

Mietvertrag

Vertrag-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter/Mieter



Blatt 1

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. Freie Stellen sind auszufüllen. Zutreffendes ist anzukreuzen.

Zwischen genaue Bezeichnung des Vermieters (Name, Anschrift, vertreten durch)	CHRISTINE + STEPHAN MACKE BURGWEDLER STRASSE 49 B 30916 ISERNHAGEN ☎ 05 11 / 72 16 32 e-mail chris.macke@arbor.de
und genaue Bezeichnung des/der Mieter (Name, Anschrift, vertreten durch)	Sandra Heuss * 26.9.86 Wernmannstr. 7 30455 Hannover Tel. 0160-6709564

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 - Mietsache

1. Vermietet werden im Haus

Coninaustr. 26, 2. OG Hannover
(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)

☒ als Wohnung ☐ als _____ folgende Räume:
3 Zimmer, _____ Kammer, 1 Küche, 1 Flur, _____ Diele, _____ WC, 1 WC mit Dusche/Bad,
_____ Dusche, _____ Balkon, _____ Kellerraum-Nr. _____, _____ Bodenraum-Nr. _____
Wohnfläche: ca. 54 m² 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 bei Übergabe. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.
3. Die Aushändigung 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 auszuhändigen:

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, ☐ Kinderspielplatz, ☐ _____
☐ nach den Bedingungen dieses Vertrages, ☐ gemäß besonderem Mietvertrag:

§ 2 - Mietdauer

1. a)
b)

Das Mietverhältnis beginnt am: 01.07.2012
☒ 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).

c)

☐ 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.

d)

☐ 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 Dienstwohnung 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.

*) Beim Abschluss von Zeitmietverträgen wird vom Verlag empfohlen, rechtliche Beratung einzuholen.

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

Blatt 2 des Mietvertrages
vom:

Vermieter:
Mieter:

Ch. + St. Maake
Sandra Heuss

§ 7 – Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen

1.

Die Miete ☒ netto kalt ☐ brutto kalt beträgt _____ zzt. EUR 315,-
☐ Der Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten*) gemäß § 18 beträgt zzt. EUR 45,-
☐ Die Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß § 18 beträgt zzt. EUR _____
 Der Heizkostenvorschuss gemäß § 9 beträgt _____ zzt. EUR _____
 _____ zzt. EUR _____
 Für Garage/Kfz.-Stellplatz _____ zzt. EUR _____
zzt. monatlich insgesamt EUR 360,-

*) 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.

2. a)

☒ Die Miete bleibt unverändert bis zum 01.04.2013

2. b)

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

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 559b 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.

3.

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

Sofern 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.

4.

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 _____ Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle _____ Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle _____ Jahre.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Streichen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen fachgerecht vorzunehmen.

§ 8 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. 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 (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. 1052272422
 Kontoinhaber: Ch. + St. Maake
 bei SPARKASSE HANNOVER BLZ: 25050180 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.

2.

Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 10,- 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 umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmehäufiger, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich _____ v. H.²⁾

2. Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswartes 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 _____ m²/m³.

¹⁾ höchstens 4 Jahre

²⁾ gemäß Heizkosten-Verordnung

Blatt 3 des Mietvertrages vom:	Vermieter: <u>Ch. + St. Maule</u>
	Mieter: <u>Sandra Heuss</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 Betriebskostenpauschale vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7, Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Abrechnung des Betriebskostenvorschusses mit dem Mieter erfolgt jährlich. Die nachfolgende Spezifikation gilt auch bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale.

Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 9 dieses Vertrages vereinbart.

- | | |
|--|--|
| 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
Die Kosten: | 13) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, |
| 2) der Wasserversorgung, | 14) Umlageausfallwagnis (Nur bei öffentlich gefördertem Wohnraum.), |
| 3) der Entwässerung, | 15) sonstige Betriebskosten: Wartung u. Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatischen Rollläden, Alarmanlagen, CO ² -Warnanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme u. Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachinnenreinigung u. -beheizung, Elektro-Check, Öltankreinigung, doorman/Concierge, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, elektr. Anlagen, Bereitschaftsdienst, Beleuchtung, Abwasserreinigung, Allgemeinstrom, Brandschutz-, Wachsutzkosten. |
| 4) des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, | |
| 5) der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, | |
| 6) der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, | |
| 7) der Gartenpflege, | |
| 8) der Beleuchtung, | |
| 9) der Schornsteinreinigung, | |
| 10) der Sach- und Haftpflichtversicherung, | |
| 11) für den Hauswart, | |
| 12) des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, | |

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

§ 19 – Kleinreparaturen

1.

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 Jahresnettokaltemiete, begrenzt.

2. 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 Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. 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 (Kautions)

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.

3.

☒ Der Mieter leistet dem Vermieter **Sicherheit (Kautions)** 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 945,-

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.)

Bernhagen, den 23. 02. 2012

(Ort/Datum)

Ch. Maule

(Vermieter)

Der Mietvertrag kommt nur zustande, wenn das Job-Center die Miet- und Kautionszahlung übernimmt. Schlüsselübergabe erfolgt nach Kautionszahlung und erster Mietzahlung

(Mieter)