

# Mietvertrag

● Zwischen

Anita Klie

(Vor- und Zuname)

● in

30657 Hannover, Katharina-Petersen-Weg 7

(PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

als Vermieter 1)

● und 1.

Maria Wempe

(Vor- und Zuname)

geb.am

Beruf)

Köhnsenstr. 5, 30419 Hannover

(zur Zeit wohnhaft in)

● 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 R1 Geschoss

1. folgende Wohn- und Nebenräume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, mit WC, 1 Mansarde, Balkon/Loggia sowie 1 Keller, Bodenraum, \* mit Einbauküche

●  2) a) zur Benutzung als Wohnung

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

Die Wohnfläche beträgt ca. 79,5 qm. Berechnungsgrundlage sind §§ 1 ff. WoFIV. 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.

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

Grillen auf dem Balkon ist nicht gestattet.

2. Mitvermietet werden folgende Einrichtungen: 3)

1 Stellplatz im Fahrradschuppen zum Abstellen eines Fahrrads

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

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

2 Hauseingang-, 1 Nebeneingang-, 2 Wohnungseingang-, 4 Zimmer-, 1 Boden-,  
1 Keller-, 1 Fahrstuhl-, 1 Briefkastenschlüssel. 1 Fahrradschuppen Schlüssel

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 28,-  
(in Worten Vierhundertneunzig + achtundzwanzig EUR) 490,- 2
- davon: für die Wohnräume \_\_\_\_\_ EUR 490,-  
für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume \_\_\_\_\_ EUR 1  
für den Stellplatz/Garage 1) \_\_\_\_\_ EUR 28,-
- 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 m² Wohn- oder Nutzfläche gem. der Flächenangabe in § 1 Ziff. 1

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

- Der Warmwasserverbrauch wird prozentual vom Kaltwasserverbrauch errechnet.
- Dieser wird durch eigenen Kaltwassermesser ermittelt, der sich im Keller befindet.
- $2.5 + 2.10 + 2.11$  nach Personenmonaten (PM)
- 2) Vorauszahlung (jährl. Abrechnung) Wirtschaftsjahr: 1. März - 28. Februar eines Jahres
- 2) Pauschale z. Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung)

#### inkl. Wartung Kaltwassermesser

- 2.1 Wasserversorgung im Keller
- 2.2.1 Warmwasserkosten 3)
- 2.2.2 Wartung des Warmwasserbereiters 3)
- 2.3 Fahrstuhlbetriebskosten
- 2.4.1 Entwässerung
- 2.4.2 Niederschlagswasser
- PM 2.5 Beleuchtung allg., Stromkosten
- 2.6 Grundsteuer, Siel und Deichabgaben
- 2.7.1 Kosten der Zentralheizung 3)
- 2.7.2 Wartung der Etagenheizung 3)
- 2.8 Straßenreinigung
- 2.9 Fußwegreinigung öffentl. + privat  
+ Flächen- und Dachrinnenreinigung

- |    |   |
|----|---|
| PM | 2.10 Müllabfuhr   |
| PM | 2.11 Gebäudereinigung<br>Ungezieferbekämpfung           |
|    | 2.12 Gartenpflege                                       |
|    | 2.13 Schornsteinreinigung                               |
|    | 2.14 Sach- und Haftpflichtversicherung                  |
|    | 2.15 Hauswart   |
|    | 2.16 Gemeinschaftsanenne/<br>Anschluß an Breitbandkabel |
|    | 2.17 Wäschepflege                                       |
|    | 2.18 Abgasmessung                                       |

- 2.19 sonstige Betriebskosten:  
Dachrinnenreinigung Siehe 2.9  
Überprüfung/Wartung von  
Feuerlöschern, Blitzschutzanlagen,  
Rückstausicherung, Elektroanlagen,  
Gasgeräte, Gasleitungen u. Rauchmeldern 4)

- 2.2. -Wartung Feuerlöscher  
-Überprüfung  
-Untersuch. Trinkwasser \*

ab 2013/14 ggf. Rauchmelderwartung

\* Gemäß gesetzl. Vorschrift,  
Prüfintervall voraus-  
sichtlich alle 3 Jahre

Summe der monatlichen  
Vorauszahlung/Pauschale  
z.Z. des Vertragsabschlusses

105,-

monatliche Heizkostenvorauszahlung

55,-

inkl. Energiekosten Warmwasser EUR

678,-

- 3. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt an: Anita Klie  
Bank: Sparkasse Hannover Konto-Nr.: 1633 9606 BLZ: 250 501 80

1.470,- EUR.

1) Nur ausfüllen, wenn kein Extraformular verwandt wird.

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

3) siehe § 24

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

## § 26 Zustand der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses

- 1) 1. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand. - Renoviert und gereinigt  
- Wände + Decken: Raufaser, weiß gestrichen. 4 Zimmertüren: weiß lackiert, Wohnungstür: Buche lasiert  
- Bad: Spiegelschrank mit Beleuchtung, 1 Wandleuchte  
- Fenster: 5 Stk mit Jalousie, 2 Stk mit Rollo  
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur mit Parkett, Küche: Laminat (neu), Bad: Fliesen
- 1) 2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache vor Einzug mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu besichtigen und den Zustand der Räume in einem Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam festzustellen. Die Niederschrift wird nach Unterzeichnung Bestandteil dieses Vertrages. Manuelle Ablesung der Heizkostenverteiler / Vermieterin
- 3. In den Mieträumen sollen bis zum Ende Dez./Anfang Jan. 2013 folgende Arbeiten durchgeführt werden:
  - 3.1 durch den Vermieter
    - Einbau eines Glaskeramikkochfelds in den Küchenherd, sofern möglich.
  - 3.2 durch den Mieter
    - Fachgerechte Montage einer Duschabtrennung auf der Badewanne, die bei Beendigung des Mietverhältnisses in das Eigentum der Vermieterin übergeht.  
Das Gestänge für den Duschvorhang wurde vereinbarungsgemäß demontiert, Dübellöcher geschlossen.

## § 27 Individuelle Vereinbarungen

(z.B.: Untervermietung, 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 in der Wohnung nicht geraucht wird.
- Die Vermieterin verfügt über eine Privathaftpflichtversicherung, die während der Mietzeit beibehalten wird. Die Police wird der Vermieterin bei Wohnungsumzug vorgelegt.

## § 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.

Hannover  
(Ort)

bernd leue  
(als Vermieter 2)

, den 25. Oktober 2012

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. M. Weller  
(als Mieter 2)

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

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