

Mietvertrag

Zwischen

Keuter, Katharina ...
Kaiserstraße 103

41061 Mönchengladbach.....
...

- Vermieter -

und

Kappes, Sylvia
Breslauerstr. 5
.. 41564 Kaarst.....

- Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken alle bestehenden Räume im Hause Alt-Vorst 4a, 41564 Kaarst (Ausgenommen ist der hintere Anbau). Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. 70 Quadratmeter.

Auf dem Grundstück besteht keine KFZ-Parkmöglichkeit. Ausgenommen Be- und Entladen.

§2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Kaltmiete beträgt € 560,- zuzüglich monatl. Versicherungskosten (Haushaftpflicht und Gebäudeversicherung) von € 40,- (Stand April 2014).

Die Betriebskosten (Energie) werden vom Mieter direkt mit dem Energielieferanten vertraglich geregelt/beglichen.

Die Rechnungen für Wasser (Frischwasser und Abwassergebühren) werden vom Vermieter an den Mieter weitergeleitet und sind binnen 2 Wochen zu überweisen. Gleiches gilt für die Abfallentsorgungsgebühren.

§3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete ist ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

IBAN : DE90 3055 0000 0240 8054 69

BIC: WELADEDNXXX

BLZ: 305 50000

Sparkasse Neuss, Kontoinhaber Katharina Keuter

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 2014 (oder frühestens am 1.7.2014) und läuft auf unbestimmte Zeit.

Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von EUR 1800,- zu leisten.

Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen (Zahlbar zum Einzugstermin).

§6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

§7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken als auch ggf. die Renovierung der Fußböden.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen

- in Küche und Bad alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Flur und Treppenhaus alle 5 Jahre

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach §243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

§8 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.

Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhut-, Sorgfalt- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

4. Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er eintreten muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

§9 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.

3. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters.

4. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

5. Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages beschriebenen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

6. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§ 10 Bagatellschäden / Kleinreparaturen

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Heizung sowie Fenster, Fensterläden und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall € 80,- (Stand 2014).

§11 Kündigung

1. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung.

Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§13 Personenmehrheit als Vertragspartei

Entfällt

§14 Hausordnung

Entfällt

§15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen.

2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder an Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

4. Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages beschriebenen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

§16 Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

2. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§17 Individuelle Vereinbarungen

1. Dem Mieter ist die Haltung eines Kleinhundes und eines Papageis gestattet. „Gassimachen“ auf dem Grundstück als auch auf den Nachbargrundstücken gilt als untersagt.
2. Der Mieter ist für den Winterdienst (Räumen von Schnee und Salzen) des öffentlichen Bürgersteigs auf der gesamten Grundstücksfront zuständig. Hierbei ist darauf zu achten, dass ggf. um 7.00 Uhr der Gehweg geräumt ist. Weiter gelten hierzu die jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.
3. Der bei der Übernahme vorgefundene „Anstrich-, Fußboden- und Tapazierzustand“ gilt als neuwertig. Die in § 7 beschriebenen Renovierungsintervalle haben ihren Bemessungszeitpunkt daher mit Beginn des Mietvertrages.
4. Für das übernommene Inventar laut Übernahmeline gilt ein einmaliger Betrag von € 1200,- als vereinbart, zahlbar in bar bis spätestens zum Einzugstermin.
5. Der Vorgarten wird vom Vermieter gepflegt. Die Gartenfläche darf nicht als Abstell- oder Parkplatz benutzt werden.

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

- Übergabeprotokoll
- Liste „Übernahme Inventar“

Kaarst, den 23.4.2014

Vermieter

Ralf Heuter

Mieter

Ulrich Kanne