

Mietvertrag

VONOVIA

Mietvertragsnummer: 0500/1174331003076
Ust-Id-Nr.: DE147829972

Mieter: Herrn Basel Hlal
Frau Salma Al Shofe

Wohnung: Kehl, Mozartstr. 6 im 1. Obergeschoß rechts
Mietbeginn: ~~04.08.2022~~
12.08.2022

VONOVIA
Kundenservice GmbH
Postfach 44784 Bochum
Service-Nr.: 0234 414 700 000
Fax-Nr.: 0234 314 888 4414
E-Mail: service@vonovia.de

Die Vonovia Kundenservice GmbH, Postfach, 44784 Bochum
- im Namen und für Rechnung für Süddeutsche Wohnen GmbH -
(im folgenden Vermieter genannt)

schließt mit

Herrn Basel Hlal
Frau Salma Al Shofe
(im folgenden Mieter genannt)

diesen Mietvertrag.

Vonovia
Kundenservice GmbH
Universitätsstr. 133
44803 Bochum

HRB 16380
Amtsgericht Bochum

Geschäftsführung
Arnd Fittkau
Malte Hollstein
Konstantina Kanellopoulos

www.vonovia.de

Mietekonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlal

§ 1 Mietsache

(1)

Der Vermieter vermietet dem Mieter ab dem ^{12.08.2022}~~04.08.2022~~ zu Wohnzwecken die Wohnung im Hause: Kehl, Mozartstr. 6 im 1. Obergeschoß rechts.

Die Wohnfläche beträgt 73,05 m².

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

(2)

Die Wohnung ist freifinanziert.

Die Wohnung ist modernisiert nach: KFW

(3)

entfällt.

(4)

Die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen können vom Mieter - soweit und solange vorhanden - mitbenutzt werden. Eine Verpflichtung des Vermieters wird hierdurch nicht begründet. Insbesondere steht es ihm frei, Anlagen und Einrichtungen jederzeit wieder abzuschaffen.

(5)

Regelungen für Wärmeversorgung

Die Versorgung der Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung erfolgt zurzeit durch den Vermieter.

Der Vermieter behält sich vor, einen gewerblichen Wärmelieferanten mit der Wärmeversorgung zu beauftragen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien für den Mieter zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, im Rahmen der Heizkostenabrechnung die Kosten der Wärmelieferung im Sinne von §7 Abs. 4 der Heizkostenverordnung, §2 Ziffer 4c) der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 zu entrichten.

Auf Verlangen des Vermieters wird der Mieter einen eigenen Wärmelieferungsvertrag mit dem Wärmelieferanten abschließen, Wärme von diesem Unternehmen beziehen und die Wärmekosten an dieses Unternehmen bezahlen, wenn dies nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien für den Mieter zumutbar ist.

(6)

Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluss.

Mietekonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlal

§ 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit er diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 3 Miete und Nebenleistungen

(1)

Die Miete beträgt monatlich bei Vertragsbeginn ^{12.08.2022} ~~(04.08.2022)~~:

Grundmiete	620,15 EUR
Vorauszahlung Betriebskosten (gem. Abs. 4)	89,00 EUR
Vorauszahlung Heizkosten (Wärme- und Warmwasserkosten gem. Abs. 4)	86,00 EUR
Gesamt	795,15 EUR

Sollte das Mietverhältnis innerhalb einer gegebenenfalls vereinbarten grundmietfreien Zeit von dem Mieter gekündigt werden, entfällt die grundmietfreie Zeit ersatzlos.

Der Mieter verpflichtet sich für diesen Fall, die Grundmiete rückwirkend auf den Zeitpunkt des Mietbeginns nachzuzahlen.

Die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses betrug: 8,49 €/m².

(2)

Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, für den Vermieter kostenfrei zu entrichten.

Der Mieter ist verpflichtet, ein Sepa-Mandat für die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschale - zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro Mahnkosten zu fordern. Dem Mieter steht jederzeit der Nachweis offen, dass überhaupt keine oder nur wesentlich niedrigere Kosten entstanden sind. Dem Vermieter steht jederzeit der Nachweis offen, dass tatsächlich höhere Kosten entstanden sind.

Diese Vermietung ist nach § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfrei.

(3)

Der Vermieter ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.

(4)

Mietkonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlail

Neben der Miete werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 bzw. ihrer jeweils gültigen Fassung - bei preisgebundenen Wohnungen zzgl. des Umlageausfallwagnisses - umgelegt.

Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen für:

- a) die laufenden öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) die Kosten der Wasserversorgung
- c) die Kosten der Entwässerung
- d) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
- e) die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- f) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens d)
- g) die Kosten der Reinigung, Wartung und CO-Messung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
- h) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- i) die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens h)
- j) die Kosten der Reinigung, Wartung und CO-Messung von Warmwassergeräten
- k) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- l) die Kosten des Betriebs von Personen- und Lastenaufzügen
- m) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- n) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- o) die Kosten der Gartenpflege
- p) die Kosten der Beleuchtung
- q) die Kosten der Schornsteinreinigung
- r) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- s) die Kosten für den Hauswart
- t) die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
- u) die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- v) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- w) sonstige Betriebskosten, wie z. B. Kosten für Dachrinnenreinigung, Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage, Sicht- und Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen, Satellitenanlage, kommerzielle Antennenanlage, Säuberung von Flachdächern, Pflege von Dachbegrünungen, Baumkontrolle/-pflege, Solarkollektoren und Fotovoltaikmodulen, Feuerlöscher und Feuerlöscheinrichtungen inkl. Austausch der Löschmittel, Lüftungsanlagen und Innenraumlüftungen, Rauchabzugsanlage, Brandschutzanlagen und Brandschutztüren, Notstromanlagen und Notstromaggregate, Blitzschutzanlagen und Hydranten, Abwasser/Fäkalienhebeanlage, Wasseraufbereitungsanlagen, Drainage und Drainagepumpe, Ölabscheider, Co-Anlage, Beheizung von Gemeinschaftsräumen, Wartung der Gas- und Elektrogeräte/Heizungs- und Warmwassergeräte, Tiefgaragen-, Garagen- und Stellplatzanlagen, Rolltoranlage, Duplex-Parksysteme, Gaswarnanlage, Sprinkleranlage, Klimaanlage, Turmuhr, Ziersee, KTV-Anlagen, Concierge/Wachschutz, Spielplatzgeräte und Austausch/Reinigung von Spielsand

Mietekonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlal

und Fallschuttkorn, Überprüfung von Steigleitungen, Sondernutzungsgebühr für Straßenunterführung der Heizleitung, Wartung Rückstauventile, wiederkehrende Beiträge für öffentliche Verkehrsanlage, Schnee- und Eisbeseitigung, Aufwendungen für die Rauch-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, auch Wartung und Betrieb, Wartung und Batterieaustausch bei Rauchwarmmeldern, Gebühren für Multimedia-Anschluss (Fernsehen, Radio, Internet, sonstige Multimedia-Anwendungen)*, sofern am Standort verfügbar und angeboten, Angebot freibleibend und für den Vermieter jederzeit widerruflich.

(* Erfordert ggf. den Erwerb einer Set-Top-Box durch den Mieter gegen Zahlung einer Miete/Gebühr bzw. eines Kaufpreises.)

Vorauszahlung für allgemeine Betriebskosten

89,00 EUR

Vorauszahlung für Heizkosten (Wärme- und Warmwasserkosten)

86,00 EUR

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12. nach dem Verhältnis der Wohnfläche bei Eigentumswohnungen auf der Basis der Hausgeldabrechnung je Wohnung (Hausgeldabrechnung wird in der Regel nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile erstellt).

Die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach einem Maßstab, den der Vermieter unter Beachtung der Vorschriften der jeweils gültigen Heizkostenverordnung (HKV) nach billigem Ermessen bestimmt.

Der Mieter ist berechtigt, die Abrechnung an Hand der beim Vermieter vorhandenen Abrechnungsunterlagen zu überprüfen. Der Vermieter hat die Originalbelege nach einem zertifizierten Verfahren eingescannt. Der Vermieter erfüllt das Prüfungsrecht des Mieters daher im Regelfall durch Überlassung von Fotokopien der eingescannten Belege. Der Vermieter ist berechtigt, hierfür eine Entschädigung in angemessener Höhe je Kopie zu verlangen und auf diese Kosten einen Vorschuss zu erheben.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraums aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Unterbleibt die Zwischenablesung der Heizkostenverteiler, so wird nach Gradtagszahlen (§9b-Heizkostenverordnung) abgerechnet. Gleiches gilt, wenn bei Beginn des Mietverhältnisses eine Zwischenablesung nicht stattgefunden hat.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlageungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen durch Erklärung in Schriftform/Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Der Vermieter ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige