

# Mietvertrag

Der Vermieter:

Brigitte Göretz und Harald Werner, Karlsbader Straße 21, 63329 Egelsbach

und die Mieter:

Renate u. Hans-Günter Grawitz

schließen folgenden Mietvertrag: 55441 Ringen

## § 1 Mieträume

Dromersheimer Chaussee 38

1. Vermietet wird dem Mieter die Wohnung in 55450 Langenlonsheim, Mozartstraße 24, im Sockelgeschoss mitte,  
mit folgenden Räumen:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, Flur, 1 Kellerraum, 1 Waschmaschinenstellplatz, 1 Terrasse, 1 Gartenanteil, 1 PKW - Stellplatz zur Nutzung durch 2 Personen.

2. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

       Haustür-,        Wohnungstür-,        Zimmertür-,        Terrassentür-,        Kellertür-,  
       Fenster-,        Steckdosen- für Waschmaschine,        Briefkastenschlüssel.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch die selbst angeschafften, an den Vermieter herauszugeben.

3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Der Mieter ist verpflichtet seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen und sich beim Einwohnermeldeamt anzumelden.

5. Die Wohnfläche beträgt 52,63 qm.

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

6. Die Wohnung ist eine Eigentumswohnung und gehört zu einer Verwaltungseinheit, die das Haus Langenlonsheim, Mozartstraße 24 umfasst. Die Verwaltungseinheit bildete die Grundlage für die Abrechnung der Betriebskosten. Die Verwaltungseinheit kann von den Wohnungseigentümern geändert werden. Die Grundlage für die Betriebskostenabrechnungen ändert sich entsprechend.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.23 und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

3. Der Vermieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder für Angehörige seines Haushalts oder für seine Familienangehörigen benötigt oder sonst ein berechtigtes Interesse im Sinne des Gesetzes nachweist.

4. Kündigungserklärungen müssen spätestens am 3. Werktag des Monats beim Vertragspartner eingegangen sein. Die Vertragspartner können nur schriftlich kündigen, mündliche Kündigungen sind unwirksam.

5. Die Kündigung und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache über den Beendigungszeitpunkt hinaus fort, tritt keine automatische Verlängerung des Mietverhältnisses ein.

### § 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: 420,00 Euro.  
in Worten: Vierhundertfünfzig Euro.

2. Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter Vorauszahlungen für die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung. Hierzu zählen insbesondere:

- 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer
- 2) die Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Zählermiete
- 3) die Kosten der Straßenreinigung
- 4) die Kosten der Müllbeseitigung
- 5) die Kosten der Gartenpflege
- 6) die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- 7) die Kosten der Beleuchtung außerhalb der Mieträume
- 8) die Kosten der Schornsteinreinigung und Immissionsschutzmessung
- 9) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 10) die Kosten für den Hauswart
- 11) die Kosten des Betriebs der Satellitenanlage
- 12) die Kosten des Breitbandkabelanschlusses
- 13) die Kosten der Wartung, Reinigung und CO-Messung der Gasetagenheizung
- 14) Sonstige Betriebskosten z. B. Dachrinnenreinigung, Wartung Feuerlöscher, einschließlich Austausch der Löschmittel, Überwachung und Prüfung von Blitzanlagen und Hydranten, Schnee- und Eisbeseitigung, Wartung Rückstauventile, Wartung von Rauchwarnmeldern einschließlich Batterieaustausch, Wartung von Gas und Elektrogeräten, Sicht und Dichtigkeitsprüfungen der Gasleitungen, Gaswarnanlage, Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage, Überprüfung von Steigleitungen, Satellitenanlage, usw.

und Heizkosten gemäß der Heizkostenverordnung:

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.

Die Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten werden auf 135,- Euro festgelegt.

Mit der Angabe des vorstehenden Betrags für die Vorauszahlung auf die Betriebskosten ist keinerlei Zusicherung des Vermieters verbunden, dass dieser tatsächlich angemessen und ausreichend ist, die tatsächlichen Betriebskosten zu decken.

Die Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet, die Differenz zwischen den Kosten und der vom Mieter geleisteten Vorauszahlung wird, nach erstellter Abrechnung, mit der nächsten Mietzahlung ausgeglichen. Die Betriebskostenvorauszahlung wird auf Grund der erstellten Abrechnung angepasst, neu entstandene Betriebskosten können in die Abrechnung einbezogen werden. Bei Vertragsbeginn und Vertragsende erfolgt die Aufteilung der Jahreskosten entsprechend der Monate. Der Abrechnungszeitraum endet jeweils zum 31. Dezember eines Jahres.

Die Umlegungsmaßstäbe werden bei der ersten Abrechnung festgelegt.

Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, können die Vorauszahlungen, die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter geändert werden. Der Vermieter ist berechtigt, derzeit nicht anfallende Betriebskosten, aber später entstehende oder zukünftig neu vom Gesetzgeber eingeführte Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in die Betriebskostenabrechnung einzubeziehen.

Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage. Die vom Wohnungseigentumsverwalter für die Wohnung errechneten Betriebskostenanteile sind die Grundlage für die Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter. Verteilungsgrundlage können zum Beispiel die Miteigentumsanteile, die Wohnfläche, der Verbrauch, die Anzahl der Personen oder die Anzahl der Wohnungen sein.

Die vom Vermieter direkt gezahlten Betriebskosten für die Wohnung können in dieser Höhe in die Abrechnung einbezogen werden.

3. Der Mieter meldet sich ab Schlüsselübergabe bei den Versorgern mit den abgelesenen Zählerständen an.

4. Das monatliche Gesamtentgelt beträgt somit 555,- Euro  
in Worten: Fünfhundert fünf Euro.

#### **§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten**

1. Der Gesamtbetrag der Miete in Höhe von monatlich 555,-Euro ist im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats (Eingang beim Vermieter), spesenfrei auf das Konto des Vermieters bei der VR Bank Dreieich-Offenbach eG, IBAN DE21 5059 2200 0007 3181 89 zu zahlen.

2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 2,50 Euro je Mahnung zu erheben

#### **§ 5 Mietsicherheit**

Vor Mietvertragsbeginn ist eine Mietsicherheit in Höhe von 1.260,00 Euro auf ein Sparbuch mit Vermerk zu Gunsten des Vermieters einzuzahlen. Das Sparbuch ist dem Vermieter auszuhändigen. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die Mietsicherheit alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis sichern soll.

## § 6 Mieterhöhungen

Für die Durchführung von Mieterhöhungen wird § 557 b Bürgerliches Gesetzbuch – Indexmiete – vereinbart.

*Keine Mieterhöhung 1.7.25*

## § 7 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. Die Schönheitsreparaturen sind vor Mietvertragsende auszuführen.

Anhaltspunkt für die Ausführung der Schönheitsreparaturen können folgende Fristen sein:

Küche und Bad alle 5 Jahre,

Wohn- und Schlafzimmer, Flur alle 8 Jahre,

sonstige Nebenräume alle 10 Jahre.

2. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen und umfassen insbesondere:

Das Tapezieren und Streichen von Wänden, Decken, Heizkörpern, Fußbodenleisten Türen und Versorgungsleitungen.

3. Die Wohnung ist geräumt und gereinigt zurückzugeben.

## § 8 Kleine Instandhaltungen

Die Durchführung der kleinen Instandhaltungen (Bagatellschäden) pro Fall bis 80,00 Euro, jährlich bis 300,00 Euro, obliegt dem Mieter.

Diese umfassen nur die Behebung kleinerer Schäden an den in der Mietsache befindlichen und alleine für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden/Rollläden.

## § 9 Tierhaltung

1. Haltung von Tieren bedarf der Genehmigung durch den Vermieter.

## § 10 Zusätzliche Vereinbarungen

1. Für nicht im Mietvertrag geregelte Vereinbarungen gilt das Bürgerliche Gesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung.

2. Die in der Anlage beigelegte Hausordnung ist vom Mieter einzuhalten. Die in der Hausordnung verwendete Bezeichnung „Verwalter“ ist durch die Bezeichnung „Vermieter“ zu ersetzen. Die Hausordnung kann vom Vermieter einseitig auch zu Lasten des Mieters geändert werden. Die Änderungen werden dem Mieter mitgeteilt.

3. Die Schnee- und Eisbeseitigung des Bürgersteiges, des Hauszugangsweges und des Mülltonnenplatzes sowie des PKW - Abstellplatzes erfolgt durch den Mieter. Die Schnee- und Eisbeseitigung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend dem Reinigungskalender.

4. Die Reinigung des Bürgersteiges, des Hauszugangsweges und des Mülltonnenplatzes sowie des PKW – Abstellplatzes, des Treppenhauses und der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume,

Einrichtungen und Anlagen erfolgen durch den Mieter. Die Reinigung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend dem Reinigungskalender.

5. Das Anbringen von flächig verbundenen Verkleidungen jeder Art (hierunter fallen z. B. Styropordeckplatten, Wand-Dekorplatten, Beschichtungen von Türen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen) ist nicht gestattet.

6. Die sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen können vom Mieter – soweit vorhanden – mitbenutzt werden. Eine Verpflichtung des Vermieters wird hierdurch nicht begründet. Insbesondere steht es ihm frei, Anlagen und Einrichtungen jederzeit wieder abzuschaffen.

7. Die Pflege des zur Wohnung gehörenden Gartenanteils erfolgt durch den Mieter. Das Pflanzen von Gehölzen ist nicht erlaubt.

8. Es wird dem Mieter empfohlen, zur Abdeckung von Schäden an der Mietsache und seinem Mobiliar eine ausreichende private Haftpflicht- und Hausratversicherung sowie eine Versicherung gegen die mit dem Abhandenkommen von Schlüsseln verbundenen Risiken abzuschließen.

9. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Keller nicht zur Lagerung von Gegenständen eignet, die eine trockene Aufbewahrung erfordern.

10. Für eine Untervermietung oder eine Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten benötigt der Mieter eine Zustimmung des Vermieters.

## **§ 11 Besichtigung**

Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten.

## **§ 12 Anmeldungen**

Der Mieter hat sich bei allen Versorgungsunternehmen und Betreibern wie z.B. zur Versorgung mit Strom anzumelden.

## **§ 13 Erhaltung der Mietsache**

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 eine ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassener Räume zu sorgen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden hat der Mieter deren ausreichende Hinterlüftung sicherzustellen, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Raumteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.

## **§ 14 Ein- und Umbauten**

1. Für die Durchführung von Ein- und Umbauten benötigt der Mieter die schriftliche Genehmigung des Vermieters.

2. Die Wohnung verfügt über einen Anschluss an eine Satellitenanlage. Das Aufstellen einer mietereigenen Satellitenanlage ist verboten.

## § 15 Energieausweis

Der Energieausweis der Immobilie wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner rechtlichen Verpflichtung hierzu vorgelegt. Der Mieter kann aus im Energieausweis enthaltenen Angaben keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter gegen den Vermieter aus dem Energieausweis und den darin enthaltenen Angaben nicht herleiten. Der Energieausweis ist nicht Bestandteil der mietvertraglichen Vereinbarungen der Parteien, die darin enthaltenen Angaben stellen insbesondere keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache dar.

## § 16 Zählerstände

Stromzähler	Zählernummer	Stand
Wasserzähler	Zählernummer	Stand

Die Zählerstände werden bei Übergabe der Wohnung eingesetzt.

## § 17 Schlüsselübergabe

1. Die Schlüsselübergabe erfolgt am

Langenlonsheim 28.5.2023

Brigitte L.  
Lall U

Langenlonsheim 28.5.2023

H.G. Franz  
R. Franz