

Mietvertrag

Zwischen dem **Bürgerverein Neuburg e.V.**, vertreten durch

Herrn/Frau _____ und

Herrn/Frau _____,

nachfolgend Vermieter genannt, und

Herrn/Frau _____, vertreten durch

Herrn/Frau _____,

nachfolgend Mieter genannt,

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Der Bürgerverein Neuburg e.V. vermietet die Zimmer insgesamt zu dem sozialen Zweck, dass diese als Wohn-Pflege-Gemeinschaft genutzt werden. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des Mieterschutzes auf das Mietverhältnis daher nur bedingt anzuwenden sind.

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Vermietet wird in Neuburg, Hauptstr. 21, folgender Wohnraum:
- (2) Das Zimmer Nr. _____ mit _____ m² Wohnfläche zur alleinigen Nutzung, sowie die anteilige Gemeinschaftsfläche von 14,60 m² (= 1/12 der gesamten Gemeinschaftsfläche von 175,18 m²) zur gemeinsamen Nutzung.
- (3) Der Mieter übernimmt das Zimmer im gegenwärtigen Zustand.
- (4) Der Mieter erhält _____ Zimmerschlüssel.
- (5) Die sonstigen Regelungen der Wohn-Pflege-Gemeinschaft (z. B. die Gemeinschaftsvereinbarung) sind ergänzende Bestandteile dieses Vertrages.

§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am _____
- (2) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- (3) Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

§ 3 Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Regelungen (z. B. bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache, Störung des Hausfriedens, Zahlungsverzug).

§ 4 Miete und Nebenkosten

(1) Der Mieter zahlt monatlich

Grundmiete	_____	€
Nebenkosten	_____	€
Gesamt	=====	€

(2) Der Vermieter ist frühestens nach einem Jahr berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.

(3) Die Grundmiete und die Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des laufenden Monats fällig. Sie sind auf das folgende Konto des Vermieters zu zahlen:

Bürgerverein Neuburg e. V., Wohn-Pflege-Gemeinschaft
IBAN: DE84 5486 2500 0002 8097 70, BIC: GENODE61SUW, VR Bank Südpfalz eG

(4) Die Nebenkosten sind monatliche Abschlagszahlungen auf die Betriebskosten i. S. d. § 2 der Betriebskostenverordnung (z. B. Heizung und Warmwasser, Wasserversorgung und Entwässerung, Müllabfuhr, Strom, Versicherungen) und werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Der Verteilungsschlüssel bemisst sich pro Kopf an der gemieteten Fläche und Monat. Die Vertragspartner sind sich einig, dass für die Wohngruppe eine verbrauchsabhängige Abrechnung je Zimmer nicht möglich ist.

(5) In den Nebenkosten ist eine Rücklage für die Instandhaltung der Gemeinschaftsräume von mtl. 10,00 € enthalten.

(6) Für den Umfang der Nebenkosten ist die Abrechnung durch die zuständige Hausverwaltung und die Abrechnung des Versorgers für Strom maßgebend.

(7) Der Mieter verpflichtet sich – falls die Nebenkosten gestiegen sind – nach Abrechnung der Nebenkosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes einer angemessenen Erhöhung der Abschlagszahlung der Nebenkosten zuzustimmen.

§ 5 Sicherheitsleistung

(1) Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautionsleistung gem. § 551 BGB in Höhe von drei Grundmieten zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Der Vermieter behält sich vor, bis zum Vorliegen der Nebenkostenabrechnung nach

Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Kautions einzubehalten, längstens jedoch bis zur Fälligkeit der Abrechnung.

(2) Die Kautions ist entsprechend § 4 Abs. 3 bei Einzug fällig.

§ 6 Garantieverantwortung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. Die Parteien sind einig darin, dass es sich bei Belästigungen jedweder Art auf Grund der Krankheit der Mitbewohner, nicht um Mängel im Sinne des Mietrechts handelt.

(2) Der Mieter kann gegen die Miete mit einer Forderung aus § 536 Abs. 1 BGB nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

(3) Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietvertrag zulässig.

§ 7 Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglichen Zwecken nutzen.

(2) Eine Untervermietung ist nicht gestattet.

(3) Für jede Tierhaltung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Der Vermieter stimmt nur zu, wenn sichergestellt ist, dass der Mieter das eigene Tier selbst versorgen kann.

§ 8 Bauliche Veränderungen

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Zimmer oder der Gemeinschaftsräume dienen oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters nach Ankündigung vornehmen. In jedem Fall erfolgt eine ausführliche Erläuterung der entsprechenden Maßnahmen.

(2) Bauliche oder sonstige, den vertragsmäßigen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen des Mieters im alleingewohnten Zimmer.

§ 9 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

- (1) Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsräume verpflichtet.
- (2) Der Mieter ist für Schönheitsreparaturen im allein genutzten Zimmer verantwortlich.
- (3) Das vom Mieter allein genutzte Zimmer ist bei Einzug zu renovieren. Bei Auszug ist keine Renovierung erforderlich.
- (4) Schönheitsreparaturen in den gemeinsam genutzten Räumen müssen nach Bedarf durchgeführt werden. Die Kosten für die Schönheitsreparaturen in den Gemeinschaftsräumen werden auf alle Bewohner im gleichen Verhältnis (1/12) umgelegt.

§ 10 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide, sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen zusammen mit einem Mietinteressenten berechtigt die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 11 Beendigung der Mietzeit

Das allein genutzte Zimmer ist nach Beendigung der Mietzeit gesäubert, ausgeräumt und mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

§ 12 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden kann. Die Haftung ist auf drei Monate nach Auszug beschränkt. Die Haftung eines weiteren, vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 13 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Räumlichkeiten bei der Meldebehörde (Verbandsgemeinde Hagenbach) anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche zur Einsicht vorzulegen.

§ 14 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 15 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen, Gerichtsstand

- (1) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Falle, an einer Vereinbarung mitzuwirken, die in wirtschaftlicher Hinsicht dem ursprünglich Gewollten entspricht.
- (2) Gerichtsstand ist Kandel.

Neuburg, den _____

Unterschrift Mieter / Vertreter _____

Unterschriften Vermieter / Vertreter _____

Zusatzvereinbarung:

Im gegenseitigen Einvernehmen wird für bis zu 14 Tage ein Probewohnen vereinbart. Es endet danach durch Übergang in ein Dauermietverhältnis, durch Vereinbarung der Vertragspartner spätestens zum Ende des Probewohnens oder durch Verstöße gegen Grundregeln der Wohn-Pflege-Gemeinschaft „Wohnen am Dorfplatz“, die nicht bereinigt werden können (siehe Teil B Punkt 1 und 2 der Gemeinschaftsvereinbarung).

Für die Zeit des Probewohnens sind Miete und Nebenkosten gemäß § 4 des Mietvertrages in voller Höhe im Voraus zu zahlen. Bei Beendigung des Probewohnens (ohne Übergang in ein Dauermietverhältnis) wird je Tag des Probewohnens 1/30stel fällig. Der Bürgerverein erstattet den Differenzbetrag zur vollen Monatsmiete inkl. Nebenkosten.

Die Sicherheitsleistung (§ 5 des Mietvertrages) wird am Tag des Übergangs in ein Dauermietverhältnisses fällig.

Neuburg, den _____

Unterschrift Mieter / Vertreter _____

Unterschriften Vermieter / Vertreter _____