

Wohnungsmietvertrag

zwischen

Herrn Egon Müller, Musterstrasse 99, 15230 Frankfurt/Oder, Telefon:
nachstehend auch Mieter genannt,

und

Frau Ana-Maria Engehausen,
Kaiserstraße 5, 40479 Düsseldorf,
Tel 0211 4920099,
nachstehend auch Vermieter genannt,

wird ein Untermietvertrag mit folgenden Punkten geschlossen:

1. Allgemeines:

Die nachfolgenden Punkte sollen den Rahmen umreißen, in dem sich Mieter und Vermieter bei dem Vertragsverhältnis miteinander bewegen. Eigentlich sind es Selbstverständlichkeiten und Wiederholungen gesetzlicher Regelungen. Es ist aber für beide Parteien sinnvoll schriftlich festzuhalten, wozu sie sich vertraglich verpflichtet haben.

Der im Zusammenhang mit dem Untermietvertrag zu nennende Eigentümer der Wohnung ist: Frau Erna Müller, Musterstrasse 88, 40547 Düsseldorf.

2. Lage der Wohnung

Die Wohnung liegt Kaiserstraße 5, 40479 Düsseldorf, 6. Etage, schräg gegenüber dem Aufzug und hat 28 qm. Die Vermietung bezieht sich auf eine Person, wobei aber Besuch selbstverständlich ist.

3. Mietkosten

Die monatliche **Gesamtmiete** beträgt 470,00 €

Sie setzt sich zusammen aus:

- monatliche Grundmiete	220,00 €
- Möblierungszuschlag	120,00 €
- Nebenkostenvorauszahlungen	<u>130,00 €</u>
- monatliche Gesamtmiete	470,00 €

4. Nebenkosten

4.1 Betriebskosten:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung (Regen- und Abwasser)
- Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Hausbeleuchtung
- Fahrstuhl
- Pflege der Außenanlagen
- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hausmeister
- Antennenanlage mit Kabelanschluß

- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten wie z.B. Wartung und Prüfung von Feuerlöschern und Blitzschutzanlagen sowie Dachrinnenreinigung

4.2 Heizungskosten:

- Verbrauch und Lieferung von Heizgas
- Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage
- die Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung
- regelmäßige Prüfung der Anlage

4.3 Bei einer nach Vertragsabschluß eintretenden Erhöhung der bisherigen Betriebs- und Heizungskosten sowie bei Neueinführung von Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen in soweit zu erhöhen, als dieses sich aus einer Nebenkostenabrechnung des Hauses ergibt.

4.3 Sonstige Nebenkosten wie Strom sind in den obigen Nebenkosten nicht enthalten und müssen von dem Mieter selbst getragen werden.

5. Antennenanlagen, Kabelanschluß

Um dem Mieter einen Zugang zu allgemeinen Nachrichtenquellen zu ermöglichen, ist die Wohnung mit einem Kabelanschluß für Fernsehprogramme ausgestattet. Eine zusätzliche Anbringung einer Außen-Parabolantenne für Satellitenempfang ist daher nicht erlaubt.

6. Zahlungsabwicklung

6.1 Die Miete ist bis zum Dritten eines jeden Monats im voraus auf das Bankkonto des Vermieters zu zahlen:

Konto: 1 2 3 4 5 6 7 8
Bank: Stadtparkasse Düsseldorf
Bankleitzahl: 300 530 20

6.2 Die erste Miete ist bei Vertragsabschluß bzw. vor Übergabe der Wohnung fällig.

6.3 Bei kürzeren Mietzeiten wird tageweise zu Mietbeginn, entsprechend den Tagen des jeweiligen Monats, abgerechnet. Ende der Mietzeit ist immer das Monatsende.

6.4 Die Rechtzeitigkeit der Zahlung wird nicht durch die Absendung, sondern durch den Eingang des Geldes auf dem Bankkonto bestimmt.

6.5 Bei Zahlungsverzug kann der Vermieter den Ersatz der ihm entstandenen Mahnkosten und Verzugszinsen verlangen. Wird nicht fristgerecht gezahlt, so unterwirft sich der Mieter **ausdrücklich** ohne Aufschub und ohne Einreden irgendwelcher Art sofort der fristlosen Kündigung.

7. Mietbeginn und -ende

Der Mietvertrag wird mit Wirkung ab 1. September 200? geschlossen.

Wann das Mietverhältnis endet, ist offen.

8. gesetzliche Kündigungsfrist:

Die gesetzlichen Kündigungsfristen betragen bei einer unbefristeten Wohndauer für den Vermieter:

bis 5 Jahre =	3 Monate
von 5 Jahren bis 8 Jahre =	6 Monate
von 8 Jahren bis 10 Jahre =	9 Monate
über 10 Jahre =	12 Monate

Für den Mieter beträgt die Kündigungsfrist zwei Monate im voraus vor Mietende.

9. Übergabe, Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung

9.1 Der Mieter übernimmt die Wohnung in dem Zustand wie zum Zeitpunkt des Einzugs gesehen.

9.2 Während der Dauer des Mietverhältnisses trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten nach folgendem Fristenplan:

- Küchenzeile, Bad und WC sowie Diele: alle 2 Jahre
- Wohnraum auch alle 2 Jahre, da es sich um eine offene Küche zum Wohnraum handelt

9.3 Zu den Schönheitsreparaturen gehören auch der Innenanstrich der Türen, Fußleisten und Heizkörper. Die Schönheitsreparaturen sind sach- und fachgerecht auszuführen, also keine Selbsthilfe, es sei denn, daß der Mieter qualifizierter Anstreicher ist.

9.4 Dem Mieter obliegt eine sachgerechte Pflege des Parkettfußbodens.

9.5 Der Mieter haftet für Schäden aufgrund unsachgemäßer Benutzung von Einrichtungsgegenständen.

9.6 Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen zur Renovierung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Renovierungsarbeiten selbst in Auftrag zu geben und die hierfür erforderlichen Kosten, den Mietausfall und alle sonstigen durch den Verzug des Mieters entstandenen Schäden sich vom Mieter ersetzen zu lassen.

9.7 Als Schadensersatzanspruch gilt ausdrücklich nicht der Zeitwert, sondern der Wiederbeschaffungswert, um ohne Unterbrechung die Funktionsfähigkeit der Wohnung aufrecht erhalten zu können. Beispiel: eine Deckenlampe mag einen Zeitwert haben von 10 Euro, weil sie 5 Jahre alt ist. Eine gleichwertige Lampe ist aber nur neu wieder zu beschaffen, wenn man verständlicherweise tagelange Recherchen vermeiden und nicht kostenmäßig in Ansatz bringen will. Neu zu kaufen ist heute billiger als alt zu suchen.

10. Tierhaltung

Das Halten und die Inpflegenahme von Haustieren sind nur mit Zustimmung des Vermieters für das jeweilige Tier gestattet.

11. Kautio

Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis:

11.1 Zahlt der Mieter eine Kautio von zwei Monatsmieten einschließlich der Nebenkosten, entsprechend 2 x 480,00 € oder 960,00 €. Bei Scheckzahlung wird der Betrag bei der Bank zur Einlösung gegeben. Die Kautio wird nach Ablauf der Mietzeit wieder zurückgezahlt. Aus Vereinfachungsgründen und wegen der wahrscheinlich kurzen Laufzeit des Mietverhältnisses wird auf eine Verzinsung des Betrages verzichtet.

11.2 Sollte sich das Mietverhältnis länger als ein Jahr sein, so kann nach Rücksprache die Kautio auf ein Sparbuch mit dreimonatiger Kündigungsfrist bei der Stadtparkasse Düsseldorf, Filiale Kaiserstr. 5, auf den Namen des Mieters eingezahlt werden. Entsprechend seiner Funktion als Mietkautio, wird das Sparguthaben zu Gunsten des Vermieters verpfändet.

12. Hausordnung und Hausmeister

12.1 Es gilt die **Hausordnung** des Hauses. Sie ist in dem Glaskasten des Hausmeisters neben der Briefkastenanlage aufgehängt. Ein friedliches Zusammenleben im Haus ist nur möglich, wenn sich alle Hausbewohner bewusst sind, daß die Freiheit des einzelnen dort endet, wo die Rechte des anderen beschnitten werden.

12.2 Als **Hausmeister** ist Herr Claus Herrmann tätig. Er ist immer erreichbar unter den Telefonnummern: Tel. 0211 382852 oder 0171 9 33 40 20.

12.3 Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren abends abzuschließen.

12.4 **Abfälle** sind regelmäßig aus der Wohnung zu entfernen und in den Müllcontainer im Keller im **Mülltonnenraum** zu werfen. Wegen der Gefahr der Fassadenverschmutzung durch auslaufende Flüssigkeiten wegen Frosteinwirkung usw. sind Flaschen und Lebensmittel nicht auf der Fensterbank draußen zu lagern.

12.5 **Fahrräder** sind im Keller abzustellen.

12.6 Das Auftreten von **Ungeziefer** ist dem Vermieter unverzüglich zu melden, bevor es sich möglicherweise über Entlüftungsschächte im ganzen Hause verbreiten kann.

13. Wirksamkeit, Änderungen und Ergänzungen der Vertragsbedingungen

13.1 Im Fall der Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Mietvertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der ungültigen Bestimmung tritt die geänderte Bestimmung, die das ursprünglich Gewollte mit neuer Formulierung abdeckt.

13.2 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der schriftlichen Form. Mündliche Nebenabreden bedürfen der schriftlichen Bestätigung.

13.3 Der Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, in allen Punkten durch Namensparaphen auf jeder Seite unten links genehmigt und eigenhändig auf der letzten Seite unterschrieben. Jede Partei hat eine vollständige Ausfertigung des Mietvertrages mit den Seiten 1 bis 5 erhalten. Die Seiten des Vertrages sind oben links in der Ecke nach einmaliger Faltung mit einer Heftklammer zusammengeheftet.

14. Sonstiges

14.1 Meldung beim Einwohnermeldeamt

Die Meldung beim Einwohnermeldeamt innerhalb von 8 Tagen nach Einzug in die Wohnung ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages. Nach erfolgreicher Anmeldung erhält der Vermieter eine Kopie von der Anmeldung. Die Nichtvorlage ist ein einfacher Kündigungsgrund.

14.2 Rundfunk- und Fernsehgebühren

Die Bezahlung von Rundfunk- und Fernsehgebühren obliegt dem Mieter. Die Kosten für den Kabelanschluss sind in den Nebenkosten enthalten.

14.3 Wohnungsübergabe

Die Wohnungsübergabe wird abgeschlossen mit der Aushändigung von drei Schlüsseln für die Wohnungstür, für die Hauseingangstür und für den Briefkasten.

14.4 Stromkosten

Die Stromkosten gehen direkt zu Lasten des Mieters. Der Stromzähler im Keller wird am Tage des Einzugs und des Auszuges abgelesen. Der zur Wohnung gehörige Stromzähler Nr. hat einen Stand von: KWh am: Die Stromkosten werden abgerechnet mit den Stadtwerken Düsseldorf. Der Vermieter ist bei der An- und Abmeldung behilflich.

14.5 Inventar

Die Inventarliste zu der Wohnung wird am Tage des Einzugs ausgehändigt und auf seine Vollständigkeit überprüft bzw. nachgereicht.

14.6 Bei **Beendigung der Mietzeit** ist die Wohnung im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln vom Mieter zurückzugeben.

14.7 Da die Wohnung möbliert ist, ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung regelmäßig wenigstens im 2 Wochen Turnus reinigen zu lassen und sich der ihm überlassenen Einrichtungsgegenstände mit Umsicht zu bedienen.

15. Haftpflichtversicherung

15.1 Der Mieter ist verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung gegen Schäden aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis zu seinen Lasten ergeben können, abzuschließen und während der Laufzeit des Mietvertrages auch zu unterhalten.

15.2 Im Schadensfall hat der Mieter die Beweislast, daß ein schuldhaftes Verhalten seinerseits nicht vorgelegen hat.

15.3 Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Gäste sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten oder dergleichen verursacht werden, soweit er dieses zu vertreten hat.

16. Endreinigung

16.1 Der Mieter hat die Wohnung in dem gleichen sauberen Zustand zu hinterlassen, in welchem er sie zu Mietbeginn vorgefunden hat. Die Kosten der Endreinigung betragen 90,00 €.

Der Sauberkeitszustand wird danach beurteilt, ob im Bad Badewanne, Duschvorhang, Waschbecken, Toilettentopf, Armaturen, Schränke innen und außen sowie Fußboden sauber sind. Im Wohnzimmer, ob auf und im Schrank Staub geputzt ist, ob der Teppich bzw. Fußboden keine über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Schmutzspuren hat, ob der Kühlschrank und Mikrowellenherd ausgewaschen sind und, ob die Küchenzeile einschließlich Hängeschrank und Unterschrank gereinigt ist.

18. Der Mieter erklärt, daß er **Nichtraucher** ist. Sollte die Aussage nicht stimmen, ist das ein Grund für eine fristlose Kündigung. Sollte dennoch geraucht werden, so geschieht dieses nur auf dem Balkon.

17. Zahlungsabwicklung

Es sind somit folgende Beträge fällig:

1. Miete für September 200?	470,00 €
2. Kaution =	<u>940,00 €</u>
3. Gesamt	1.410,00 €

Erst nach erfolgter Zahlung in bar oder durch Banküberweisung erfolgt die Übergabe der Wohnungsschlüssel.

Düsseldorf, den 1. September 200?

.....

Vermieter

.....

Mieter

Merke:

Dieses ist nur ein Mustervertrag. Ihren Vertrag erhalten Sie ausgefüllt per E-Mail oder Fax zugesandt, wenn Sie uns Ihre Daten überlassen.