Zeit wohnhaft in)

als Mieter 1)

wird folgender Mietvertrag vereinbart:

## § 1 Mietgegenstand

● Der Vermieter vermietet dem Mieter im Hause Lohwiesen 20, 30659 Hannover, 1. OG links Geschoss

1. folgende Wohn- und Nebenräume:

2 Zimmer, 1 Küche\*, 1 Diele, 1 Bad, mit WC, 1 Mansarde, Balkon/Loggia sowie  
1 Keller, 1 Bodenraum, zum Abschließen von Gegenständen (Kein Wäschetrocknen)

●  2)

a) zur Benutzung als Wohnung \*mit Einbauküche

●  2)

b) zur Benutzung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke in folgendem Umfang:

Die Wohnfläche beträgt ca. 62 qm. Berechnungsgrundlage sind §§ 1 ff. WoFlV. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zur Hälfte angerechnet. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Balkon ist nur mit 1/3 eingerechnet (2 m<sup>2</sup> von 6 m<sup>2</sup> Fläche)

Zusätzlich werden mitvermietet Garten  zur Alleinnutzung (5) ggfs. Skizze) ca. qm Garten

zur Mitbenutzung (5) ggfs. Skizze)

2. Mitvermietet werden folgende Einrichtungen: 3)

1 Stellplatz im Fahrradschuppen zum Abschließen eines Fahrrads (1 Stück)

●

3. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen und Flächen dürfen, soweit vorhanden, mitbenutzt werden, z.B.: Waschküche, Trockenboden, Waschmaschinen. Hier: Wäschetrockenkeller und Wäschespinne  
Die Mitbenutzung erfolgt nach Maßgabe der Hausordnung.

4. Dem Mieter werden spätestens bei Vertragsbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt:

2 Hauseingang-, 1 Nebeneingang-, 2x2 Wohnungseingang-, 4 Zimmer-, 1 Boden-,  
1 Keller-, 1 Fahrstuhl-, 1 Briefkastenschlüssel. 1 Fahrradschuppenschlüssel

siehe Übergabeprotokoll

Die Schlüssel für Haus- und Wohnungseingangstüren gehören zu einer

4) Zentralschließanlage  4) Einzelschließanlage.

1) Unter Mieter und Vermieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

2) Zutreffendes ankreuzen. Wenn nichts ankreuzt wurde, gelten die Räume ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet.

3) Für Garagen Sonderformular verwenden. 4) Zutreffendes ankreuzen. 5) siehe § 27 wg Gartenpflege

#### § 4 Miete, Betriebskosten und weitere Nebenkosten

- 1. Die Miete beträgt monatlich \_\_\_\_\_ EUR **380,-**
- (in Worten) **drei hundert sechzig** EUR
- davon: für die Wohnräume \_\_\_\_\_ EUR **380**
- für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume \_\_\_\_\_ EUR **—**
- für den Stellplatz/Garage 1) \_\_\_\_\_ EUR **—**

2. Neben der Miete gemäß Ziff. 1 werden anteilig sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 2 Betriebskostenverordnung sowie nachstehend aufgeführte Betriebskosten umgelegt. Solange und soweit die Wohnung mietpreisgebunden ist, ist der Vermieter berechtigt, auf die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten ein Umlageausfallwagnis von 2 % jährlich zu erheben.

#### Art der Betriebskosten, monatlicher Betrag - Verteilungsschlüssel

Zwischen den Vertragsparteien gilt der folgende Verteilungsschlüssel als vereinbart:

2.1, 2.2.1, 2.3, 2.4.1, 2.5 anteilig nach Verbrauch, soweit alle Nutzungseinheiten mit Zwischenzählern versehen sind, sonst nach Anzahl der Personen;  
bei anderer als Wohnraum-Nutzung zählen 2 Beschäftigte als 1 Person.  
2.2.2, 2.4.2, 2.6 bis 2.19 anteilig nach m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche gem. der Flächenangabe in § 1 Ziff. 1

**Abweichend von der vorstehenden Regelung wird folgender Verteilerschlüssel vereinbart:**

- 2.5 + 2.10 + 2.11 nach Personenumenaten (PM) = Personenanzahl x Monate
- Der Warmwasserverbrauch wird prozentual vom Kaltwasserverbrauch errechnet.
- Dieser wird durch eigenen Kaltwasserzähler ermittelt, der sich im Keller befindet.  
Siehe Anlage Mietvertrag.
- 2) Vorauszahlung (jährl. Abrechnung) Wirtschaftsjahr: 1. März - 28. Februar eines Jahres
- 2) Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung)

2.1 Wasserversorgung inkl. Wartung kaltwasserzähler	PM	2.10 Müllabfuhr	2.19 sonstige Betriebskosten: Dachrinnenreinigung siehe 2.9
2.2.1 Warmwasserkosten 3)	PM	2.11 Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung	Miete/Überprüfung/Wartung von Feuerlöschnern, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherung, Elektroanlagen, Gasgeräte, Gasleitungen u. Rauchmeldern 4)
		2.12 Gartenpflege	2.2. Wartung Feuerlöscher, Überprüfung Gasleitung ggf. ab 2014 Wartung Rauchmelder
2.2.2 Wartung des Warmwasserbereiters 3)	PM	2.13 Schornsteinreinigung	
		2.14 Sach- und Haftpflichtversicherung	
2.2.3 Untersuchung gem. Trinkwasserordnung	PM	2.15 Hauswart	
		2.16 Gemeinschaftsanntenne/ Anschluß an Breitbandkabel	
2.3 Fahrstuhlbetriebskosten	PM	2.17 Wäschepflege	
		2.18 Abgasmessung	
2.4.1 Entwässerung		Summe der monatlichen Vorauszahlung/Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses	
		monatliche Heizkostenvorauszahlung inkl. Energiekosten für Warmwasserbereitung	
2.4.2 Niederschlagswasser		80-	
		50,-	
2.5 Beleuchtung inkl. Stromkosten		EUR 510,-	
		BLZ: 25050180	
2.6 Grundsteuer, Siel und Deichabgaben		1.140,- EUR.	
2.7.1 Kosten der Zentralheizung 3)			
2.7.2 Wartung der Etagenheizung 3)			
2.8 Straßenreinigung			
2.9 Fußwegreinigung öffentl. + privat + Flächenreinigung + Dachrinne reinigung			
● Summe der monatlichen Zahlungen			
3. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt an: Anita Klie			
Bank: Sparkasse Hannover	Konto-Nr.: 16339606		
4. Die vom Mieter zu leistende Mietkaution gemäß § 7 beträgt			

1) Nur ausfüllen, wenn kein Extraformular verwandt wird.

2) Zutreffendes ankreuzen, falls nichts angekreuzt wurde, gilt eine Vorauszahlung als vereinbart.

3) siehe § 24

4) Wartungskosten entfallen, wenn dem Mieter die Wartung durch Gesetz auferlegt ist und nicht vom Vermieter durchgeführt wird.

## § 26 Zustand der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses

- 1. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.
- Wände + Decken mit Raufaser tapeziert, weiß gestrichen
- Badtür + 4 Türrahmen + Bodenklappe: weiß lackiert, Wohnungstür + Rahmen: Buche, lasiert
- Fensterrahmen: mahagoni, Wohnzimmer + Flur mit Parkett, Schlafzimmer mit Laminat, Küche: Fliesen
- 2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache vor Einzug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem Wohnungsbürgabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages. *Heizkostenverteiler werden bei Wohnungsbürgabe manuell abgelesen.*
- 3. In den Mieträumen sollen bis zum
  - 3.1 durch den Vermieter  
*Lasieren des Balkongeländers bis ca. 15.8.2013*
  - Austausch von Jalousien bis 30.9.2013
  - 3.2 durch den Mieter  
*Allgemein: Für das Streichen von Wänden + Decken wird ausschließlich Dispersionsfarbe verwendet (keine Latexfarbe)*

Bad: Spiegelschrank,  
Deckenleuchte  
Duschset + Toilettensitz } neu

## § 27 Sonstige Vereinbarungen

(z.B.: Unter vermietung, Tierhaltung, Anbringen von Außenreklamen, bauliche Veränderungen in den Mieträumen, Verteilung der Kosten des Strom- und Gasverbrauches bei gemeinschaftlichen Zählern, Straßen- und Bürgersteigreinigung, Streupflicht, Gartenpflege.)

- Die Parteien einigen sich darauf, dass a) in der Wohnung nicht geraucht wird,
- b) die Wände + Decken weiß gestrichen bleiben, c) der Zuzug weiterer Personen nicht vorgesehen ist. / Es wird vereinbart, dass die Mieterin eine Privathaftpflichtversicherung besitzt, die während der Mietzeit beibehalten wird. Die Police wird vorgelegt (Kopie).

## § 28 Weitergabe von Daten dieses Vertrages/Auskunftspflicht/Speicherung

1. Der/die Vermieter/Mieter ist/sind damit einverstanden, dass Daten dieses Vertrages, die die Lage, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Miethöhe und Nebenkosten der Wohnung betreffen, an Dritte zur Erstellung von Mietpreissammlungen, Mietkatastern, Mietspiegeln und zum Zwecke von Mieterhöhungen übermittelt werden. Das Einverständnis erstreckt sich auch auf die Speicherung, Veränderung und Löschung dieser Angaben. Auf Verlangen hat die jeweils andere Vertragspartei Auskunft über Art, Inhalt u. Weitergabe der gespeicherten Daten und den Empfänger zu erteilen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die personenbezogenen Daten dieses Vertrages EDV-technisch zur weiteren Bearbeitung und zur Erfüllung der Aufbewahrungspflichten zu speichern.

## § 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Mit Beginn des Mietverhältnisses gemäß § 2 Ziff. 1 dieses Vertrages treten alle bisherigen Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien über die Mietsache, die Gegenstand dieses Vertrages ist, außer Kraft.
2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Tritt die gesetzliche Regelung außer Kraft, wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.
4. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

Hanover

(Ort)

, den

1. Juli 2013

Aurafa Klie

(als Vermieter 2)

1. X Angela Klie

2.

(als Mieter 2)

1) Zutreffendes ankreuzen, falls nichts angekreuzt ist, gilt Ziffer 1.

2) Alle auf Seite 1 genannten Personen müssen den Vertrag unterschreiben.