

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

Mietkonto 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

Mietkonto 0500/1174331003076
Basel Hlail

21.07.2022

Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in diesem Absatz genannten allgemeinen Betriebskosten und Wärme- und Warmwasserkosten genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale.

§ 4 Sicherheitsleistung

Der Mieter verpflichtet sich, nach näheren Bestimmungen der Vermieterin eine Kautio in Höhe von 1.860,45 EUR zu leisten. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in der gesetzlichen Weise mit drei gleichen monatlichen Teilzahlungen, die erste Rate fällig mit Beginn des Mietverhältnisses, zu leisten. Die Kautio darf drei Grundmieten nicht überschreiten. Sie ist seitens des Mieters nicht zur Deckung von Mietrückständen zu verwenden.

Der Vermieter wird die Kautio getrennt von seinem Vermögen anlegen und zu Gunsten des Mieters mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist verzinsen.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen darf die Kautio während der Dauer der Eigenschaft "öffentlich gefördert" nur zur Deckung von Ansprüchen der Vermieterin aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen verwendet werden.

Abweichend von Abs. 1 gilt Folgendes, sofern bei Mietvertragsbeginn die Verpflichtung zur Zahlung einer Kautio von einer Kommune oder einer sonstigen öffentlichen Stelle übernommen wird:

Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheitsleistung durch die Garantieerklärung einer öffentlichen Stelle zu erbringen. Erlischt die Garantie, ist der Mieter selber zur Entrichtung der Kautio gemäß den Absätzen 1 - 3 verpflichtet.

Bestreitet der Mieter die Kautio aus einem Darlehen einer Kommune und verlangt die Darlehensgeberin eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens, ist der Mieter nach den Grundsätzen der Absätze 1 - 3 verpflichtet, die Kautio aus eigenen Mitteln zu erbringen.

Alternativ zu der in Abs. 1 bezifferten Barkautio ist dem Mieter weiter gestattet, die Kautio in Form einer Bürgschaftsversicherung durch einen Versicherungsgeber, der unter Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht steht, zu Mietbeginn zu erbringen. Der Vermieter akzeptiert nur Bürgschaften auf erstes Anfordern, die unbefristet sind und nach denen der Bürge auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit nach § 770 BGB sowie die Einrede der Vorausklage nach § 771 BGB verzichtet.

§ 5 Schönheitsreparaturen

(1)

Die Wohnung ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Der Vermieter schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem Mieter überlassen, ob er während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der Mieter Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.

Mietekonto 0500/1174331003076
Basel Hlal

21.07.2022

§ 6 Weitere Leistungen des Mieters

Vom Mieter sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

- Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z.B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme 75 EUR nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten sind. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters nach oben auf 5 % der Jahreskaltmiete, höchstens auf 200 EUR begrenzt. Soweit ein Handwerker mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.
- die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen zu reinigen. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.
- die Reinigung der privaten Hauszugänge, öffentlichen Bürgersteige und Straßen durchzuführen. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.
- die Schneeabseilung und das Streuen bei Glatteis entsprechend den öffentlich rechtlichen Vorschriften bzw. der Ortsatzung der Gemeinde - im Wechsel mit den anderen Mietparteien des Hauses - auf den privaten Hauszugangswegen, öffentlichen Bürgersteigen und Straßen nach einem ggf. aufzustellenden Plan bzw. einem beiliegendem Streuplan durchzuführen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt. Der Vermieter behält sich vor, diese Arbeiten an eine Fremdfirma zu vergeben. Bei einer Fremdvergabe ist der Vermieter zur Abrechnung der entstehenden Kosten in den Betriebskosten berechtigt.

§ 7 Zusätzliche Vereinbarungen

Gemeinschaftsantenne

Der Vermieter behält sich vor, die Versorgung mit Hörfunk- und Fernsehempfang durch den Anschluss an ein Breitbandverteilernetz zur Verfügung zu stellen und in den Betriebskostenvorauszahlungen zu berücksichtigen; ggfs. auch die Bereitstellung sowie das Inkasso an Dritte weiterzugeben.

Anbringen von Verkleidungen

Das Anbringen von flächig verbundenen Verkleidungen jeder Art (hierunter fallen z.B. Styropordeckenplatten, Wand-Dekorplatten, Beschichtungen von Türen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen) ist nicht gestattet.

Zustand der Wohnung

Bevor das Objekt bezugsfertig ist, wird eine Sicherheitsüberprüfung der Elektrik durchgeführt. Dieser Sicherheits-Check gibt die Gewissheit, dass alle Elektroinstallationen in der Wohnung auf dem jeweils

Mietkonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlal

erforderlichen Stand der Sicherheitstechnik sind und dass keine Mängel vorliegen.

Wenn Elektroleitungen in Ihrer Wohnung erneuert werden müssen, wird die Wohnung ohne Tapeten/Holzvertäfelung an Decken und Wänden übergeben. Diese Renovierungsarbeiten sind durch Sie durchzuführen. Bitte kalkulieren Sie die Renovierungskosten und -zeit bei Ihrem Einzug ein.

Wenn Sie Einbauten oder Einrichtungsgegenstände Ihres Vormieters übernehmen möchten, sind diese bis zum Abschluss der Arbeiten aus der Wohnung durch Sie zu entfernen und außerhalb der Wohnung zu lagern.

Energieausweis:

§ 16 Abs.2 ENEV 2014 sieht die Verpflichtung vor, dem Mieter im Zusammenhang mit der Anbahnung und/oder dem Abschluss dieses Vertrages einen Energieausweis zur Information zu übergeben, es sei denn es handelt sich um ein Objekt, das unter Denkmalschutz steht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze ergeben sich für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend. Der Vermieter haftet im Falle der Unrichtigkeit des Energieausweises nur, falls er dem Aussteller die von diesem verlangten Angaben zu Gebäude, Heizung und Energieverbrauch vorsätzlich oder grob fahrlässig falsch gemacht hat.

Auswahlrecht des Messstellenbetreibers

Der Mieter kann für sich Messstellenbetreiber frei wählen, soweit diese den gesetzlich geforderten einwandfreien Messstellenbetrieb gewährleisten. Dieses Auswahlrecht überträgt der Mieter auf den Vermieter, der der Übertragung zustimmt. Der Vermieter wird das übertragene Auswahlrecht nur ausüben, wenn hierdurch für den Mieter Vorteile entstehen und keine Mehrkosten anfallen, verglichen mit dem Fall, dass das Wahlrecht nicht übertragen und durch den Mieter ausgeübt worden wäre.

Für den Fall, dass der Vermieter das Wahlrecht noch nicht ausgeübt hat, kann der Mieter mit einer Frist von 3 Monaten zum Halbjahresende die Rückübertragung des Auswahlrechts ohne Angaben von Gründen schriftlich gegenüber dem Vermieter verlangen. Hat der Vermieter das Wahlrecht indes ausgeübt, kann der Mieter nur dann eine Rückübertragung des Auswahlrechts schriftlich gegenüber dem Vermieter mit einer Frist von zwei Jahren zum Quartalsende verlangen, wenn nachweislich seine Auswahl einen fachgerechten und gegenüber der Auswahl des Vermieters kostengünstigeren Messstellenbetrieb ermöglicht.

§ 8 Mietdauer und Kündigung

(1)

Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Mietvertragsparteien verzichten für die Dauer von 12 Monaten ab Mietbeginn des Mietvertrages auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Die Kündigung kann mit unter Absatz 2 stehender Frist zum Ablauf der Mindestmietdauer erfolgen. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher

Mietkonto 0500/1174331003076
Basel Hlal

21.07.2022

Frist unberührt.

(2)

Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3)

Die ordentliche Kündigung des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(4)

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschulden des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

§ 9 Keine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. §545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 10 Benutzung der Mietsache, Änderungsrecht des Vermieters

Die Hausordnung oder die Benutzungsordnung darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.