

Mietvertrag

 (nach dem bisherigen sog. Sigel-Einheitsmietvertrag)

Vermieter

Christine + Stephan Machke
Burgwedeler Str. 49,3
30916 Tseunhagen

(Vor- und Zuname, Firma, Straße, Nr., Ort)

Mieter (Ehemann/Ehefrau)

David Radack
Hauptstr. 303
04416 Leipzig
(Uferstr. 10, Lette)
Tel. 0173 199 76 55

(Vor- und Zuname, Firma, Straße, Nr., Ort)

1. Mietsache

1. Vermietet werden die nachfolgend aufgeführten Räume im Hause (Anschrift, Ort, Straße, Nr., Stockwerk)

- wie besichtigt - Grönaustr. 26, Hannover I. OG links
2,5 Zimmer Kammer 1 Küche/Kochnische 1 Flur/Diele 1 Bad mit WC
WC mit Bad Dusche Bodenraum/-anteil Kellerraum Nr.

Dem Mieter werden die Mieträume vermietet als

☒ Wohnräume ☐ gewerbliche Räume
☐ Sonstige Nutzung: Die Mietraumfläche beträgt ca. 54 m².

Zusätzlich vermietet werden

Garage(n) Stellplatz Nr. sonstige Einrichtungen:
☐ nach gesondertem unabhängigem Mietvertrag ☐ nach den Bedingungen dieses Vertrages

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Einrichtungen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen

☐ Waschküche ☐ Trockenboden /-platz ☐ Abstellraum/-fläche für
☐ Garten m² ☐ Kinderspielplatz

3. Die im **Übergabeprotokoll**¹⁾ enthaltene genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache sowie dessen sonstige Regelungen sind ergänzender Bestandteil dieses Vertrages.

2. Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am 01.09.2002

1.2) ☒ Er läuft auf **unbestimmte** Zeit.
2.2) ☐ Er läuft auf **unbestimmte** Zeit. Das Recht zur ordentlichen Kündigung wird für die Dauer von Jahren

ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen.

3.2) ☐ Er läuft auf **bestimmte** Dauer von Jahren. Er endet somit am , ohne

dass es einer Erklärung seitens einer Partei bedarf.

Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit

a) als Wohnung für ☐ sich selbst ☐ Angehörige seines Hausstandes
☐ für seine Familienangehörigen (Namen) nutzen will, oder
b) in zulässiger Weise ☐ die Räume beseitigen ☐ so wesentlich verändern oder in Stand setzen will,
dass die Maßnahmen durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden
☐ die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Folgende Änderungs-/Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Vertragsablauf geplant (**genaue** Bezeichnung der Maßnahmen, erforderlichenfalls Beiblatt beifügen)

1) Siehe Anlage „Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll/Betriebskostenaufstellung“.

2) **Wichtig:** Punkt 2.1, 2.2 und 2.3 schließen einander aus. Es ist daher **nur eine** dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen. Dasselbe gilt für Buchstaben a) und b) in Punkt 3.

Die Gesamtmiete beträgt monatlich

2. Neben der Miete werden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt und in Form von monatlichen Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung vom Mieter erhoben. Die von dieser Vorauszahlung erfassten Betriebskosten sind in der Anlage „Betriebskostenaufstellung“³⁾ enthalten, welche **wesentlicher Vertragsbestandteil** ist.

Die monatliche Vorauszahlung beträgt danach z. Zt. insgesamt

45,- €

3. Die Vorauszahlungen werden jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Zu einer Teilabrechnung ist der Vermieter nicht verpflichtet. Bei Auszug des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter zu einer Zwischenabrechnung nicht verpflichtet, die Abrechnung erfolgt nach Ablauf der Abrechnungsperiode im Verhältnis der Dauer der Mietzeit zu der Dauer der Abrechnungsperiode.

4. Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe von %⁴⁾ nach dem erfassten Verbrauch verteilt.

Die verbleibenden Kosten in Höhe von % werden ☐ nach der Wohn- oder Nutzfläche (der beheizten Räume), oder

☐ nach umbautem Raum (der beheizten Räume) verteilt. Die übrigen Neben- und Betriebskosten werden ☐ nach dem Anteil der

☒ Wohnfläche, oder ☐ der Zahl der Nutzer, oder ☒ der unterschiedlichen Nutzung verteilt.

Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

4. Änderung der Miete und der Nebenkosten

1.⁵⁾ ☐ Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.

2.⁵⁾ ☐ Die Miete bleibt unverändert ☐ bis zum ☐ für die Dauer der fest vereinbarten Mietzeit (s. Punkt 2.3 des Vertrages).

3.⁵⁾ ☐ Für den nachfolgend bezeichneten Zeitraum wird folgende **Staffelmiete** gem. § 557 a BGB vereinbart. Bei Mietbeginn richtet sich die Miethöhe nach Punkt 3.1 des Vertrages. Sie erhöht sich

Datum	Raummiете	Zusatzmiete [Garage u. a.]	Zuschlag	Gesamtmiete
ab ⁶⁾	auf	EUR	EUR	EUR
ab ⁶⁾	auf	EUR	EUR	EUR
ab ⁶⁾	auf	EUR	EUR	EUR
ab ⁶⁾	auf	EUR	EUR	EUR

Eine Erhöhung der Miete gem. §§ 558, 559 BGB ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen. Auf Nr. 16/4 dieses Vertrages wird verwiesen.

4. Soweit sich Betriebskosten i.S.d. anliegenden Betriebskostenaufstellung – auch rückwirkend – erhöhen oder neu entstehen, kann der Vermieter diese erhöhten bzw. neu entstandenen Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig (Umlegungsmaßstab Punkt 3.4) nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften umlegen. Er ist in diesem Fall auch zur Erhöhung der Vorauszahlungen (Punkt 3.2) befugt, insbesondere wenn sich aus der Abrechnung über die letzte Abrechnungsperiode ein Vorauszahlungsdefizit ergeben hat.

5. Zahlung von Miete und Nebenkosten

1. Die Miete, die Vorauszahlungen sowie etwaige Zuschläge (s. Punkt 3) sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des

Monats kostenfrei zu zahlen an **KSU Hannover**

☐ auf das Konto Nr. **1052 27 24 22** BLZ **250 502 99**

Geldinstitut

☐ Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter erteilt dem Vermieter Abbuchungsermächtigung.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang bzw. die Gutschrift des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung EUR 1,60 pauschalierte Mahnkosten unbeschadet weiterer Verzugszinsen zu berechnen.

**Deutsche Bank 24 Konto 382 3211
BLZ 860 70021**

3) Siehe Anlage „Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll/Betriebskostenaufstellung“.

4) Mindestens 50 %, höchstens 70 %.

5) Wichtig: Punkt 4.1, 4.2 und 4.3 schließen einander aus. Es ist daher **nur eine** dieser Alternativen anzukreuzen und auszufüllen.

6) Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Pfandrecht

die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Gegenstände sein freies Eigentum und nicht ge- oder verpfändet
folgender Gegenstände (erforderlichenfalls zusätzliche Aufstellung auf Beiblatt)

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von etwaigen Pfändungen eingebrachter Gegenstände unverzüglich zu unterrichten.
Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine **Kaution** in Höhe von
2 Monatsnettomiete(n). Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für
Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.
Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. = 600,- € erhalten 21.8.02

7. Zustand der Mieträume

Der Zustand der Mieträume zur Zeit des Vertragsschlusses ergibt sich aus der Anlage der „Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll“, welche ergänzender Bestandteil des Mietvertrages ist.

8. Schönheitsreparaturen/Bagatell-Schäden

1. Unter Berücksichtigung der in Punkt 3.1 festgelegten Miethöhe übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf

eigene Kosten der ☐ Vermieter ☒ Mieter.

Als Schönheitsreparaturen gelten u. a. Anstrich bzw. Tapezieren der Wände und Decken, Anstrich (Versiegelung) der Böden bzw. Reinigung/Erneuerung der Teppichböden, Innenanstrich von Türen und Fenstern, Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen.

2. Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind

auf eigene Kosten vom ☐ Vermieter ☒ Mieter

auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z. B. Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Jalousien, Markisen, WC- und Badezimmereinrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Spiegel, Verglasungen, Beleuchtungskörper usw. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Mieter besteht nur bis zu EUR 52,- je Einzelreparatur und für eine jährliche Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8% der Jahresmiete, höchstens jedoch EUR 154,- pro Jahr.

3. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen bzw. kleinen Instandhaltungen übernommen, so kann der Vermieter, soweit er daran ein berechtigtes Interesse hat, die fälligen Reparaturen während der Vertragslaufzeit fordern, spätestens jedoch bei Ende des Mietverhältnisses alle nach dem Grad der Abnutzung gemäß nachstehendem Fristenplan erforderlichen Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen verlangen. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses. Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten

für Küchen/Kochnischen, Bäder/Duschen und WC alle Jahre;⁸⁾

für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen alle Jahre;⁹⁾

für alle Jahre;

4. Sind bei Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nach dem vorstehenden Fristenplan noch nicht fällig, so hat der Mieter nur einen **Kostenanteil** von den Kosten zu tragen, die eine im Falle des vollen Fristablaufes bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführende fachgerechte Schönheitsreparatur verursacht hätte. Der zu zahlende Kostenanteil errechnet sich regelmäßig nach dem Verhältnis zwischen der im Fristenplan vorgesehenen vollen Frist und dem Zeitraum, der seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten vom Mieter ausgeführten Schönheitsreparatur bis zur Räumung abgelaufen ist.

9. – 20.

Die auf der Rückseite von Blatt 1 und 2 abgedruckten Bestimmungen der Punkte 9. – 20. und die Anlage „Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll/Betriebskostenaufstellung“ sind wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrages und werden von den Parteien mit der Unterzeichnung voll anerkannt. Handelt es sich bei den Mieträumen um eine Eigentumswohnung, so gilt dies auch für eine als Anlage beigefügte und von den Parteien gesondert unterzeichnete Benutzungsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft (s. Punkt 20 des Vertrages).

Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages und wird von beiden Parteien voll anerkannt: ☐ ja ☐ nein

21. Zusatzvereinbarungen¹⁰⁾ / Schriftform

Weitere Vereinbarungen sind nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Datum 29.08.02
Unterschrift des Vermieters L. Rodack

Datum
Unterschrift des Mieters (Ehemann/Ehefrau David Rodack

7) Bei Wohnraummieta höchstens 3 Monatsmieten.

8) Falls keine abweichende Eintragung in dieser Zeile: 3 Jahre.

9) Falls keine abweichende Eintragung in dieser Zeile: 5 Jahre.

10) z. B. Regelung über Schneeräum- und Streupflicht des Mieters u. ä. Erforderlichenfalls Beiblatt beifügen, welches als Anlage zu Punkt 21 des Mietvertrages gekennzeichnet ist und von den Parteien gesondert unterschrieben wird.