

Wohnungs-EinheitsmietvertragVertrag-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. Zutreffendes ist anzukreuzen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

- Zwischen CHRISTINE + STEPHAN MACKE
BURGWEDELER STRASSE 49 B
30916 ISERNHAGEN als Vermieter,
● vertreten durch ☎ 05 11 / 72 16 32
● und _____
● sowie Peter Meyer, zurzeit
● wohnhaft Volkerhof 1, Hannover, als Mieter,
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 – Mieträume

- 1. Vermietet werden im Haus _____
(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk, rechts, links, Mitte)
- folgende Räume: 2 Zimmer, _____ Kammer, 1 Küche, 1 Korridor/Diele, _____ Bad, _____ Toilette, 1 Toilette mit
● Bad/Dusche, _____ Balkon, _____ Kellerraum _____ Nr. _____, _____ Bodenraum _____ Nr. _____,
● zur Benutzung als Wohnung _____ Wohnfläche: ca 54 m².
Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden: (z. B. Waschanlage, Fahrzeugaustellplatz usw.) _____
- 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen: _____ Haus-,
_____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Garagen-, _____ Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel.
Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.
- 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.
Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen
Einwilligung des Vermieters.

§ 2 – Mietzeit und ordentliche Kündigung

- 1. a) ☒ Das Mietverhältnis beginnt am 15.1.2009, es läuft auf **unbestimmte Zeit**. Kündigungsfristen siehe 2.
● b) ☐ Die Wohnung ist **nur zu 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): Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter 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, jeweils zum Ende eines Kalendermonats.
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 binnen einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.

§ 3 – Miete und Nebenkosten

- 1. ☐ Die **Brutto-Kaltmiete** (einschließlich Betriebskosten, ausschließlich Heizung und Warmwasser) beträgt _____
● ☒ Die **Netto-Kaltmiete** (ausschließlich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser) beträgt _____
● Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für:
☐ Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gemäß Abs. 2 _____ zzt. _____
☐ Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß Abs. 2 _____ zzt. _____
Heizkostenvorschuss gemäß § 5 _____ zzt. _____
_____ zzt. _____
_____ zzt. _____
Insgesamt sind zzt. monatlich zu zahlen: 390,-

EUR

345,-45,-

- 2. Die **Betriebskosten** gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung
● des Vermieters vom _____
● ☐ sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Brutto-Kaltmiete ausschließlich Heizung und Warmwasser anteilig **enthalten**.
● ☒ sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Netto-Kaltmiete **nicht enthalten**.

Die Betriebskosten, insbesondere wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich. Die nachfolgende Spezifikation gilt auch bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale. Die Umliegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 5 dieses Vertrages vereinbart.

- | | |
|--|---|
| 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer | 10) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung |
| 2) Die Kosten der Wasserversorgung | 11) Die Kosten für den Hauswart |
| 3) Die Kosten der Entwässerung | 12) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage |
| 4) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs | 13) Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege |
| 5) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 14) Die Kosten der Dachrinnenreinigung |
| 6) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 15) Sonstige Betriebskosten |
| 7) Die Kosten der Gartenpflege | 16) Umlageausfallwagnis |
| 8) Die Kosten der Beleuchtung | |
| 9) Die Kosten der Schornsteinreinigung | |

Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten ☐ enthalten ☒ nicht enthalten. Sofern die Kosten für die Reinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest zum nächsten Podest – im Erdgeschoss den Hausflur – regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Mengen, unentgeltlich zu reinigen.

Die Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen.

Die Umlage ändert sich, wenn sich die Höhe der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat.

Die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale 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 Mieter 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 Betriebskosten beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

Die Schönheitsreparaturen übernimmt der ☐ Vermieter ☒ Mieter auf eigene Kosten. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen fachgerecht vorzunehmen.

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.

§ 4 – 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 Wohnung (Aushändigung der Schlüssel) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
 - ☒ Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. 10 52 27 24 22 (BLZ 250 501 80) bei Sparkasse Hannover 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. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
- Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR _____ je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

§ 5 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

- Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1. 10. bis zum 30. 4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als Richtwert. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.
- Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
- Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
- Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der vereinbarten Miete nicht enthalten. Sie werden vom Vermieter auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe, für die Anfuhr der Brennstoffe, für elektr. Strom, für die Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und für die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören zu den Betriebskosten die Kosten für die Bedienung der Anlage, des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
- Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich _____ v. H. *)
- Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswärters und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.
- ☒ Die Wohnfläche, ☐ die Nutzfläche, ☐ der umbaute Raum der beheizten Fläche beträgt ca. 54 m²/m³.
- Für die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung sind monatlich Vorauszahlungen, deren Höhe der Vermieter festsetzt, zu leisten, über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist.
- Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Betriebskostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.

§ 6 – Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubutzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

§ 7 – Zustand und Übergabe der Mieträume

- Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
- Der Vermieter verpflichtet sich – vor Übergabe – spätestens jedoch bis zum _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen: _____
- Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.
- Die Aushändigung der Wohnungsschlüssel und damit die Übergabe der Wohnung erfolgt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, bei Zahlung der ersten Miete.

*) mindestens 50 v. H., höchstens 70 v. H. (§ 7 Heizkosten-VO. vom 20.1.1989)

Verbot der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

Der darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit Zustimmung des Vermieters benutzen.

Vermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Vermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553, Abs. 2 BGB).

Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.

4. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z.B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, Schildkröten, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu 14 Tagen.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. dervorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.

5. Das Abstellen, Aufbewahren, Lagern usw. jeglicher Sachen, sei es auch nur vorübergehend, außerhalb der in § 1 – 1. des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

§ 9 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, bei Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Frischwasserleitung zumindest in der Zeit von 22 bis 6 Uhr abzustellen.

3. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu kohlensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

§ 10 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder/und zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).

§ 11 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziffer 1. entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.

3. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 12 – Außenantennen – Kabelanschluss

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.

2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.

§ 13 – Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.

3. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.

6. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.

7. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

§ 14 – Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

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

§ 15 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen.

Bei dringender Gefahr ist ihm der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten die Räume in angemessenem Maß betreten.

3. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Abs. 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 16 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder nur billiger vermietet werden können, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.