

Zur Info

Herrn

Vertrag-Nr.

Anstellung für Vermieter/Mieter

Blatt 1

Der Vermieter wird durch die Vertragspartei(n) auch dann vertreten, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag  
 unterschreiben haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Freie Stellen sind auszufüllen. Zutreffendes ist anzukreuzen.

1. Name, Bezeichnung  
 des Vermieters

2. Name, Bezeichnung  
 des Mietes

3. Name, Bezeichnung  
 des Mietes

4. Name, Bezeichnung  
 des Mietes

5. Name, Bezeichnung  
 des Mietes

6. Name, Bezeichnung  
 des Mietes

§ 1. Mietsache

1. Vermietet werden im Haus

Grühaush. 26, 30455 Hannover EG rechts

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

☒ als Wohnung ☐ als \_\_\_\_\_ folgende Räume:  
 2,5 Zimmer, \_\_\_\_\_ Kammer, 1 Küche, 1 Flur, \_\_\_\_\_ Diele, \_\_\_\_\_ WC, 1 WC mit Dusche/Bad,  
 \_\_\_\_\_ Dusche, \_\_\_\_\_ Balkon, \_\_\_\_\_ Kellerraum-Nr. \_\_\_\_\_ Bodenraum-Nr. \_\_\_\_\_  
 Wohnfläche: ca. 54 m<sup>2</sup> Herd und Öfen ☐ sind mitvermietet ☐ sind nicht mitvermietet  
☒ Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Mieter ist verpflichtet,  
 seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

2. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand der Übergabe. Die verschuldensabhängige Haftung des  
 Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

3. Die Ausbändigung 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 auszureichenden:

2 Haus-, 2 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, ☐ Kinderspielfeld, ☐ \_\_\_\_\_  
☐ nach den Bedingungen dieses Vertrages, ☐ gemäß besonderem Mietvertrag:

§ 2. Mietdauer

1. a)

b)

c)

d)

Das Mietverhältnis beginnt am: 01.02.2015

☒ 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).

☐ 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.

☐ 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.

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

\* Bei Abschluss von Zeitmietverträgen wird vom Verlag empfohlen, rechtliche Beratung einzuholen.  
 Keine Haftung des Verlages für irrtümliche bzw. unrichtige Beschriftung. Fortsetzung siehe Rückseite.  
 Nachdruck, Vervielfältigung und elektronische Speicherung nicht auszugsweise verboten. (02-16)

des Mietvertrages

Vermieter: Ch. + St. Macke

Mieter: Martin von Felde

Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen

Die Miete ☒ netto kalt ☐ brutto kalt beträgt zzt. EUR 389,-

☐ Der Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten\*) gemäß § 18 beträgt zzt. EUR 60,-

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

Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt zzt. EUR

Für Garage/Kfz.-Stellplatz zzt. EUR 440,-

zzt. monatlich insgesamt EUR 440,-

\*) 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.

☒ Die Miete bleibt unverändert bis zum

☐ Für den nachfolgenden Zeitraum wird eine **Staffelmiete** vereinbart. Bei Mietbeginn beträgt die Miete gemäß Ziffer 1, Zeile 1 EUR

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 560b 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.

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

Sollten 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.

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 3 Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 3 Jahre,

in anderen Nebenräumen alle 3 Jahre.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere Anstrich und Lackieren der Inventuren sowie der Außenwände und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungseinlagen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Überzüge sowie der wasserfest Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen fruchtigst vorzunehmen.

#### § 8 - Zahlung der Miete und der Nebenkosten

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 (Aushandlung der Schlüssel) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

180,-  
DE 01 2305 0180  
1052 2724 22  
BIC  
SPARKO233XXX

☒ Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. 1052 2724 22

Kontoinhaber: Ch. + St. Macke

bei SPARKASSE HANNOVER BLZ: 250 501 80 einzuzahlen

☐ Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen, dies gilt auch bei Kontoänderung.

Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 20,- 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 anteilig d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder dem unbebauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch Rechnung tragenden Maßstab, werden Wärmezeit Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwendet, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 1/3 v. H.<sup>2)</sup>

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

☐ Die Wohnfläche, ☐ die Nutzfläche, ☐ der umbaute Raum der beheizten Fläche beträgt 1/3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



des Mietvertrages	Vermieter: <u>Ch. + St. Maule</u>
	Mieter: <u>Martin vom Felde</u>

**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 Betriebskostenspauale vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7 Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Abrechnung des Betriebskostenvorschusses vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7 Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Abrechnung des Betriebskostenvorschusses vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7 Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Abrechnung des Betriebskostenvorschusses vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7 Abs. 1 beziffert, zu zahlen.

- Die Untergang der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 9 dieses Vertrages vereinbart.
- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
  - der Wasserversorgung
  - der Entwässerung
  - des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - der Gartenpflege
  - der Beleuchtung
  - der Schornsteinreinigung
  - der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - für den Hauswart
  - des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
  - des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
  - Umlageausfallwagnis (nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum)
  - sonstige Betriebskosten: Wartung u. Prüfung der Leitungsanlagen, Feuerlöschergeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigerungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatische Rollläden, Alarmanlagen, CO-Warnanlagen, Ölabscheider, Türschlosssysteme u. Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachinnenreinigung u. -beheizung, Elektro-Check, Ölkammerreinigung, dämmen/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, elektr. Anlagen, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung, Abwasserreinigung, Allgemeinstrom, Brandschutz, Wachsutzkosten

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 Betriebskostenspauale 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, ist der für den Vermieter in der Wohnungsberechnung festgesetzte Umlageschlüssel (= Miteigentumsanteile) anzuwenden und gilt zwischen den Vertragsparteien jeweils als vereinbart.

#### § 19 - Kleinreparaturen

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 \_\_\_\_\_ ☐ v.H. der Jahresnettokaltmiete, begrenzt.

- Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1 beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kochrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.

- 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 Absatz 1 ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

#### § 20 - Pfandrecht des Vermieters - Sicherheitsleistung (Kaution)

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

☐ mit Ausnahme folgender Gegenstände: \_\_\_\_\_

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

- ☒ Der Mieter leistet dem Vermieter **Sicherheit (Kaution)** 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 1.140,-

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 fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB).

#### § 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.)

<u>M. Maule</u> (Ort/Datum)	<u>Martin vom Felde</u> (Mieter)
--------------------------------	-------------------------------------