



Mietvertrag

zwischen den

Eheleuten **Monika und Dr. Rudolf Weitz**
Drosselweg 10
in 52428 Jülich
0172-2000314
dr.weitz@gmail.com

als Vermieter

und

Mobiltelefon:

Mail-Adresse:

als Mieter

§ 1 Mieträume

Zimmer Nr. im 1. / 2. Obergeschoss des Hauses Rurstraße 32 in Linnich wird dem Mieter zu Wohnzwecken überlassen zusammen mit einer integrierten Naßzelle (Dusche & WC). Mitbenutzt werden dürfen die für alle Mietparteien vorgesehenen Gemeinschaftsräume (Flure, Wohnzimmer und Küche).

Das Rauchen ist in allen Wohn- und Gemeinschaftsräumen untersagt!
Die Parteien sind sich darüber einig, dass nur eine erwachsene Person in die Mieträume einzieht. Die nicht nur gelegentliche Mitbenutzung durch einen „Gast“ wird als Vertragsverletzung mit fristloser Kündigung bedroht!

Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die für den Zugang zur Mietsache notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjekts berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Mindest-Mietzeit beträgt drei Kalendermonate. Danach kann der Mietvertrag jederzeit mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

Ansonsten verlängert er sich stillschweigend um einen weiteren Kalendermonat.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen,

- a) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters wiederholt gegen die Hausordnung verstößt oder einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
- b) wenn der Mieter den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass den Mitbewohnern und/oder dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
- c) wenn der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses um mehr als zwei Wochen in Verzug ist.
- d) wenn der Mieter seine Kontaktdaten ändert und dies dem Vermieter - auch auf gezielte Nachfrage - vorenthält.

§ 4 Miete

Die Monatsmiete beträgt 280,- Euro (in Worten: Zweihundertachtzig). Darin eingeschlossen sind alle Steuern, Versicherungen, Straßenreinigung, Thermenwartung, die Reinigungskosten von Treppenhaus und Gemeinschaftsräumen, die Kosten von Strom, Gas und Wasser und die Gebühr für das SAT-TV im Gemeinschaftsraum.

Die Miete ist jeweils im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats fällig. **Barzahlung ist ausdrücklich unerwünscht!** Üblich ist die Überweisung per Dauerauftrag, oder der Mieter erteilt den Vermietern eine Abbuchungsgenehmigung bei seiner Bank.

Unser Konto bei der Apotheker- & Ärztebank Düsseldorf: IBAN

DE92300606010003588181,

BIC DAAEDED (Kto.-Nr. 0003588181, BLZ 300 606 01)

§ 5 Sicherheitsleistung

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages wird die erste Monatsmiete fällig.

Der **Mieter** verpflichtet sich außerdem, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine **Kautions in Höhe von 100,- € in bar sofort bei Schlüsselübernahme** an den Vermieter oder seinen Bevollmächtigten zu übergeben.

Der **Vermieter** hat innerhalb einer angemessenen Frist nach vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter mitzuteilen, ob und gegebenenfalls inwieweit noch Forderungen aus dem Mietverhältnis bestehen. Unabhängig davon wird eine **Gebühr für die Schlussreinigung in Höhe von 30,- €** erhoben, die in der Regel von der Kautions abgezogen werden.

Die restlichen 70,- € werden zur Rückzahlung nur fällig, soweit keine weiteren Gegenansprüche des Vermieters bestehen.

Der **Vermieter** ist zur Aufrechnung auch mit verjährten Ersatzforderungen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache gegen den Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung berechtigt, selbst wenn er die gestellte Kaution nicht nach Beendigung des Mietvertrages abgerechnet hat.

Der **Mieter** haftet für alle Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen. Er erkennt an, dass er zu einer Verrechnung der Mieten mit der Kaution nicht berechtigt ist. **Der Abschluss einer ausreichenden privaten Haftpflichtversicherung ist den Vermietern gegenüber nachzuweisen.**

§ 6 Benutzung der Mieträume

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln. Im Rahmen der vertragsmäßigen Benutzung der Mietsache hat der Mieter jede Rücksichtnahme zu üben.

Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 Ziff. 1 vorgesehenen Zwecken nicht ohne eine Zustimmung des Vermieters benutzen. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was ihm nicht durch diesen Vertrag vermietet worden ist.

Die Gebühr für die Nutzung des Fernsehgerätes im Wohnzimmer wird von den Vermietern getragen. **Eventuelle eigene Rundfunk- oder Fernsehgeräte muss der Mieter bei der ARD, ZDF, Deutschlandfunk usw. selbst anmelden.**

Der Mieter ist nicht berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen oder Heizgeräte aufzustellen.

Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Zierfischen und einzelnen Ziervögeln, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 7 Instandhaltung der Mieträume und des Inventars

Der Mieter haftet dem Vermieter wegen Beschädigungen der Mieträume sowie der zu den Mieträumen gehörenden Einrichtungen, die durch ihn, Besuchern, Lieferanten, Arbeitern und ähnlichen Personen verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

Der Mieter hat die Mietsache ordnungsgemäß zu reinigen und in dem nach ihrer Ausstattung erforderlichen Umfange zu beheizen und zu lüften. Im Falle der schuldhaften Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig und darüber hinaus beim Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhafte Unterlassung verpflichtet den Mieter zu Ersatz des entstehenden Schadens.

Leistet der Mieter dem Vermieter Schadenersatz, so ist dieser verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Der Vermieter hat die objektive Pflichtverletzung zu beweisen. Der Mieter hat die Beweislast dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat, soweit Räume, Anlagen und Einrichtungen seiner Obhut unterliegen. Der Mieter haftet nicht für Zufall oder höhere Gewalt.

Für Reparaturen, die der Mieter durchführt, ohne vorher den Vermieter in Verzug gesetzt zu haben, steht ihm kein Anspruch auf Kostenersatz gegen den Vermieter zu.

§ 8 Bauliche Änderungen und andere Maßnahmen

Der Vermieter darf bauliche Änderungen, die zur Erhaltung der Mieträume, des Gebäudes notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen. Ersatzansprüche des Mieters sind wegen zu duldbender Maßnahmen ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Der Mieter ist zu baulichen Veränderungen nicht berechtigt. Ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommene Maßnahmen sind auf Verlangen des Vermieters von dem Mieter auf dessen eigene Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen.

§ 9 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter und/oder sein Beauftragter dürfen die persönlichen Mieträume nach vorheriger Ankündigung im monatlichen Abstand zur Überprüfung ihres Zustandes betreten. In besonderen Situationen (z.B. „bei Gefahr im Verzug“) ist eine Anmeldung oder die Zustimmung des Mieters nicht erforderlich .

Die Gemeinschaftsräume dürfen der Vermieter und/oder sein Beauftragter jederzeit - auch ohne Voranmeldung - betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Mieträume auch während einer längeren Abwesenheit zur Ausübung der vorstehenden Rechte des Vermieters betreten werden können. Hierzu müssen die Schlüssel bei einer leicht erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters hinterlegt werden. Wenn die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen, so ist er bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mieträume sind beim Auszug „besenrein“ mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen, doch hat er den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Für bauliche Veränderungen und Einbauten kann der Mieter keinen Kostenersatz beanspruchen.

Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

Bei einer vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Betriebskosten und sonstigen Leistungen, sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Vermieter durch ein Leerstand der Mieträume während der vertragsmäßigen Restlaufzeit des Mietverhältnisses erleidet.

§ 11 Änderungen und Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform.

§ 12 Hausordnung und Inventar-Liste

Bestandteil dieses Mietvertrages sind die im Anhang abgedruckte Hausordnung und Inventar-Liste.

Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine eventuellen Besucher die Bestimmungen der Hausordnung einhalten.

Bei Vorliegen berechtigter Interessen ist der Vermieter zur Änderung der Hausordnung berechtigt.

§ 13 Wirksamkeit von Vertragsbestimmungen

Durch die etwaige, auch im Wege der Vertragsauslegung durch Umdeutung oder Zurückführung auf einen wirksamen Kern nicht zu heilende Ungültigkeit einer Bestimmung, eines Teils einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Mietvertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Beide Vertragsparteien haben eine Ausfertigung erhalten.

Linnich, den 201

Unterschriften der Vermieter:

.....

Unterschrift des Mieters:

.....

WLAN-Key: **6971 1528 0223 7944 9280**

HAUSORDNUNG

Vermeiden Sie jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten, die die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Das Rauchen in den Gemeinschaftsräumen ist nicht erlaubt. Rundfunk-Fernseh- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler und CD-Player sind **während der Mittagsruhe von 13-15 Uhr und abends** ab 22 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen. Das Duschen ist nur in der Zeit von 7 bis 22 Uhr gestattet.

Der Anschluss von zusätzlichen elektrischen Heiz- oder Klimageräten, von Kochplatten oder Kühlschränken in den Mieträumen ist ausdrücklich verboten!

Fahrräder dürfen nicht im Hausflur abgestellt werden. Ein Schuppen im Hof ist als sicherer Platz für Ihr Rad hergerichtet.

Zum Schutz der Hausbewohner ist die Hoftüre ständig, die Haustüre in den Sommermonaten um 22 Uhr, in den Wintermonaten um 21 Uhr abzuschließen. Das Abschließen obliegt allen Hausbewohnern gemeinsam. Jeder Hausbewohner, der nach der oben genannten Zeit noch ein- und ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Fahrräder sind grundsätzlich im Hof, nicht im Flur, abzustellen.

In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der WCs dürfen keine Abfälle, Asche, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden. **Der Abfall muss vom Mieter nach Papier, Biomüll, Verpackungs- und Restmüll sortiert werden.**

Treppen und Flure, die beim Durchbringen von Sachen beschmutzt oder beschädigt werden, sind sofort zu reinigen. **Bei der Benutzung von Gemeinschaftsräumen (Flur, Fernsehzimmer und Küche) entstehende grobe Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Schmutziges Geschirr darf nicht über mehrere Stunden im Ausguss stehen bleiben. Der Esstisch ist nach Gebrauch sofort zu reinigen.** Die Gemeinschaftsküchen sind für den Bedarf von Einzelpersonen ausgelegt, und müssen höheren Ansprüchen nicht genügen!

Das Ausklopfen von Teppichen, Decken und dergleichen hat nur im Hof zu geschehen. Die Mieter sind zum regelmäßigen Fortschaffen der Abfälle nach Maßgabe der amtlichen Vorschriften verpflichtet.

Die Arbeit der vom Vermieter bestellten Reinigungskraft ist in jeder Hinsicht zu unterstützen. Sie ist durch den Vermieter mit weitgehenden Vollmachten bezüglich der Einhaltung von Reinlichkeit und Ordnung zum Einschreiten befugt!

Die Gasheizung für das 1. OG befindet sich im Keller (links), die Gastherme für das 2 OG im Gemeinschaftsraum.

Bei technischen Störungen (z.B. der Heizungsanlage) sind die Vermieter (Tel. 0172-2000314) oder notfalls die Fa. Bücher in Jülich (Tel. 02461-93870) zu benachrichtigen. Selbsthilfe und Nichteinhaltung der o.a. Reihenfolge können Schadenersatzforderungen auslösen!

INVENTARLISTE

für Zimmer

Gemeinschaftsräume

- 1/2 **Staubsauger**
- 1 **Kaffeemaschine, Mikrowelle**
- 1 **Töpfe, Pfanne, Messer etc.**
- 6 **Gläser**
- 6 **Bestecke, 2 Besteckkästen**
- 1 **Besteckbecher**
- 6 **Tassen & Untertassen**
- 9 **Teller**
- 1 **Spülbürste**
- 1 **Schwamm**
- 1 **Leder**
- 3 **Mehrfachstecker**
- 1 **Kehrblech, 1 Kehrbesen**
- 1 **Schrubber & 2 Aufnehmer**

Zimmer

- 1 **Treteimer**
- 1 **Klobürste**

- 4 **Kleiderbügel**
- 1 **Kopfkissen**
- 1 **Bettdecke**
- 1 **Schreibunterlage**
- Stuhlkissen**
- 1 **Papierkorb**
- 1 **Tischlampe**