

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

Vermieter: **Manfred Ferbert**

Delitzscher Straße 117

06116 Halle (Saale)

Tel.: 0345 / 120 21 71 Mobil: 0151 – 12 92 83 73

Fax: 0345 / 120 21 29 E-Mail: malzfabrik.info@gmail.com

und

Mieter: **Herr Max Mustermann, geboren am XX.XX.XXXX**

ausgewiesen durch PA oder Reisepass-Nr.: _____

Anzahl einziehender Personen: **-1-**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter im Anwesen

Merseburger Str. 73 a - d in **06112 Halle (Saale)** die Wohnung Nr. **000000X** im

_____ mit **Zimmer(n)**, ca. **m² Wohnfläche**,

_____, zur Nutzung als **Wohnraum**. Abstell,-Außenflächen:

_____.

1.2 Zusatzvereinbarungen:

Im Bezug auf die zur Wohnung gehörende Abstellfläche außerhalb der Wohnung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei saniertem Altbau erhöhte Feuchtigkeit im Kellergeschoß auftritt bzw. auftreten kann. Folglich werden sämtliche Regressansprüche seitens des Mieters aus evtl. Schäden vorweg vom Vermieter abgelehnt.

Das Anbringen von flächig verbundenen Verkleidungen jeder Art (hierunter fallen z. B. Styropordeckenplatten, Wand-Dekorplatten, Beschichtungen von Türen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen) ist nicht gestattet.

Begründete Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung.

Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.

1.3 Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel:

- Haustürschlüssel:** 3
- Wohnungsschlüssel:** = Haustürschlüssel
- Briefkastenschlüssel:** 2

Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel bedarf der Einwilligung des Vermieters. Diese werden ausschließlich über den Vermieter bestellt. Die Kosten für zusätzliche Schlüssel trägt der Mieter. Bei Rückgabe der Mietsache sind die zusätzlichen Schlüssel ebenfalls ohne Kostenerstattung an den Vermieter herauszugeben.

1.4 Die Räumlichkeiten werden vom Mieter in dem besprochenen Zustand übernommen. Bezüglich des Anfangszustands der Räumlichkeiten kommen insoweit weder Mietminderungs-, Zurückbehaltungsrechte noch Schadensersatzansprüche in Betracht.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am **XX.XX.2022** und läuft auf unbestimmte Zeit.

2.2 Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadensersatz nur fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit oder Räumung der Mietsache durch den Vormieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

2.3 Das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

2.4 Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

§ 3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

3.1 Die Miete für die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt monatlich

Grundmiete	XXX,00 EUR
	Inkl TV

3.2 In der Miete nach Abs. 1 sind die Nebenkosten nicht enthalten. Der Mieter hat daher neben der Miete nach Abs. 1 die Nebenkosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zu tragen. Eine Aufstellung der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten ist dem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt. Diese Anlage 1 ist wesentlicher Bestandteil des Vertrages.

3.3 Der Mieter hat Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von

Betriebskosten	XXX,00 EUR
Heiz- und Warmwasserkosten	XXX,00 EUR

zu leisten. Über die Nebenkosten wird jährlich zum 31.12. abgerechnet. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn sich die Nebenkosten erhöhen. Im Falle des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen. Soweit solche bestehen, richtet sich der Umlegungsmaßstab nach den gesetzlichen Bestimmungen, ansonsten ist er vom Vermieter nach billigem Ermessen zu bestimmen.

3.4 Miete und Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von

Zahlungsbetrag gesamt XXXX,00 EUR

sind vom Mieter monatlich im Voraus, und zwar spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten. Der aus der Nebenkostenabrechnung geschuldete Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zu bezahlen.

3.5 Die Zahlungen für Miete, Nebenkostenvorauszahlung sowie Nebenkostennachzahlungen erfolgen auf das Konto

An: **Manfred Ferbert c/o Malzfabrik**

IBAN: **DE69 8705 4000 0725 0423 03**

Bank: **Erzgebirkssparkasse**

unter Angabe der Mieternummer: **073XXXX**

sowie des Verwendungszwecks (Miete, Nachzahlung, Rate) und des Namens.

§ 4 Mietsicherheit

4.1 Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions zweier Grundmieten in Höhe von

Kautionsbetrag gesamt XXXX,00 EUR.

4.2 Die Kautionszahlung ist spätestens bei Übergabe der Wohnräume zu bezahlen und oder nachzuweisen.

4.3 Über die Kautionszahlung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag einschließlich Zinsen drei bis sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzubezahlen.

4.4 Der Mieter hat auch die Möglichkeit, die Kautionszahlung in Form eines Kautionsbuches anzulegen.

4.5 Die Zahlungen für Mietkautionszahlungen erfolgen auf das Konto

An:	Manfred Ferbert
IBAN:	DE33 8705 4000 0725 0504 20
Bank:	Erzgebirgssparkasse

unter Angabe der Mieternummer: **073XXXX**

sowie des Verwendungszwecks (Mietkautionszahlung, Rate) und des Namens.

4.6 Das Verrechnen der Kautionszahlung mit Mieten, NK-Abrechnungen und jeglichen Rückständen ist dem Mieter – ohne Zustimmung des Vermieters – untersagt.

§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung

5.1 Die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

5.2 Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit bis zum Betrag von **150,00 EUR** im Einzelfall trägt der Mieter, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Wohnung handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie beispielsweise Wasserhähne bzw. Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Rollläden, WC- und Badewanneneinrichtungen, Verschlussvorrichtungen für Fenster und Türen etc. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen in Höhe von 8 % der Jahresmiete, höchstens jedoch **150,00 EUR** jährlich.

§ 6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige

6.1 Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.

Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

6.2 Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich schriftlich (Textform) anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

6.3 Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

6.4 Wird der Mangel nach der Anzeige durch den Mieter nicht unverzüglich beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt. Befindet sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den durch den Verzug entstandenen Schaden zu ersetzen. Der Mieter ist im Fall des Verzugs auch berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängel der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

§ 7 Schönheitsreparaturen

7.1 Während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen.

7.2 Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter für die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages auf die Vornahme von Schönheitsreparaturen.

7.3 Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Weißén der Wände und Decken, die sachgemäße Pflege der Fußböden.

7.4 Die Mietwohnung ist bei Beendigung an den Vermieter so zu übergeben, wie sie bei Einzugsübergabe übernommen wurde.

7.5 Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter trotz Aufforderung durch den Vermieter seinen Verpflichtungen nicht nach, hat er dem Vermieter die Kosten für die Ausführung der Arbeiten zu erstatten. Der Mieter hat die Ausführungen der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte

8.1 Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache unterzuvermieten.

8.2 Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung der Mietsache oder eines Teils derselben an einen Dritten, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

8.3 Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung 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.

8.4 Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 9 Tierhaltung

9.1 Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters.

9.2 Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

9.3 Der Vermieter kann eine genehmigte Tierhaltung aus wichtigem Grund widerrufen.

9.4 Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

9.5 Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Straßenkatzen, Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

§ 10 Haushaltsmaschinen

Das Aufstellen von Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) in den Mieträumen bedarf der Erlaubnis des Vermieters, wenn kein entsprechender Anschluss in der Wohnung dafür vorhanden ist.

§ 11 Antenne

Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss (Breitbandnetz) ist vorhanden oder wird vom Vermieter eingerichtet.

Der Mieter verpflichtet sich, sofern ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betrieben wird, die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelanschluss (Breitbandnetz) und ausschließlich Anschlusskabel der Hersteller der Antennenanlage zu benutzen und die Kosten an diese abzuführen.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, eine Funkantenne / Satellitenschüssel auf dem Dach, am Mauerwerk, am oder auf dem Balkon des Hauses anzubringen oder aufzustellen.

§ 12 Betreten der Mietsache

12.1 Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder die ihnen obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

12.2 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwertes nach §§ 558 ff. BGB zu dulden.

12.3 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

12.4 In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 13 Rückgabe der Mietsache

13.1 Der Mieter übernimmt die Wohnung im renovierten und technisch einwandfreien Zustand. Er hat die Wohnung im makellosen und im technisch einwandfreien Zustand sowie vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Wände und Decken weiß gestrichen. Die Arbeiten müssen fach- und sachgerecht ausgeführt sein. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

13.2 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch den Mieter durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

13.3 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 14 Zwischenablesung bei Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Auszug bzw. Übergabe der Wohnung findet eine Zwischenablesung durch eine für das Objekt zuständige Ablesefirma statt. Die Ablesefirma wird rechtzeitig vom Vermieter beauftragt. Die Kosten für die Zwischenablesung sind vom ausziehenden Mieter zu tragen.

Bei Ein- bzw. Auszügen werden die entstehenden Nutzerwechselgebühren durch die entsprechende Ablesefirma innerhalb der 1. Nutzereinzela abrechnung zur Umlage gebracht und sind vom Mieter zu tragen.

§ 15 Mehrere Mieter / Wohngemeinschaft

15.1 Mehrere Mieter als Vertragspartner haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Dies gilt auch dann, wenn ein Mieter die Wohnung ohne Kenntnisnahme des Vermieters verlassen hat.

15.2 Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig, unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs, zu Entgegennahmen von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahmen von Mieterhöhungserklärungen und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für eine Aufhebung dieses Vertrages.

15.3 Ein Wechsel bzw. das Ausscheiden einzelner Mitglieder ist dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Ein Wechsel der Mitglieder bedarf grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Möchte einer von mehreren Mietern vorzeitig ausziehen, bedarf es hierfür der schriftlichen Zustimmung der anderen Mieter. Der ausziehende/ausgezogene Mieter haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und endgültiger Abwicklung.

15.4 Hat der Vermieter Zahlungen an die Mieter zu leisten, kann er sie mit befreiender Wirkung für alle an einen von ihnen erbringen.

§ 16 *Tod des Mieters*

Sind mehrere Personen Mieter und stirbt einer von ihnen, wird das Mietverhältnis mit dem oder den überlebenden Mietern fortgesetzt. Die überlebenden Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nach dem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 563 - 564 BGB.

§ 17 *Sonstige Pflichten des Mieters*

17.1 Der/Die Mieter verpflichtet/verpflichten sich gemäß Meldegesetz, bei Einzug in die Mietwohnung, innerhalb einer Woche bei der Meldebehörde anzumelden und bei Auszug dem Vermieter spätestens bei Übergabe der Mietwohnung die aktuelle Nachzugsadresse mitzuteilen.

17.2 Muss bei Adressänderung des Mieters der Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die neue Anschrift selbst ermitteln (z. B. über das Einwohnermeldeamt, sonstige Quellen), weil der Mieter seiner unverzüglichen Mitteilungspflicht der Adressänderung nicht nachgekommen ist, ist der Vermieter berechtigt, eine einmalige Verwaltungsgebühr von 50,00 € zu berechnen.

§ 18 *Verschwiegenheitsklausel*

Der/Die Mieter verpflichtet/verpflichten sich über den Inhalt dieses Vertrages Stillschweigen zu bewahren. Als Verstoß gegen diese Verschwiegenheitsverpflichtung gilt nicht die Weitergabe des Inhaltes dieses Vertrages an direkte Familienangehörige oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Personen, die vom Mieter mit der Betreuung seiner rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten betraut sind.

§ 19 Sonstige Vereinbarung

Punkt 1

Nebenabreden wurden nicht getroffen. Künftige Änderungen, Ergänzungen, Kündigungen, andere Mitteilungen/ Briefe oder Nebenabreden müssen schriftlich vereinbart/ angezeigt werden.

Punkt 2

Der Mieter kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dem Vermieter seine Absicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat und seine Gegenforderung aus dem Mietverhältnis herrührt.

Punkt 3

Der Mieter verpflichtet sich, eine ausreichende Hausratversicherung abzuschließen und erklärt sich hiermit einverstanden, dass eventuelle Einbruchsschäden am Eigentum des Vermieters, durch seine Hausratversicherung reguliert werden, soweit dies nicht durch die Versicherung des Hauseigentümers erfolgt.

Punkt 4

Der Dielen- bzw. Laminatboden ist mit entsprechenden Pflegemitteln zu behandeln und ggf. bei großer Abnutzung zu polieren.

Bestandteil des Mietvertrages sind folgende Unterlagen

und sind beigefügt:

- Anlage 1 Nebenkosten Übersicht
- Anlage 2 die Hausordnung
- Anlage 3 Merkblatt „Richtiges Heizen und Lüften – gesund wohnen“
- Ratenzahlungsplan für Mietkaution
- Anlage Zustimmung zum E-Mail-Versand

und werden nach Übergabe der Mietwohnung übergeben:

- Übergabe- / Übernahmeprotokoll
- Wohnungsgeberbescheinigung

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)