

Mietvertrag

● Zwischen

Anita Klie
(Vor- und Zuname)

● in

30657 Hannover, Katharina-Petersen-Weg 7
(PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

als Vermieter 1)

● und 1.

Edeltraud Domke,
(Vor- und Zuname) geb.am in Beruf)

30659 Hannover, Lohwiesen 20
(zur Zeit wohnhaft in)

● sowie 2.

Uwe Patzelt-Domke, 04.06.1954
(Vor- und Zuname) geb.am in Beruf)

30659 Hannover, Lohwiesen 20
(zur Zeit wohnhaft in)

● sowie 3.

(Vor- und Zuname) geb.am in 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, EG links Geschoss
- 1. folgende Wohn- und Nebenräume:
 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 2x Bad, mit WC, 1 überdachte Terrasse (~45m²) Mansarde, Balkon/Loggia sowie
 Keller, Boderraum,
- a) zur Benutzung als Wohnung
- b) zur Benutzung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke in folgendem Umfang:
- Die Wohnfläche beträgt ca. 164 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)
- 2. Mitvermietet werden folgende Einrichtungen: 3)
- 3. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen und Flächen dürfen, soweit vorhanden, mitbenutzt werden, z.B.: Waschküche, Trockenboden, Waschmaschinen. Hier: Wäschetrockenheller
Die Mitbenutzung erfolgt nach Maßgabe der Hausordnung.
- 4. Dem Mieter werden spätestens bei Vertragsbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt:
 3 Hauseingang-, Nebeneingang-, 3 Wohnungseingang-, 2 Zimmer-, Boden-,
 Keller-, Fahrstuhl-, 3 Briefkastenschlüssel.
 siehe Übergabeprotokoll 2 Schlüssel p. Terrassentür Ost
- 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

§ 2 Mietzeit

- 1. Der Mietvertrag beginnt am 01.01. 20 15
Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht zu genügen.
- 2. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.
- 3. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Eine ordentliche Kündigung ist aufgrund gegenseitigen Verzichtes erstmalig mit Wirkung zum Ablauf des _____ Monats zulässig.
- 4. Zeitmietvertrag **ohne** Fortsetzungsmöglichkeit gemäß § 575 BGB:
Der Mietvertrag läuft auf bestimmte Dauer von _____ Jahren und endet am _____
(Bitte zwingend einen der folgenden Gründe ergänzend ausfüllen!)
Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Mietvertrag über diesen Zeitpunkt hinaus nicht fortgesetzt werden kann, weil der Vermieter
 - die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, nämlich für Herrn/Frau/Familie:
 - in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahme durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert wird, nämlich 3)
 - die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will:
- Der Mieter kann vom Vermieter frühestens 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen 1 Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.
- 5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, wird unter Ausschluss von § 545 BGB das Mietverhältnis nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder eine Erneuerung des Mietvertrages muss ausdrücklich vereinbart werden.

§ 3 Kündigung

- 1.1. Ordentliche Kündigung
Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum 3 Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter um jeweils 3 Monate nach 5 und 8 Jahren Wohndauer. Die Kündigung durch den Vermieter bedarf eines berechtigten Interesses. **Ausnahme: Siehe Anlage**
Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen verlängert sich die Kündigungsfrist um 3 Monate, wenn der Kündigung kein berechtigtes Interesse zugrunde liegt.
- 1.2. Die Kündigungsfrist für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum dem Mieter mit seiner Familie oder mit Personen, mit denen er einen auf Dauer angelegten Haushalt führt, nicht zu dauerndem Gebrauch überlassen ist, beträgt _____ Monat(e).
- 1.3. Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang bei dem Empfänger an.
- 2. Fristlose Kündigung:
Jede Vertragspartei ist zur fristlosen Kündigung nach Maßgabe von § 543 BGB berechtigt.
- 3. Wird Wohnraum zusammen mit nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen (Mischmietverhältnis) vermietet, gelten die Kündigungsvereinbarungen für Wohnraum, wenn die anteilige Miete für Wohnraum mehr als 50% der Gesamtmieter ausmacht, andernfalls gelten die allgemeinen Kündigungsvereinbarungen für Geschäftsräume.

1) Zutreffendes bitte ankreuzen, falls nichts angekreuzt ist, gilt Ziffer 2.

2) Maximal 48 Monate eintragen, zu berechnen ab dem Monat des Vertragsabschlusses, nicht dem in § 2 Nr. 1 vereinbarten Vertragsbeginn.

3) ggf. detaillierte Angaben über Art + Umfang der Maßnahme machen.

§ 4 Miete, Betriebskosten und weitere Nebenkosten

- 1. Die Miete beträgt monatlich EUR 725,-
- (in Worten siebenhundertfünfundzwanzig) EUR
- davon: für die Wohnräume 680 EUR
- für die gewerblich/freiberuflich genutzten Räume — EUR
- für den Stellplatz/Garage 1) Siehe Anlage 45 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, 2.3, 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, 2.2.3, 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:

- 2.5 + 2.10 + 2.11 nach Personenmonaten (PM) = Personen x Monate
- Der Warmwasserverbrauch wird prozentual vom Kaltwasserverbrauch errechnet. Siehe Anlage.
- Letzter wird durch zwei eigene Kaltwasserzähler ermittelt, die sich im linken Vorratsheller befinden.
- 2) Vorauszahlung (jährl. Abrechnung) Wirtschaftsjahr: 1. März - 28. Februar eines Jahres
- 2) Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses (keine jährl. Abrechnung)

PM 2.1 Wasserversorgung <u>inkl. Wartung Kaltwasserzähler</u> 2.2.1 Warmwasserkosten 3) 2.2.2 Wartung des Warmwasserbereiters 3) 2.2.3 Untersuchung gem. Trinkwasserordnung 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 <u>öffentl. + privat</u> <u>+ Flächenreinigung</u> <u>+ Dachrinneentzugs</u>	PM 2.10 Müllabfuhr PM 2.11 Gebäudereinigung Ungezieferbekämpfung 2.12 Gartenpflege 2.13 Schornsteinreinigung 2.14 Sach- und Haftpflichtversicherung 2.15 Hauswart 2.16 Gemeinschaftsanlässe/ Anschluß an Breitbandnetz 2.17 Wäschepflege 2.18 Abgasmessung	2.19 sonstige Betriebskosten: Dachrinnenreinigung <u>siehe 2.9</u> Miete/Überprüfung/Wartung von Feuerlöschern, Blitzschutzanlagen, Rückstausicherung, Elektroanlagen, Gasgeräte, Gasleitungen, Rauchmeldern ⁴⁾ Lüftungsanlagen, nicht unter §24 fallende Feuerstätten <u>2.7. Wartung Feuerlöscher</u> <u>Überprüfung, Gasleitungen</u> <u>ggf. ab 2015:</u> <u>Wartung Rauchmelder</u>	Summe der monatlichen Vorauszahlung/Pauschale z.Z. des Vertragsabschlusses monatliche Heizkostenvorauszahlung <u>inkl. Energiekosten Warmwasser</u>	225,- 105,- EUR 1.055,-			
Summe der monatlichen Zahlungen (Nr. 1 + Nr. 2)		<u>Anita Klie</u>					
3. Die Zahlung des Gesamtbetrages erfolgt an:		Bank: <u>Sparhalle Hannover</u> Konto-Nr.: <u>16339606</u> IBAN: <u>DE35 2505 0180</u>					
4. Die vom Mieter zu leistende Mietkaution gemäß § 7 beträgt		BLZ: <u>25050180</u> BIC: <u>SPKHDDEZHTXXX</u> <u>2.175,- EUR.</u>					

- 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, siehe auch § 10 Nr. 4

§ 26 Zustand der Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses

- 1. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.
- In der Wohnung befindet sich ein stillgelegter offener Kamin (Diele).
- Anfertigung eines Wohnungsbegehungsprotokolls Ende Dezember/Aufang Januar 2015
- 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. Siehe Punkt 1)

§ 27 Sonstige 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 Kündigungsfrist der Vermieterin beträgt 9 Monate, da es sich um Folgevertrag handelt.
- - Tierhaltung: Ausnahmeregelung gemäß Aulage Mietvertrag
- - Die Mieter besitzen eine Privathaftpflicht inkl. Mietsachschäden. Die Vermieterin erhält eine Kopie der Police. x versicherung

§ 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 sind, 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 beziehen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

Hannover

(Ort)

Kita (die)

(als Vermieter) 2)

, den 27. September

2014

1. Elektro d. Dorf

2. Kue Reholt - Danlee

3.

(als Mieter) 2)

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

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