

Wohnungsmietvertrag

Zwischen Herrn Helmut Kutter
in 51503 Rösrath, Heinrich-Heine-Weg 13..... als Vermieter
und Herr Jannick Lawson
sowie Frau Maja Knezevic
zurzeit wohnhaft in Luxemburger Straße 44, 50674 Köln.....
..... als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Mietwohnung, Eigentumswohnung, Einfamilienhaus*) werden in dem

Hause Heinrich-Heine-Weg Nr. 15.

in 51503 Rösrath im 1. Ober- Geschoss
 links Mitte rechts

folgende Räume vermietet:

... 5 ... Zimmer, Küche, Diele, Bad/Dusche, Toilette,
... 1 ... Mansarde(n), **+ Keller, 2x Balkon, Terrasse.

Mitvermietet werden: ... 1x ... Garage(n), Stellplatz(plätze)

Die Gartenfläche vor dem Holzhaus. (Beschreibung Lage)
darf vom Mieter

nicht genutzt werden**) mitgenutzt werden**)
 alleine genutzt werden**)

Die Parteien sind sich darüber einig, dass ... 3 ... Personen
in die Wohnung einziehen. Soweit dem Mieter gestattet ist,
dass sich die Personenzahl ändert, hat er dies dem Vermieter
unverzüglich anzugeben.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von
zwei Wochen ab Vertragsbeginn die Anmeldebescheinigung
vom zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.

Die Angabe der Wohnfläche auch in Unterlagen und Angaben
außerhalb des Mietvertrages (z. B. Annoncen) gilt nicht
zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang
der gemieteten Wohnung ergibt sich aus der Bezeichnung
der vermieteten Gebäude oder Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, den Hofraum zum Teppich-
klopfen und die Waschküche sowie den Trockenspeicher
bzw. Trockenraum, soweit vorhanden, nach Maßgabe der
Hausordnung mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der
Mietzeit ausgehändigt:

... 3 ... Hausschlüssel,
... 3 ... Wohnungsschlüssel,
..... Zimmerschlüssel,
..... Kellerschlüssel,
..... Mansardenschlüssel,
1 ... Garagenschlüssel,
1 ... Briefkastenschlüssel,
1 ... FB-Garagentoröffner .. schlüssel.

Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat
anfertigen lassen, sind nach Beendigung der Mietzeit gegen
Erstattung der Herstellungskosten dem Vermieter auszuhändigen; anderenfalls ist ihre Vernichtung nachzuweisen.

Bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst
beschaffter Schlüssel ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten
des Mieters neue Schlosser und die erforderliche Zahl
von Schlüsseln anfertigen zu lassen.

§ 2 Mietzeit

1. Vertrag von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt mit
dem 01.04.2023.

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil
mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Die
Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten
Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit
der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung,
sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Kündigungsverzicht

Das obige Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit
abgeschlossen. Beide Mietparteien verzichten wechselseitig
für einen Zeitraum von Jahren bis zum
..... (maximal vier Jahre ab Vertragsabschluss)
auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.
Zum Ablauf des Verzichtszeitraumes und darüber hinaus kann
das Mietverhältnis von beiden Mietparteien mit den gesetzlichen
Kündigungsfristen und entsprechend den gesetzlichen
Vorschriften gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen
Kündigung wird von dieser Regelung nicht berührt.

2. Zeitmietvertrag gem. § 575 BGB

Das Mietverhältnis beginnt am und
endet am weil der Vermieter nach Ablauf
der Mietzeit beabsichtigt,**)

die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen
oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen, wie sie
im Folgenden namentlich benannt werden, weil hierfür die
nachstehenden Gründe bestehen:

(nähere Erläuterung)

die Räume in zulässiger Weise zu beseitigen oder so
wesentlich zu verändern oder in Stand zu setzen, dass die
Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses
erheblich erschwert würden, was sich aus den nachstehenden
Gründen ergibt:

(nähere Erläuterung)

*) Nichtzutreffendes streichen.

**) Zutreffendes ankreuzen.

ne an einen zur Dienstleistung Verpflichteten zu

(nähere Erläuterung)

Der Vermieter hat dem Mieter spätestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, dass seine Verwendungsabsicht noch besteht, soweit der Mieter dies verlangt.

3. Soweit die Parteien unter Ziffer 1 einen Vertrag von unbestimmter Dauer vereinbart haben, kann eine Miet erhöhung stets im Rahmen des gesetzlich Zulässigen durchgeführt werden. Soweit die Parteien einen Vertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen haben, wird auf die handschriftliche Vereinbarung gemäß der besonderen Vereinbarung verwiesen.

4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, wird das Mietverhältnis entgegen § 545 BGB nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.*)

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Die **Miete** beträgt monatlich netto 1.080,00 Euro

in Worten: elfhundertzwanzig Euro

davon für:

a) Wohnräume 1.080,00 Euro
b) Garage/Einstellplatz u. Ä. Euro
c) Euro
 Euro

1.1 Die Vorauszahlungen auf **Betriebskosten**
gemäß Ziffer 4 und Ziffer 5
stellen sich **zurzeit** auf 230,00 Euro

1.2 Monatlicher **Gesamtbetrag** zzt. 1.310,00 Euro

2. Für die preisgebundenen Wohnungen gilt die endgültig genehmigte Durchschnittsmiete vom Tage des Vertragsabschlusses an als vereinbart; ebenso gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete.

3. Staffelmietvereinbarung (nicht zulässig für preisgebundene Wohnungen)

Die Miete gem. Ziff. 1 erhöht sich:

- a) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- b) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- c) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- d) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- e) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- f) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- g) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- h) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- i) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro
- j) Mit Wirkung vom um Euro auf Euro

*) Der Wortlaut des § 545 BGB ist im Anhang abgedruckt.

Während der Laufzeit der Staffelmiete scheidet eine Erhöhung der Miete gemäß den §§ 558 bis 559 b BGB aus.

oder

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende **Indexklausel**:

Die Miete wird durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete). Verändert sich dieser Preisindex im Verhältnis zum bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Preisindex, so kann auch die Miete im selben Verhältnis angepasst werden. Die Miete muss, abgesehen von Erhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Die Änderung der Miete muss in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Anpassung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Die Miete kann gemäß oben genannter Vereinbarung mehrfach angepasst werden.

Bei Vereinbarung dieser Indexmiete ist die Erhöhung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

4. Die Umlage der Nebenkosten richtet sich nach der Betriebskostenverordnung sowie der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Die **Nebenkosten** (Betriebskosten) für § 3 Ziffer 1.1:

- a) den Betrieb und die Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage und des Aufzuges (z. B. Stellung des Brenn- und Betriebsmaterials, Kosten des Wartungsdienstes usw. nach den in §§ 5 und 15 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen),
- b) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, z. B. Grundsteuer, Deichgebühr,
- c) Straßen- und Schornsteinreinigung, Regenwasserableitung,
- d) Beleuchtung der allgemein benutzten Teile des Hauses einschließlich Zählermiete,
- e) Hausmeister/Hauswart,
- f) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
(insbesondere des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug),
- g) Gartenpflege
(hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen),
- h) Hausreinigung, Streumittel und Ungezieferbekämpfung,
- i) Wartungskosten für Reinigung der Elektro - Heizkörper
- ii) Kosten gemäß § 2 Nr. 15 a bis c BetrKV, unter anderem Kosten des Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage einschließlich des Betriebsstroms, regelmäßiger Prüfung der Betriebsbereitschaft und Einstellung; des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage und Kosten des Betriebsstroms; des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Abs. 1 TKG.
- k) Wasserversorgung
(Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern einschließlich der Kosten der Eichung, die