

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

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 Hlail

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.

Mietekonto 0500/1174331003076
Basel Hlail

21.07.2022

§ 11 Erhaltung der Mietsache

(1)

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2)

Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

Besondere Hinweise

Der Vermieter weist darauf hin, dass in der Wohnung sogenannte Floor-Flex-Platten als Bodenbelag verlegt worden sein könnten. Die vorgenannten Platten enthalten in geringen Mengen Asbest als Füllmaterial, welches im vorhandenen Kunststoff fest gebunden ist. Diese glatten Kunststoffplatten weisen eine Kantenlänge von ca. 25 cm auf und sind zumeist marmoriert gemustert.

Dieser Bodenbelag kann intakt völlig unbedenklich genutzt werden. Geschädigte oder lose Platten sind aber unbedingt dem Vermieter zu melden. Die Platten dürfen auch nicht bearbeitet werden. Der Mieter hat es daher zu unterlassen, sie anzubohren, abzuschleifen, zu schneiden oder zu entfernen. Sollte sich z.B. beim Renovieren einer Wohnung herausstellen, dass sich unter dem verklebten Teppich derartige Floor-Flex-Platten befinden, die sich beim Entfernen des Altbelages lösen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Vermieter ist entsprechend zu informieren.

Der Vermieter weist des Weiteren darauf hin, dass zur Erhaltung der Trinkwasserqualität regelmäßig an allen Trinkwasserstellen heißes und kaltes Wasser entnommen werden sollte. Insbesondere nach einer längeren Abwesenheit kann sich die Trinkwasserqualität durch stehendes Wasser auch durch Bildung von Legionellen verschlechtert haben. Daher sollte nach längerer Abwesenheit an jeder Trinkwasserstelle das kalte Wasser so lange auslaufen bis es gleichbleibend kalt ist und das warme Wasser so lange, bis es gleichbleibend heiß ist. Dies gilt auch für Duschen oder Duschwannen. Dabei sollte der Duschkopf unbedingt auf den Wannenboden gelegt werden, ohne dass es spritzt. Unabhängig davon ist eine regelmäßige Reinigung und Entkalkung der Wasserhähne, Duschköpfe und -schläuche sowie der Perlatoren ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung der Trinkwasserqualität.

§ 12 Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung

Mietkonto 0500/1174331003076

21.07.2022

Basel Hlal

sind §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.

§ 13 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

(1)

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung, benötigt der Mieter die vorherige Zustimmung des Vermieters, wenn er:

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn in § 7 ist etwas anderes vereinbart,
- e) Antennen aufstellt, anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschließlich Moped oder Mofa abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind. Dies gilt auch für Um-, An-, Einbauten und Veränderungen auf dem Hausgrundstück (insbesondere für die Anpflanzung von Gehölzen oder Bäumen, die Anlage von Zuwegungen oder Sitzplätzen, die Errichtung von Zäunen oder sonstigen Abgrenzungen, die Errichtung von Unterständen, Gartenhäusern oder ähnlichen Aufbauten sowie die Verlegung von Versorgungsleitungen),
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

(2)

Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall eine mündliche Vereinbarung treffen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.

(3)

Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Absatz 1a) gelten die

Mietkonto 0500/1174331003076
Basel Hlal

21.07.2022

Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.

Der Vermieter erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4)

Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

(5)

Soweit der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Maßnahmen nach Abs. 1 vornimmt, so sind erforderliche Instandhaltungen und -setzungen allein Sache des Mieters. Der Mieter ist für den verkehrssicheren Zustand der von ihm vorgenommenen baulichen Änderungen, Um-, An-, Einbauten etc. verantwortlich. Soweit durch die von ihm vorgenommenen Maßnahmen Schäden bei Dritten eintreten, so stellt der Mieter den Vermieter im Innenverhältnis von der Haftung frei.

(6)

Für die Aufstellung und Betrieb von handelsüblichen Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

Vor Aufstellung hat der Mieter dem Vermieter seine Absicht anzuzeigen, damit eventuelle Gefahren für die Mietsache etc. abgeklärt werden können.

§ 14 Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

(1)

Beauftragte des Vermieters können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2)

In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 15 Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters

(1)

Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter