



Mietvertrag für Wohnraum

- Ausfertigung für den Mieter -

Mieter-Nr.: 1234.0.0006.03

Hinweise:

- Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.
- Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben.
- Sämtliche Eintragungen, Veränderungen und Ergänzungen sind gleichlautend im Vertragstext beider Vertragspartner vorzunehmen.
- Sollen einzelne der nachfolgenden Bedingungen nicht gelten, sind sie zu streichen, gegebenenfalls andere oder ergänzende Vertragsbedingungen einzufügen.

Die Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH,
Schloßplatz 2
06295 Eisleben

- als Vermieter -

schließt mit

Mustermann, Manfred
geb. am 13.05.1960
Mustermann, Sieglinde
geb. am 15.04.1965

- als Mieter -

diesen Mietvertrag.

Zur Mietpartei gehören bei Vertragsabschluss 2 Person/en.

§ 1 Mietsache

1. Die Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH, im Folgenden auch Vermieter genannt, vermietet dem Mieter vom 01.03.2009 ab zu Wohnzwecken die Wohnung in

06295 Lutherstadt Eisleben, Musterstraße 1, EG L

mit ca. 61,32 m² Wohnfläche.
2. Die in Absatz 1 bezeichnete Wohnung besteht aus 3 Zimmer/n, sowie
 - 1 Küche
 - 1 Bad mit WC
 - 1 Flur/e
 - 1 Balkon
des Weiteren werden zur Verfügung gestellt:
 - 1 Keller
3. Die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sind im Übergabeprotokoll beschrieben, welches Bestandteil dieses Vertrages ist. Der Mieter hat die Mieträume eingehend besichtigt. Er versichert, dass sich die Mietsache bis auf die im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel in ordnungs- und vertragsgemäßem Zustand befindet.
4. **Die Wohnung wurde im renovierten Zustand übergeben.**
5. Der Vermieter stellt dem Mieter folgende gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung:
 - Trockenboden

Es wird darauf hingewiesen, dass es ausdrücklich untersagt bzw. im Ausnahmefall nur kurzfristig gestattet ist, die zur Verfügung gestellten gemeinschaftlichen Einrichtungen als Abstellflächen für Fahrzeuge, Sperrmüll und das Ablagern von Unrat zu nutzen (Siehe Hausordnung Abs. II Pkt 8 ff.)

- Bei Vertragsbeginn werden dem Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:
 - 3 für Schließsystem
 - 2 für Briefkasten

Alle Schlüssel, inklusive der vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter bei Auszug unentgeltlich zurückzugeben. Der Mieter hat dem Vermieter für verlorene oder durch unsachgemäßen Gebrauch beschädigte Schlüssel Ersatz zu leisten.

Bei Nutzung einer Schließanlage ist folgendes zu beachten:

Kommt ein Schlüssel abhanden, muss die gesamte Anlage getauscht werden. Das verursacht erhebliche Mehrkosten. Der Mieter hat auch diese Kosten zu erstatten, wenn wegen eines Verhaltens, das er zu vertreten hat, ein Schlossaustausch stattfinden muss.

§ 2 Mietdauer / Kündigung

- Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2009 und wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- Entsprechend §573c BGB kann der Vertrag von beiden Vertragspartnern bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden.
- Nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei Monate. Im Übrigen richtet sich das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften. Wird nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Mietsache von dem Mieter fortgesetzt, so tritt auch bei einem fehlenden Widerspruch des Vermieters gegen die Fortsetzung eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB findet keine Anwendung.
- Die fristlose Kündigung beider Vertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (Außerordentliches Kündigungsrecht).

§ 3 Mietzins

Die Miete beträgt monatlich:

Grundmiete	280,00 EUR
Vorauszahlungen auf Betriebskosten gem. Pkt. 4.....	77,00 EUR
Vorauszahlungen auf Heizkosten.....	80,00 EUR
Monatlich insgesamt zu zahlender Mietzins.....	437,00 EUR

Die Mietzahlung erfolgt folgendermaßen:

- Die Miete ist im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des laufenden Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen. Bei Vertragsabschluß ist dies die Aareal Bank AG, Bankleitzahl 550 104 00, Kontonummer 123456789. Im Verwendungszweck ist stets die Mieternummer 1234.0.0006.03 anzugeben.

2. Die Umlage der Betriebskosten entsprechend § 2 der Betriebskostenverordnung gilt als vereinbart. Dazu gehören die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung/ Entwässerung, die Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlagen, die Versorgung mit Fernwärme, des Betriebes einer zentralen Warmwasserbereitung nebst Reinigung und Wartung, des Betriebes von Aufzugsanlagen, Kosten für Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Grünanlagenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswartkosten, Betrieb von Gemeinschaftsantennenanlagen oder Breitbandanschlußgebühren und sonstige Betriebskosten (Wartung von Einzelheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, Gas- und Elektrogeräten auf der Grundlage bestehender Wartungsverträge, Wartungskosten für Geräte und komplette Systeme der Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Reinigung von Dachentwässerungsanlagen, Wartung der Feuermeldeanlagen und Feuerlöscheinrichtungen, Türöffnungs- und Schließeinrichtungen, Wechselsprechanlagen, Winterdienst, Wartung von Notrufsystemen, Reinigung techn. Betriebsräume).

Die Versorgung des Mietobjektes mit Wärme und Gebrauchswarmwasser erfolgt auf der Grundlage des „Rahmenvertrages über die Versorgung mit Energie“ zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH und der Stadtwerke Lutherstadt Eisleben GmbH vom 01.10.1995.

3. Die von dem Mieter zu zahlenden Neben- und Betriebskosten werden als monatliche Vorauszahlung geleistet und vom Vermieter nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet, soweit dies möglich ist; im Übrigen aufgrund eines nach billigem Ermessen bestimmten Umlageschlüssels festgesetzt. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel ändern, wenn begründete Veranlassung besteht und der neue Umlageschlüssel gleichfalls billigem Ermessen entspricht.
4. Weitere Einzelheiten zur Abrechnung der Betriebskosten sind den Allgemeinen Vertragsbestimmungen Nr. 4 zu entnehmen.

§ 4 Zusatzvereinbarungen

1. **Tierhaltung:**
Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeiten und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden. Die Haltung von Kampfhunden ist nicht gestattet.
2. Auf der Grundlage des Meldegesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (MG LSA) vom 18.09.1992 (GV BL. LSA S. 682) § 12, Abs. 1 und 2 verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter die Meldebestätigung unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, vorzulegen. Darauf wird in den Meldebestätigungen ausdrücklich hingewiesen. Hat der Mieter die amtliche Meldebestätigung nicht innerhalb von 2 Wochen nach dem Ein- und Ausgang dem Vermieter oder dessen Beauftragten vorgelegt oder sind die Angaben in der Meldebestätigung nach der Kenntnis des Vermieters oder seines Beauftragten unrichtig, ist dieser verpflichtet, dies der Meldebehörde unverzüglich mitzuteilen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudeversicherung des Vermieters nur für Schäden aufkommt, die das Gebäude oder mit diesem fest verbundene Teile betreffen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände des Mieters sind hierbei NICHT versichert. Der Mieter hat zur Absicherung eventueller Schäden eine Hausratversicherung abzuschließen und dem Vermieter vorzulegen.

4. **Der Mieter darf bauliche Veränderungen an und in Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen, nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters durchführen. Auf Verlangen des Vermieters ist er verpflichtet, bis zur Rückgabe der Mietsache den früheren Zustand wiederherzustellen. Hierzu zählt unter anderem auch das Anbringen von Deckenplatten; Deckenplatten und Kleber sind bei Rückgabe der Mietsache restlos zu entfernen, dadurch bedingt aufgetretene Putzschäden sind zu beseitigen.**

Der Mieter ist berechtigt, den Breitbandkabelanschluß zu nutzen, soweit dieser schon vorhanden ist oder später hergestellt wird. Im Regelfall ist dazu ein Einzelvertrag mit der entsprechenden Firma durch den Mieter selbst abzuschließen. Das Anbringen oder Aufstellen von Parabolantennen (Spiegel) an Balkonen und Fassaden ist nicht gestattet.

5. Es wird noch einmal gesondert darauf hingewiesen, dass durch den Mieter nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen und der Hausordnung die Schönheitsreparaturen auszuführen und die Schneeabseigerung und das Streuen bei Glatteis durchzuführen sind. Die Hausreinigung wird durch eine Reinigungsfirma durchgeführt. (Anmerkung: In diesem Objekt wird auch der Winterdienst zentral durch eine von uns beauftragte Firma durchgeführt. Dies entbindet den Mieter aber nicht von seiner Pflicht zur Abstumpfung von Treppen und Gehwegen bei Rutsch- und Glatteisgefahr.)

§ 5 Vertragsbestandteile

Die Mieter bestätigen mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrages folgende Vertragsbestandteile erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben:

- Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB) in der Fassung 07/2008
- Hausordnung in der Fassung 07/2004
- Wohnungsübergabeprotokoll
- Merkblatt „Richtig heizen und lüften“

Lutherstadt Eisleben, 23.02.2009

Unterschrift Vermieter

Mustermann, Manfred

Mustermann, Sieglinde