**Mietvertrag**

Zwischen

Harald Bäuerle, Rintheimer Hauptstr. 134, 76131 Karlsruhe als Vermieter und

 als Mieter/in

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§ 1 Mietsache**

Vermietet wird im 3 OG des Hauses Kriegsstr. 51, 76133 Karlsruhe, das Appartement 022 (305) zur Benutzung als Wohnung, bestehend aus:

1. Zimmer mit Kochnische, Korridor, 1 Bad mit Dusche/WC, sowie 1 Bodenraum (Abteil Nr. 79) und

 einem Pkw-Stellplatz (Doppelparker Nr. 273)

2. Beheizung

Sammelheizung mit 2 Heizkörpern und 2 Wärmemessgeräten (Funk).

3. Schlüssel

In der Anlage 2 Schlüsselliste sind alle dem Mieter ausgehändigten Schlüssel aufgeführt. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Zusätzlich beschaffte Schlüssels sind bei Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben. Gebrauchsunfähige Schlüssel sind dem Vermieter auszuhändigen.

Das Haus verfügt über eine Generalschließanlage. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters oder der Hausverwaltung die Kosten für den entsprechenden Austausch der Schlüssel, Schließzylinder etc. zu übernehmen.

**Der Mieter legt spätestens am Tag der Übernahme/Schlüsselübergabe den Nachweis vor, dass eine Privathaftpflichtversicherung mit Abdeckung des Schlüsselrisikos vorhanden ist.**

**§ 2 Mietzeit**

**1. Wohnräume**

a.) Verträge von unbestimmter Dauer:

 Das Mietverhältnis beginnt am:

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil zum Schluss eines Kalendermonats mit dreimonatlicher Frist gekündigt werden. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer

8 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonates.

b.) Verträge mit bestimmter Dauer mit Begründung:

Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf \_\_/\_\_Jahre. Das Mietverhältnis endet am \_\_\_\_/\_\_\_\_.

Die Vertragslaufzeit ist befristet, da nach Ablauf der Festmietzeit über die Wohnung aus folgenden Gründen verfügt werden muss:

........................................................................................./..............................................................................................

/

........................................................................................................................................................................................

Auch während der Laufzeit des befristeten Vertrages gemäß b) ist der Vermieter berechtigt, alle Mieterhöhungen vorzunehmen, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften für Wohnraum zulässig sind, der auf unbestimmte Zeit vermietet ist.

**2. Schriftform der Kündigung**

Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonates erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

**3.** Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein besonderes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

**§ 3 Miete**

**1. Die Miete beträgt monatlich für**

a.) Wohnung .......... .......... Euro

b.) Sonstiges (Doppelparker, Fahrradbox) .............../.............. Euro

c.) Nebenkostenvorauszahlung gemäß

 Anlage 1 NK ............................... Euro

zusammen \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_. Euro

**2. Betriebskosten**

a.) Neben der Miete sind die Nebenkosten (Heiz- und Warmwasserkosten (siehe § 13) sowie die weiteren Betriebs-

 kosten gem. § 2 BetrKV ( soweit sie anfallen) vom Mieter zu bezahlen. Diese in der Anlage 1 NK aufgeführ-

ten Nebenkosten werden von der Wohnungsverwaltung GWG Asperg ermittelt und jährlich in Rechnung gestellt.

b.) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 3 Abs.1 vereinbart,

 erhoben, die jährlich abgerechnet wird.

c.) Die Betriebskosten werden nach dem in Anlage1 NK aufgeführten Verteilerschlüssel umgelegt. Dies ist der von

 der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab. Soweit Betriebskosten direkt einer Wohnung zuzuordnen sind,

werden diese vom Mieter getragen. Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der

Heizkostenverordnung.

d.) Jede Vertragspartei kann nach erfolgter Nebenkostenabrechnung die Vorauszahlung auf den nächsten

 Monatsersten anpassen.

e.) Werden Betriebskosten (i.S. des §2 BetrKV) neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur

 Umlage berechtigt - dies gilt auch für Kosten gem. § 2b dieses Vertrages.

Zahlungstermine

a.) Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus - spätestens am 3. Werktag des Monats

 auf das Konto **100100500 bei der SparDa-Bank Baden-Württemberg BLZ 60090800**  zu überweisen. Maßgebend ist der Tag des Zahlungseingangs.

b.) Die jährliche Nebenkostenabrechnung ist binnen 2 Wochen zu bezahlen – der Mieter erhält alle mir

 zugegangenen Belege in Kopie. Maßgebend ist der Tag des Zahlungseingangs.

Kaution

1. Der Mieter verpflichtet sich, vor Einzug eine Kaution von \_\_760,00\_\_ € an den Vermieter zu bezahlen. Diese

 Kaution wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut als Spareinlage mit

 3-monatiger Kündigungsfrist angelegt (siehe § 551 BGB).

2. Die Kaution ist bis spätestens 3 Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich sämtlicher angefallenen Zinsen

 unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen zurückzuzahlen. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

**§ 4 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltungsrecht**

Der Mieter kann gegenüber der Miete eine Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.

**§ 5 Übernahme der Mietsache**

Bei Übernahme der Mietsache wird ein Übernahmeprotokoll erstellt. Etwaige Mängel sowie das Vorgehen zur Behebung sind hier einzutragen. Weitere offensichtliche Mängel sind innerhalb eines Monats schriftlich anzuzeigen. Fehlt diese Anzeige, so ist bei Auszug eine Berufung darauf ungültig.

**§ 6 Anzeige- und Wartungspflichten**

1. Schäden müssen vom Mieter, sobald er sie bemerkt, angezeigt werden.

2. Der Mieter haftet für Schäden oder übermäßige Abnutzung, die schuldhaft verursacht werden durch ihn,

 Familienangehörige sowie sonstige Beauftragte. Hierzu gehört fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen,

Fenstern und dgl. sowie Versäumung einer vom Mieter übernommenen Pflicht.

3. Ungezieferbefall ist unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung und der damit verbundenen

 Reparaturen trägt die Seite, welche ein Verschulden trifft.

**§ 7 Schönheitsreparaturen**

1. Das Fenster (Kunststoff) sowie die Türen und Zargen (Meranti, farblos lackiert) sind wartungsfrei und

 müssen nicht gestrichen werden.

 Für die restlichen Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der

 sichtbaren Heizungsinstallation) verpflichtet sich der Mieter zur Kostenübernahme in fachhandwerklicher Aus-

 führung. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

2. Im Allgemeinen gelten je nach Zustand der Mietsache folgen Renovierungsfristen:

 a.) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken 5 Jahre

 b.) Entfernen und Anbringen von Raufasertapeten 10 Jahre

 c.) Heizkörper, Heizungsrohre 10 Jahre

**§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserung der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den

 Bestimmungen des § 554 BGB.

2. Der Vermieter darf nach erfolgten Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen einen Mietzuschlag

 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§ 559 BGB) erheben.

**§ 9 Benutzung der Mietsache, Tierhaltung**

1. Die Mietsache und die gemeinschaftlich benutzten Räume sind pfleglich zu behandeln und für ausreichende

 Reinigung, Lüftung und Heizung ist zu sorgen. Die Reinigung des Treppenhauses und die Pflege der

Außenanlagen übernimmt die Hausverwaltung.

2. Eine Nutzungsänderung sowie Untervermietung oder Überlassung an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung

 des Vermieters. Auf §§ 540 und 553 BGB wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Die Tierhaltung unterliegt den Vorgaben der Hausordnung der Eigentümergesellschaft (siehe Anlage

 Hausordnung)

**§ 10 Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter**

Der Vermieter kann nach 7-tägiger Voranmeldung die Mietsache betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder en Zustand der Mietsache festzustellen. Er kann eine weitere Person hinzuziehen oder dies Dritte vornehmen lassen. Bei drohender Gefahr ist die Besichtigung jederzeit gestattet.

Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, so darf die Wohnung nach 2-tägiger Voranmeldung betreten werden Montag-Freitag von 17 bis 20 Uhr, Samstag von 10 bis 13 Uhr sowie Sonntag von 11 bis 12 Uhr. Diese Zeiten gelten auch nach erfolgter Kündigung.

Widerspricht der Mieter einer angekündigten Besichtigung, muss er einen Ersatztermin anbieten.

**§ 11 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter**

1. Alle baulichen Veränderungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters sind auf Verlangen sofort zu beseitigen. Der ur-

 sprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Genehmigte Veränderungen müssen bei Kündigung beseitigt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Zustimmungserteilung vorbehalten hat.

3. Vorgenommene Einrichtungen müssen im Kündigungsfall vor der Wegnahme dem Vermieter zur Übernahme

 angeboten werden. Will der Vermieter die Einrichtungen übernehmen, muss er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzgl. eines angemessenen Betrages für die Abnutzung erstatten oder einen sonstigen Ausgleich leisten. Macht er von diesem Recht keinen Gebrauch, so ist der Mieter nach Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

**§ 12 Schäden in der Mietsache**

Kleine Instandhaltungskosten sind vom Mieter zu tragen. Sie umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind(z.b. Hähne und Schalter, Fenster- und Türverschlüsse u.ä.). Der Mieter trägt nur Kosten bis 50 € je Einzelreparatur, höchstens jedoch insgesamt 150 € pro Jahr.

**§ 13 Zentrale Heizung, Warmwasserversorgung, Raumtemperatur**

1. Die Heizperiode dauert vom 01.10. bis 30.04. In dieser Zeit werden die Tagesaufenthaltsräume von 6 bis 23 Uhr

 mit mindestens 20 Grad C beheizt, außerhalb der Heizperiode nur, wenn an 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Temperatur (12 Uhr mittags) unter 12 Grad C absinkt.

2. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt oder sonstiger Unmöglichkeit ist der Vermieter nicht zur

 Ersatzbeheizung verpflichtet. Etwaige Störungen muss er schnellstmöglich beseitigen lassen.

3. Für die Vertellung des Kosten gilt die Heizkostenverordnung. Die gesetzlich erlaubten umlagefähigen Kosten der

 Heizung und WW-Versorgung werden von der Firma TECHEM errechnet und jährlich im Rahmen der Nebenkostenabrechnung von der Wohnungsverwaltung GWG Asperg abgerechnet (siehe § 3, Absatz 2 a).

**§ 14 Mehrere Personen als Mieter**

Eine Vermietung an mehrere Personen gleichzeitig ist nicht vorgesehen.

**§ 15 Schönheitsreparaturen bei Auszug**

Die Wände werden mit weißem Anstrich übernommen und sind weiß zu übergeben. Waren die Wände bei Einzug nicht frisch gestrichen, so besteht auch bei Auszug keine Pflicht zum Streichen, außer wenn eine nichtweiße Farbe aufgetragen wurde.

**§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Die Wohnung ist zurückzugeben, wie sie übernommen wurde: gereinigt und geputzt.

2. Endet das Mietverhältnis vorzeitig durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden,

 den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens bis zu 1 Jahr nach dem Auszug. Sie entfällt, wenn der Vermieter sich nicht ausreichend um einen Ersatzmieter bemüht hat.

**§ 17 Hausordnung**

Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages und wird bei Unterzeichnung anerkannt.

**§ 18 Sonstige Vereinbarungen**

1. Nachträgliche Änderungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so gelten die

 restlichen Bestimmungen weiterhin. Wird eine Leistungs- oder Zeitbestimmung ungültig, so gilt das gesetzlich zulässige Maß.

3. "Anlage 1 Nebenkosten" führt die abzurechnenden Nebenkosten und den Verteilerschlüssel auf.

 "Anlage 2 Schlüsselliste" führt die dem Mieter übergebenen Schlüssel auf.

 "Anlage 3 Möblierung" führt die zur Benutzung überlassenen Gegenstände auf.

Allen drei Anlagen wird mit Unterzeichnung zugestimmt. Weitere Vereinbarungen bestehen nicht.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Karlsruhe, den Unterschrift Vermieter Unterschrift Mieter/in