

Mietvertrag

zwischen

1. DRK Kreisverband Segeberg e.V.
Kurhausstraße 57
23795 Bad Segeberg

- nachfolgend: "**Vermieter**" -

und

2. «Anrede»
«**Vorname**» «**Name**»
«Adresse»
«Wohnort»

- nachfolgend: "**Mieter/in**" -

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Dem / Der Mieter/in wird in dem Objekt Schulstraße 7a in Henstedt-Ulzburg die Wohnung Nr. «Whg» im «Geschoss» Geschoss bestehend aus «Zimmer_anzahl» Zimmer/n, Größe ca. **XX** qm, (nachfolgend einheitlich "**Mietobjekt**" genannt) unmöbliert, jedoch mit Einbauküche zur ausschließlichen Nutzung überlassen. Bei der angegebenen Größe handelt es sich um eine unverbindliche Angabe.
- (2) Der / Die Mieter/in hat darüber hinaus das Recht zur Mitbenutzung der für alle Hausbewohner vorgesehenen Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -räumlichkeiten.
- (3) Dem / Der Mieter werden rechtzeitig zum Mietbeginn folgende Transponder ausgehändigt (Transponder aus der Schließanlage sind mit „T" gekennzeichnet):

..... ○
..... ○

§ 2 Miete und Mietnebenkosten

- (1) Die monatliche Kaltmiete für das Objekt beträgt bei Vertragsschluss EUR **XX**. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Größe unterhalb von 10 % führen nicht zu einer Erhöhung oder Reduzierung der vereinbarten Kaltmiete. Es wird eine Indexmiete im Sinne des § 557b BGB vereinbart. Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verändert (Erhöhung oder Reduzierung) sich die Kaltmiete entsprechend der Veränderungsquote des vom Statistischen Bundesamtes veröffentlichten Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte in Deutschland verändert (Basis 2020 = 100). Für die Mietanpassung gilt § 557b BGB. Maßgeblich sind jeweils das Datum und der Betrag der letzten Mieterhöhung.

- (2) Neben der Kaltmiete ist der / die Bewohner/in zur Leistung einer monatlichen Vorauszahlung auf Heizkosten und Warmwasser in Höhe von EUR **XX** verpflichtet. Kosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung abgerechnet. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen wird anhand der letzten Abrechnung angepasst.
- (3) Der Mieter trägt zusätzlich die laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils gültigen Fassung - als **Anlage 1** in der aktuellen Fassung dem Mietvertrag beigelegt - umlagefähigen Betriebskosten, die anteilig auf seine Mieteinheit entfallen. Hierauf sind monatliche Vorauszahlungen in Höhe von **EUR XX** zu leisten. Für die Abrechnung der Betriebskosten gelten die gesetzlichen Vorschriften. Die Kosten für Frisch- und Abwasser werden entsprechend dem gemessenen Frischwasserverbrauch abgerechnet und im Übrigen die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts an der Wohnfläche sämtlicher Wohneinheiten in dem Objekt Schulstraße 7a insgesamt umgelegt. Die monatlichen Vorauszahlungen sind entsprechend der letzten jährlichen Betriebskostenabrechnung anzupassen. Die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses umlagefähigen „sonstigen Betriebskosten“ werden in der **Anlage 2** aufgeführt. Werden nach Vertragsschluss das Hausgrundstück betreffende Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt, so ist der Träger zur Umlage auf den / die Bewohner/in berechtigt.
- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann keine vom Abrechnungsturnus abweichende vorzeitige Abrechnung der Nebenkosten verlangt werden.
- (5) Es ergeben sich daher bei Beginn des Mietverhältnisses folgende monatliche Zahlungsbeträge:

Kaltmiete	EUR	
Heizkosten und Warmwasser Vorauszahlung	EUR	
Betriebskostenvorauszahlung	EUR	
Gesamtbetrag	EUR	_____

- (6) Der Gesamtbetrag ist jeweils am dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus fällig. Der / Die Mieter/in wählt (Zutreffendes bitte ankreuzen):
- die Zahlung durch rechtzeitige Überweisung auf das nachstehende Konto
- Kontoinhaber: DRK Kreisverband Segeberg e.V.
IBAN: DE76230510300000047708
Verwendungszweck: KV4400 «Name» Whg. «Whg»
- die Zahlung durch Einziehung von seinem Bankkonto durch den Träger über das als **Anlage 3** beigelegte SEPA-Lastschriftmandat. Für Kosten infolge fehlender Kontendeckung haftet der / die Bewohner/in. Die Erteilung des Lastschriftmandates ist frei widerruflich. Im Falle des Widerrufs muss der / die Bewohner/in den Gesamtbetrag jeweils überweisen.

§ 3 Mietkaution

Der / Die Bewohner/in hat für die vereinbarten Leistungen eine Kautionsleistung in Höhe von drei Nettokaltmieten (**3 x EUR XX = EUR XX**) zu entrichten. Die Leistung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer

Bankbürgschaft oder durch Überweisung an den Vermieter auf dessen Kautionsbankkonto erfolgen. Auf § 551 BGB wird verwiesen. Das Kautionsbankkonto lautet wie folgt:

Kontoinhaber: DRK Kreisverband Segeberg e.V.
IBAN: DE43230510300510753981
Verwendungszweck: KV4400 «Name» Whg «Whg»

§ 4 Beginn und Beendigung des Mietvertrages

- (1) Das Vertragsverhältnis beginnt am «Mietbeginn». Es ist unbefristet.
- (2) Die ordentliche und die außerordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses richten sich nach den Vorschriften des BGB. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Fall der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen
- (4) Das Mietobjekt ist nach Ablauf des Vertrages in ordnungsgemäßem Zustand und unter Rückgabe sämtlicher Transponder zurückzugeben. Wird das Mietobjekt bei Vertragsende nicht geräumt, ist der Vermieter berechtigt, die in die Mietwohnung eingebrachten Sachen nach Ablauf einer angemessenen Frist aus dem Mietobjekt zu entfernen und einzulagern. Die hierfür entstehenden notwendigen Transport- und Lagerkosten sind von dem / der Mieter/in bzw. seiner / ihrer Erben zu tragen. Der Vermieter ist nicht zur Verwahrung der eingebrachten Sachen verpflichtet.
- (5) Im Falle des Ablebens des (letztersterbenden) Mieters / der (letztersterbenden) Mieterin endet der Vertrag mit dem Ende des Kalendermonats, der auf den Sterbemonat folgt, es sei denn, es erfolgt ein Eintritt in das Vertragsverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder Abs. 2 BGB oder eine Fortsetzung nach § 563a Abs. 1 BGB. Der § 564 BGB wird durch den Satz 1 modifiziert.
- (6) Im Falle des Todes des (letztersterbenden) Mieters / der (letztersterbenden) Mieterin sollen folgende Personen benachrichtigt werden (Name, Anschrift, Telefon):

Die Angaben sind freiwillig und der Vermieter bittet um Mitteilung, sollte es zu Änderungen kommen.

- (7) Der Vermieter ist berechtigt, im Falle des Todes des (letztersterbenden) Mieters / der (letztersterbenden) Mieterin die dem / der Mieter(in) gehörenden Sachen – unabhängig von der erbrechtlichen Legitimation – an folgende Person(en) auszuhändigen (Name, Anschrift, Telefon):

1. _____
2. _____

3. _____

Änderungen sind im Verhältnis nur wirksam, wenn sie dem Vermieter zumindest in Textform mitgeteilt worden sind.

§ 5

Haftung, Aufrechnung, Zurückbehaltung

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Abs 1 BGB. für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. Ist das Mietobjekt zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, den der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden. Dies gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Der § 536 BGB bleibt hiervon unberührt.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für von dritten Personen (hierzu gehören auch Dritte, die ihre Leistungen auf Vermittlung des Vermieters erbringen) oder anderen Mietern / Mieterinnen verursachten Personen- und Sachschäden. Er übernimmt keine Verwahrungspflicht. Die Versicherung seiner / ihrer eingebrachten Sachen obliegt dem / der Mieter/in.
- (3) Die Haftung des Vermieters ist bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen, es sei denn, er kann sich gegen das Schadensrisiko in üblicher Weise versichern. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für vom Vermieter verschuldete Schäden an Leben, Körper und Gesundheit des Mieters / der Mieterin.
- (4) Der / Die Mieter/in kann mit Ansprüchen nur aufrechnen bzw. daran ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
- (5) Die Wohnung ist an eine Brandwarnanlage angeschlossen. Die Parteien verpflichten sich, das ihrerseits erforderliche zu tun, um Fehlalarme zu verhindern. Darüber und über die Wartung und Bereitstellung der Brandwarnanlage hinaus übernimmt der Vermieter keine vertraglichen Verpflichtungen. Er steht insbesondere nicht für durch Dritte (z.B. Feuerwehr) verursachte Schäden ein, die durch eine nicht von dem Vermieter verschuldete Fehlfunktion oder einen von dem Vermieter nicht verschuldeten Fehlalarm ausgelöst werden.

§ 6

Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

- (1) Während des laufenden Mietverhältnisses übernimmt der Vermieter keine Schönheitsreparaturen. Sofern und soweit das Mietobjekt vermietetseits im renovierten Zustand übergeben worden ist, ist der / die Mieter/in verpflichtet, Schönheitsreparaturen je nach Grad der Abnutzung und Beschädigung auf eigene Kosten durchzuführen. Im Allgemeinen müssen Schönheitsreparaturen, wenn der Zustand der Wohnung es erfordert, in Wohn- und Schlafräumen alle acht Jahre, in Nebenräumen alle zehn Jahre und in Küche, Bad und Toilette alle fünf Jahre durchgeführt werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Streichen der Decken und Wände, der Heizkörper und Heizungsrohre und der Fenster und Türen von Innen. Der Bewohner ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Ausgenommen sind dekorative

Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind von dem Vermieter zu beseitigen.

- (2) Der / Die Mieter/in ist verpflichtet, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie den Mietgegenstand entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.
- (3) Der / Die Mieter/in hat Schäden am Mietobjekt unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er / sie ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile des Mietobjektes zu tragen, die häufig seinem / ihrem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Kühlschränke, Geschirrspülmaschinen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur EUR 60,00 und der dem / der Mieter/in dadurch entstehende jährliche Aufwand 5% der Jahresbruttokaltmiete (Miete zzgl. Nebenkosten ohne Heizkosten) nicht übersteigen.
- (4) Für Beschädigungen des Mietobjektes sowie der im Mietobjekt vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der / die Mieter/in ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm / ihr oder unter Verletzung der ihm / ihr obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder Dritten, denen er / sie den Gebrauch des Mietobjektes überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm / ihr zuzurechnen ist, von ihm / ihr beauftragten Lieferanten oder von ihm / ihr beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht worden sind.

§ 7

Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

- (1) Die Benutzung des Mietobjekts ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes gestattet.
- (2) Der / Die Mieter/in ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Im Übrigen wird der / die Mieterin auf §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.
- (3) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere.

§ 8

Betreten des Mietobjekts durch den Träger

- (1) Der Träger und / oder ein von ihm Beauftragter sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten. Die Berechtigung gilt insbesondere für den Fall, dass aufgrund objektiver Umstände der begründete Verdacht besteht, dass bei dem / der Mieter/in ein Notfall vorliegt.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in vorstehendem Absatz bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

§ 9
Veränderungen des Mietobjektes

- (1) Veränderungen an und in dem Mietobjekt, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden.
- (2) Bei Ablauf des Vertragsverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand des Mietobjektes wiederherzustellen, es sei denn, der Vermieter verzichtet in schriftlicher Form auf diese Maßnahme.

§ 10
Schlussbestimmungen

- (1) Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt auch für die Abänderung dieser Klausel.
- (2) Erklärungen gegenüber dem Vermieter sind schriftlich unter der oben genannten Anschrift vorzunehmen, es sei denn, der Vermieter gibt schriftlich eine abweichende Anschrift bekannt. Erklärungen gegenüber dem / der Mieter/in sind unter der Anschrift des Mietobjektes durch Einwurf über den dortigen dem / der Mieter/in zugeordneten Briefkasten vorzunehmen. Handelt es sich um mehrere Mieter/innen, genügt die Bekanntgabe einer Erklärung gegenüber einem / einer der Mieter/innen. Die Mieter/innen bevollmächtigen sich mit diesem Vertrag außerdem gegenseitig, Erklärungen bezogen auf das Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter abzugeben. Ein Widerruf der Vollmacht gemäß vorstehendem Satz ist gegenüber dem Vermieter nur wirksam, wenn der Widerruf ihm gegenüber zumindest in Textform erklärt wird.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. An die Stelle der unwirksamen Vereinbarungen tritt eine Regelung, die der wirtschaftlichen Zwecksetzung der Parteien am nächsten kommt und mit den übrigen Bestimmungen dieses Vertrages vereinbar ist.
- (5) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die als **Anlage 4** beigefügte Hausordnung. Die Hausordnung kann durch den Träger einseitig geändert werden, wenn die Änderung aus triftigen Gründen der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern und für den / die Bewohner/in zumutbar sind. Die Änderungen sind dem / der Bewohnerin in Textform mitzuteilen.

Ort und Datum

Ort und Datum

Mieter/in

Vermieter

- Anlage 1: Betriebskostenverordnung
Anlage 2: Katalog sonstige Betriebskosten des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung
Anlage 3: SEPA-Lastschriftmandat
Anlage 4: Hausordnung