



Wohnungs-Einheitsmietvertrag

Vertrag-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter / Mieter



(☉ grüne Punkte am Rande weisen darauf hin, daß eine zusätzliche Eintragung oder eine Streichung vorzunehmen ist.)
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. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

Alle in diesem Vertrag genannten Beträge gelten in ☐ DM ☐ EUR

- ☉ Zwischen JEAN MARIE KADINA NBUYI
☉ in 40 als Vermieter,
☉ vertreten durch ALEXIS NAWANBU NSILLI
☉ und FRAU JULIA BELOUPOV
☉ sowie _____, zur Zeit
☉ wohnhaft in PIEPKERSTR. 2A, D-38640 GOLLAR, als Mieter,
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 – Mieträume

- ☉ 1. Vermietet werden im Hause NORTHINGTON LEB 1B, D-30519 HANNOVER
(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk, rechts, links, Mitte)
☉ folgende Räume: 2 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diele, 1 Bad, 1 Toilette, 1 Toilette mit
☉ Bad / Dusche, 1 Kellerraum Nr. 38A, Bodenraum Nr. _____
☉ zur Benutzung als Wohnung JA Wohnfläche: 50 m²
☉ Es dürfen mitbenutzt werden: (z. B. Waschanlage, Fahrzeugeinstellplatz usw.) Fahrradstellplatz
☉ 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen: 1 Haus-, 2 Wohnungs-,
1 Zimmer-, 1 Boden-, 1 Keller-, 1 Fahrstuhl-, 1 Garagen-, 2 Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel.
Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.
Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; an-
sonsten ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder – soweit dies im Interesse des Nachmie-
ters erforderlich ist – auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.
☉ 3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung beziehen
☉ werden – bewohnen – beträgt 1. Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.
Zur Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf es der vorherigen schriftlichen Ge-
nehmigung des Vermieters.

§ 2 – Mietzeit und ordentliche Kündigung

- ☉ 1. a) Das Mietverhältnis beginnt am 01. September 2013, es läuft auf unbestimmte Zeit. Kündigungsfristen siehe 2.
☉ b) Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____. Es verlängert
sich jedoch jeweils um _____ Monate – um _____ Jahre, wenn es nicht gekündigt ist. Kündigungsfristen siehe 2.
☉ c) Das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit abgeschlossen.
Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne daß es einer Kündigung bedarf.
☉ d) Die Wohnung ist zu nur vorübergehendem Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen _____
sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluß dieses Monats schriftlich gekündigt werden.
2. Kündigungsfristen zu 1. a) und 1. b): Die Kündigungsfrist beträgt 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, 12 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 10 Jahre vergangen sind.
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 Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung,
sondern auf den Empfang der Kündigung an.

§ 3 – Miete und Nebenkosten

- | | Betrag |
|--|-----------------|
| ☉ 1. Die Miete <input checked="" type="checkbox"/> netto kalt <input type="checkbox"/> brutto kalt beträgt monatlich _____ | <u>339,- €</u> |
| ☉ Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für
<u>Nebenkosten + Heizkosten</u> z. Z. | <u>1561,- €</u> |
| _____ z. Z. | _____ |
| _____ z. Z. | _____ |
| _____ z. Z. | _____ |
| Insgesamt z. Z. | <u>4951,- €</u> |
2. In der Miete sind die Betriebskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung, § 27, Absatz 1, Anlage 3, ermittelt aufgrund der letzten
☉ Berechnung des Vermieters (vom _____) anteilig ☐ enthalten ☐ nicht enthalten. Die Betriebskosten, wie nachfolgend
spezifiziert, sind als Vorschuß vom Mieter an den Vermieter zu zahlen und werden jährlich per _____ mit dem Mieter ab-
gerechnet. Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 5 dieses Vertrages gesondert geregelt.
☉ 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
☉ 2) Die Kosten der Wasserversorgung
☉ 3) Die Kosten der Entwässerung
☉ 4) Die Kosten des Betriebs der Aufzugsanlagen
☉ 5) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
☉ 6) Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
☉ 7) Die Kosten der Gartenpflege
☉ 8) Die Kosten der Beleuchtung
☉ 9) Die Kosten der Schornsteinreinigung
☉ 10) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
☉ 11) Die Kosten für den Hauswart
☉ 12) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
bzw. Kabelanschluß (Breitbandkabelnetz)
☉ 13) Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
☉ 14) Sonstige Betriebskosten
☉ 15) Umlageausfallwagnis gem. § 25 a Neubaumietenverordnung für
die Betriebskosten einschließlich Sammelheizung und Warm-
wasserversorgung.
☉ 3. Die Schönheitsreparaturen werden vom ☐ Vermieter – ☒ Mieter getragen.
Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach dem
Grad der Abnutzung oder Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen.

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei 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. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

- Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen.
- Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbändergeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türen schlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.
- Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden.
- Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muß der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.
- Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:
 - Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.
 - Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschütteln oder auszuwerfen.
 - Auf Höfen und in Durchfahrten nicht radzufahren.
 - Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
 - Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.
 - Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
 - Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.
 - Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
 - Das Haus von 20.00 bis 6.00 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten.
 - Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
 - Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen beläßt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist.
 - In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem 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 oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unter-

lassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.

- Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.
- Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

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 zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller.
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtevvorräten u. ä. auf dem Boden.
- Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
- Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen 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.
- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
- Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
- In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion – gleich welcher Art – die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

§ 20 – Weitere Vereinbarungen

- Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.
- Weitere Vereinbarungen, z. B. Erlaubnis zur Untervermietung, Tierhaltung usw.: (ggf. besonderes Blatt zusätzlich unterschreiben und in den Falz einkleben.)

Es wird vereinbart, dass 20% der Miete als Einrichtungskosten anzurechnen sind. dies wird bei der 3. und 4. Miete in der 3. und 4. Miete als Barzahlung vereinbart.

Hannover, 26/08/2013

Ort / Datum

[Signature]

Vermieter

Hannover, 26/08/2013

Ort / Datum

[Signature]

Mieter