

Mietvertrag

Zwischen

- Vermieter –

und

- Mieter –

Wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Haus Bachstraße 29 gelegene Wohnung (gesamtes Einfamilienhaus.) bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Diele, WC, (Kellerraum, Schuppen im Hof, Nebengelass mit ehem. Waschhaus). Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. 65 Quadratmeter.

§2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Grundmiete beträgt 300 EUR.

Die Kosten der Garage betragen monatlich 0 EUR.

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d.

Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1) direkt. Der Vermieter übersendet dazu die bei Ihm eingehenden Rechnungen und Gebührenbescheide, welche der Mieter dann unverzüglich zu begleichen hat.

Auf diese Betriebskosten ist daher keine monatliche Vorauszahlung zu zahlen.

Der Vermieter ist berechtigt und der Mieter stimmt dem ausdrücklich zu, ab dem 31.12.2026 die Kaltmiete in Ansehung der ortsüblichen Miethöhe neu festlegen/zu vereinbaren zu lassen, dazu ist auf Verlangen einer der Parteien ein Miethöhegutachten eines Sachverständigen einzuholen, welches als Schiedsgutachten gilt.

§3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete ist ab Beginn der Mietzeit (01.11.2024) monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

bei

cod ZG Miete ID zu überweisen.

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

§4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2024 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 nicht verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kaution) zu leisten.

§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. (s. Anlage 3)
Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Vermieter 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 sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 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

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.

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

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- 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.

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 einstehen 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

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.

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

Ehepartner oder Lebensgefährten des Mieters, sofern eine auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung geplant ist.

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder dem Vermieter die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zugemutet werden kann.

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 Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund verweigert werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn eine Belästigung der Nachbarn oder eine Beeinträchtigung der Mietsache eingetreten ist.

Des Weiteren hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass Haustiere sich nicht ohne Aufsicht auf den Fluren, Treppen, in den Außenanlagen oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen.

§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, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 80,- EUR, maximal 320,- EUR zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt).

§11 Kündigung

Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff. BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

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

Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§14 Hausordnung

Eine Hausordnung existiert nicht.

§15 Beendigung des Mietverhältnisses

Rückgabe der Mietsache:

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und beesenrein

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. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Falls der Mieter bereits die in § 7 dieses Vertrages 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. 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

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

§18 Anlagen als Vertragsbestandteil

1. BetriebskostenVO Stand 2024 (auf die Beifügung wird im gegenseitigen Einvernehmen verzichtet.)
2. Übergabeprotokoll und Fotodokumentation vom 15.10.2024 (Anlage 3 und 3 A)

..... Zuluca den 15.10.24

.....
-Vermieter-

..... Zuluca den 15.10.24

.....
-Mieter-

Vollmacht

- Vollmachtgeber -

erteilt hiermit

- Bevollmächtigte -

Vollmacht, für den Vollmachtgeber Grundstücke zu verwalten und zu veräußern. Die Bevollmächtigte ist ermächtigt und bevollmächtigt, alle dazu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

Die Bevollmächtigte ist befugt, Untervollmacht zu erteilen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Bevollmächtigte darf auch abgeschlossene Verträge ändern, ergänzen, aufheben und neue Verträge abschließen.

Sie ist insbesondere ermächtigt und bevollmächtigt

- Grundstückskaufverträge abzuschließen, zu ändern und zu ergänzen
- Pachtverträge abzuschließen, zu verlängern, aufzuheben und zu kündigen,
- Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen sowie Anträge zu ändern, zu ergänzen und zurückzuziehen,
- Baulasten zur Eintragung zu bewilligen und zu beantragen und alle dazu erforderlichen Vereinbarungen zu treffen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen,
- Bücher, Register und Akten einzusehen, Auskünfte auch schriftlich zu erfragen, zu erhalten und entgegenzunehmen, soweit landeseigene Liegenschaften betroffen sind,
- Mieten und Pachten sowie Erträge aus Erlösauskehr zu vereinnahmen,
- Verfahren vor Behörden und Gerichten zu führen,
- Verhandlungen mit Miteigentümern, Banken und Kreditinstituten zu führen.

Magdeburg, den 04.01.2021

Vollmachtgeber