

Mietvertrag

Zwischen

Klaus Horch, Rembrandtstr. 13 A, 63322 Rödermark, Tel. 06074 881223

- als Vermieter -

und

Michael Nicolai, *Hallhüttenweg 45 A, 63322 Rödermark*

und *Herminio Amddeus Aniban, Hallhüttenweg 45 A, 63322 Rödermark*

- gemeinsam als Mieter -

kommt nachfolgender Mietvertrag über Wohnraum zustande:

§1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im Hause Am Eichenbühl 81, 63322 Rödermark gelegene Wohnung im Erdgeschoß bestehend aus -2- Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Kellerraum und Terrasse. Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. 90 Quadratmeter.

Mitvermietet wird die Garage.

§2 Mietzins und Nebenkosten

Die monatliche Grundmiete beträgt 525,00 EUR

Die Kosten der (Tief-)Garage betragen monatlich --- EUR

Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1)

Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von 200,00 EUR zu zahlen.

Insgesamt sind vom Mieter zu bezahlen:

725,00 EUR

AN *43*

Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.
Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu verlangen.

§3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

Kto.Nr.....bei Sparkasse Dieburg

BLZ 508 526 51

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.

§4 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01. März 2010 und läuft auf unbestimmte Zeit. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von EUR 1.000,00 zu leisten.
Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barzahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

§6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser Zustand ist beiden Vertragsparteien bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist.
Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Vermieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.
Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache vom Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

§7 Schönheitsreparaturen

1. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.
Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, fachgerecht auszuführen und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen
-in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
-in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
-in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.

2. Kommt der Mieter nach fruchtloser Mahnung des Vermieters seiner Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, so kann der Vermieter die zur Ausführung der Arbeiten notwendigen Kosten vom Mieter verlangen. Der Mieter hat in diesem Fall die Ausführungen der dann notwendigen Arbeiten während des Mietverhältnisses zu dulden.

§8 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.

Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

§9 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf. Hiervon ausgenommen sind Ehepartner oder Lebensgefährten des Mieters, sofern eine auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung geplant ist.

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder dem Vermieter die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zugemutet werden kann.

3. Bei unbefugter Untervermietung ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen (fristlose Kündigung).

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

4. Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.
Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund verweigert werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn eine Belästigung der Nachbarn oder eine Beeinträchtigung der Mietsache eingetreten ist.

§10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe. Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall EUR 150.-- , maximal EUR 300.-- im Jahr.

§11 Kündigung

1. Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff BGB Anwendung.
Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.
Die entsprechende Vorschrift des BGB findet insoweit keine Anwendung.

§12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur –bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

§13 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

§14 Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrags wird.

§15 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Rückgabe der Mietsache

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen (s. Anlage3 A)

2. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen.

3. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

4. Falls der Mieter die in §7 dieses Vertrages festgelegten Fristen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen eingehalten hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese fachgerecht und in gleicher Qualität wie beim Einzug vorhanden, vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

5. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

6. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, die ihm überlassene Kaution zuzüglich der angefallenen Zinsen unverzüglich, spätestens jedoch 4 Wochen nach der Rückgabe der Mietsache, auszuzahlen.

Etwaige Einbehaltungsgründe wie z.B. Entschädigungsansprüche aus im Protokoll festgehaltener Mängel oder zu erwartende Nachzahlungen aus Betriebskosten sind in dieser Zeit abzuklären, zu berechnen und dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

§16 Schriftform/Salvatorische Klausel

1. Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

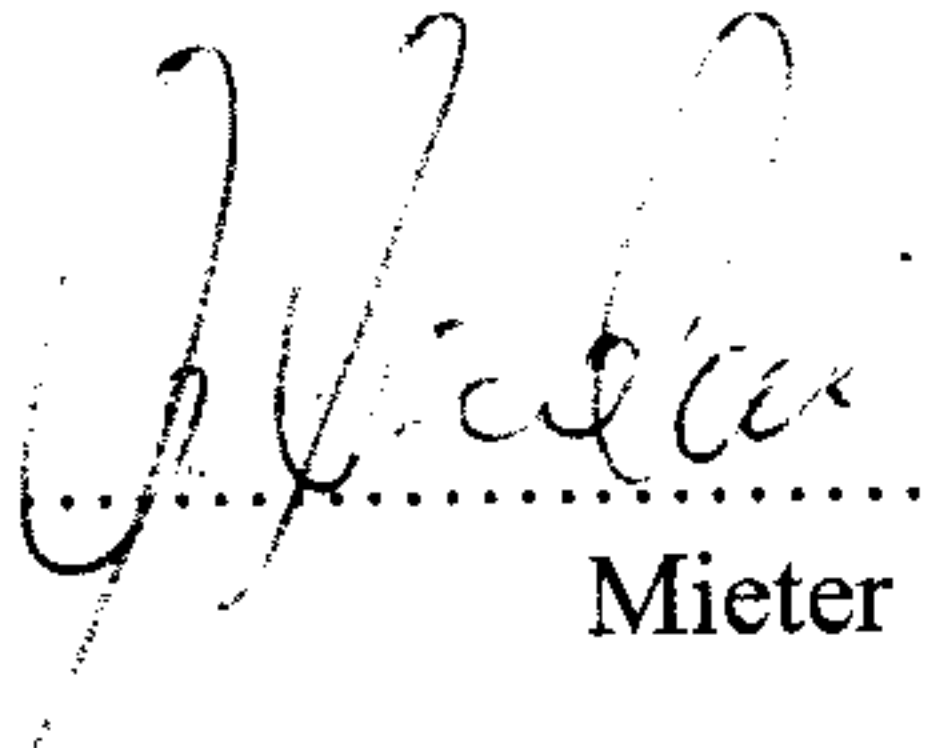

2. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

§17 Individuelle Vereinbarungen

Der Vermieter saniert das Bad komplett neu (Fliesen und SaniObjekte) und stellt die Bodenbeläge (Laminat/PVC) für das EG (ohne Badezimmer und Wohnzimmer) zur Verfügung. Die Mieter kümmern sich um die Verlegung des PVC/Laminats. Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung wird die Tätigkeit der beiden Mieter als Hausmeister für das gesamte Objekt.

Rödermark, den 30. November 2009


.....
für den Vermieter

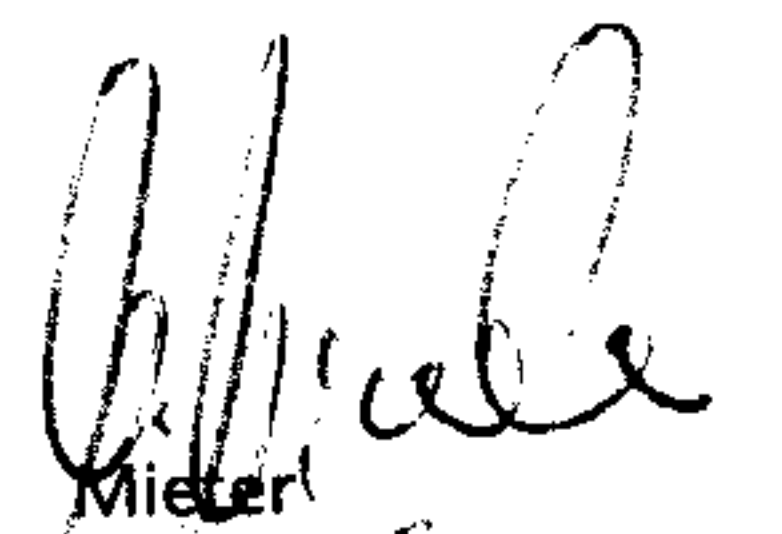
 
.....
Mieter

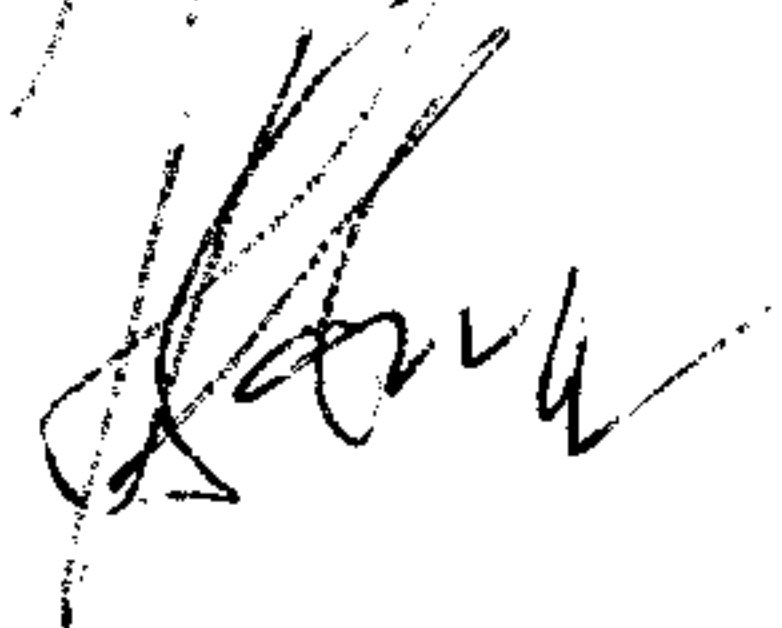
Hausmeistertätigkeit

	wöchentlich	monatlich	jährlich	bei Bedarf
Reinigungsdienst innen				
Kontrolle und Inspektion der Liegenschaft	1x			
Sicherstellung des einwandfreien Gesamtzustandes	1x			
kehren der Bodenbeläge, Schmutzaufnahme, Treppenhausreinigung feucht, Geländer und Handläufe abwischen	1x	1x		
Reinigung der Briefkasten- und Klingelanlage	1x			
Reinigung der Haustür und Tür zum Keller innen und außen	1x			x
Entfernen von Spinnweben in den Treppenhäusern		1x		
Türen Waschküche, Keller, Kellerausgang			2x	
Kellerfenster (sofern von innen zugänglich) inkl. Rahmen und Fensterbänke	1x			
Kellergänge kehren und feucht reinigen		2x		
Gem.Räume wie Fahrradkeller, Trocken- und Waschräume kehren und feucht reinigen			2x	
Technikräume reinigen			2x	
erreichbare Treppenhausfenster und Fensterrahmen reinigen			2x	
Fensterbänke, Heizkörper, Schalter reinigen				
Reinigungsdienst außen				
Befestigte und unbefestigte Flächen von Papier und sonstigem Unrat befreien	1x			
Unkraut bei den Zuwegen zum Eingangsbereich entfernen			2x	
Hauszugänge (auch Kellertreppe), Zufahrten, PKW-Stellplätze und Wege kehren	1x			
Wassereinflüsse, Gullys von Schmutz befreien			3x	
Öffentliche Straßen und Gehwege reinigen	1x			
Müllentsorgung auf Wegen und Hauszugängen	1x			
Gartenpflege				
Gepflegten Gesamtzustand erreichen	1x			
Gartenflächen von Abfall und Unrat befreien	1x			
Rasen mähen	1x		2x	
Hecken, Büsche, kl. Bäume schneiden				x
Pflanzen von Unkraut befreien, Beete aufhacken				x
Entsorgung von Laub und Schnittgut				
Winterdienst				
Räum- und Streudienst auf den öffentlichen Wegen und auf den Zugängen und Wegen zum Haus/am Haus und den PKW-Stellplätzen nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Gemeindefestsetzung				x
Müllentsorgung				
Herausstellen und Wiedereinräumen der Mülltonnen, zeitnah zur Entleerung	1x			
Das Material sowie Rasenmäher, Dünger, Putzmittel, Salz etc. wird durch die Eigentümer zur Verfügung gestellt.				

Für die vorgenannten Arbeiten wird den Mietern im EG eine monatliche Pauschale von EUR 150,00 vergütet. Die Bezahlung erfolgt durch die Hausverwaltung. Die Mieter im Erdgeschoß haben dafür Sorge zu tragen, daß die Einnahmen ordnungsgemäß versteuert werden. Die Hausmeistertätigkeit ist an den Bestand des Mietvertrages für das Erdgeschoß gekoppelt. Sofern die Mieter im EG die o.g. Tätigkeiten nicht ausführen können, haben sie dafür Sorge zu tragen, daß die Arbeiten von einem zuverlässigen Dritten ausgeführt werden. Über die für den Winterdienst ausschlaggebende Gemeindefestsetzung werden sich die Mieter EG entsprechend informieren.

Rödermark, den 29. November 2009


Mieter



Vermieter

