

Wohnungsmietvertrag

Zwischen



vertreten durch Herrn R. Lemme
Niedersachsenstr. 13, 49074 Osnabrück

als Vermieter

vertreten durch **AREAL GmbH, Eisenacher Str. 40 in 04155 Leipzig**

und

Frau Claudia Langer, geb. 22.06.1984

zurzeit wohnhaft:



als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 - Mieträume

1. Vermietet werden im Hause: **Uhlandstr. 40, 04177 Leipzig, DG links**
folgende Räume:
1 ½ Zimmer, _1_ Küche, _1_ Korridor, _1_ Bad mit Wanne/Dusche u. Toilette, _1_ Kellerraum
zur Benutzung als Wohnung; Wohnfläche: **ca. 45,00 m²**
2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel
auszuhändigen: **(gesondertes Übergabeprotokoll)**
Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des
Vermieters. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel,
auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; andernfalls ist der Vermieter
berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im
Interesse des Nachmieters erforderlich ist - auch die Schlösser zu verändern und dazu
Schlüssel zu beschaffen.
3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl
der Personen, die die Wohnung beziehen werden, beträgt **_1_**. Der Mieter ist verpflichtet,
seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.
Zur Anbringung von Schildern, Reklamen, Automaten und dergleichen außerhalb der
Mieträume bedarf es der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

§ 2 - Mietzeit und ordentliche Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. Februar 2009**, es läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Die Parteien verzichten bis **31.01.2010** auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Es
wird eine Mindestmietzeit von 12 Monaten vereinbart, d. h. eine ordentliche Kündigung ist frühestens
am 01.02.2010 bis 31.04.2010 möglich.
3. Für den Fall der ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gelten die gesetzlichen
Kündigungsfristen. Das Recht der außerordentlichen Kündigung nach § 569 BGB bleibt unbenommen.
4. Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen.
5. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind
Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat
vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
6. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses bei Nutzung durch den Mieter über den
Kündigungszeitpunkt hinaus tritt nicht ein.

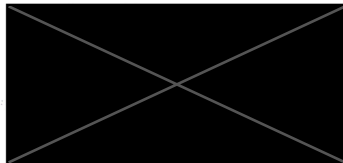
§ 3 - Miete und Nebenkosten

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| 1. Die Miete beträgt | 173,25 EUR |
| Vorauszahlung Betriebskosten | 61,65 EUR |
| und Heizkosten | <u>42,75 EUR</u> |
| Zahlbetrag | 277,65 EUR |
2. Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin - je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung - erforderliche Arbeiten auszuführen.
 3. Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung sind in der Miete nicht enthalten.
 4. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zweck der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse zu verlangen.
 5. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten - einschließlich der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung - entsprechend anpassen, insbesondere auch dann, wenn sich aus der letzten Abrechnungsperiode ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

§ 4 - Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Person oder Stelle zu zahlen. Dazu wird das Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennendes Konto vereinbart. Die Miete ist auf das folgende Hauskonto zu zahlen:

Kontoinhaber:
Konto-Nr.:
BLZ:
Kreditinstitut:



2. Die Betriebs- und Heizkosten werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag vom 31.12. eines jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen.
3. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 10,00 EUR je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 5 - Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 01.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mind. 20 Grad Celsius in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

2. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
3. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
4. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in dem vereinbarten Mietzins nicht enthalten, sie werden vom Vermieter angemessen auf die daran angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektrischen Strom, die Anfuhrkosten für Brennstoffe, die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschl. des Schornsteins und die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören dazu die Kosten der Bedienung der Anlage und die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach einem dem Wärmeverbrauch Rechnung tragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 70 v.H. *)
6. Auf dem Umlegungsbetrag für die Betriebskosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist.
7. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.

§ 6 - Treppenhausreinigung

Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten **enthalten**.

§ 7 - Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

*) mind. 50 v.H. höchstens 70 v.H. (Verordnung über HK-Abrechnung v. 23.02.1981, BGBl. I S.261)

§ 8 - Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit Zustimmung des Vermieters benutzen.

2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit Erlaubnis des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist unter den Voraussetzungen berechtigt, einen Untermietzuschlag zu erheben. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
3. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter die Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu 14 Tagen. Die Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

§ 9 - Elektrizität, Gas, Wasser

1. Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, bei starkem Frost nach Benachrichtigung des Mieters das Wasser zumindest in der Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr abzustellen.

§ 10 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
3. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 11 - Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtsamtlliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.
2. Zur Aufstellung von Ölfeuerungsanlagen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters. In jedem Fall müssen die Ölöfen den technischen Richtlinien des Fachverbandes der Heiz- und Kochgeräteindustrie entsprechen und die Hinweise tragen: „Nach HKI-Richtlinien geprüft, nur für Heizöl EI“. Die Aufstellung muss durch eine Fachkraft erfolgen. Heizöl darf nur unter Beachtung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften gelagert werden.

3. Die Übernahme der entstehenden Kosten ist - auf den einzelnen Fall abgestellt - gesondert zu regeln.
4. Soweit der Vermieter für Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb von Anlagen gemäß Abs. 1 und 2 ergeben, einzustehen hat, kann der Vermieter vom Mieter Ersatz verlangen.
5. Der Mieter haftet für die Kosten der Entfernung von auf seine Veranlassung angelegten oder von ihm benutzten Fernsprechleitungen und für dadurch entstehende Gebäudeschäden.

§ 12 - Außenantennen - Kabelanschluss

1. Für Fernsehen und Rundfunk ist eine Gemeinschaftsantenne mit Kabelanschluss vorhanden. Insofern ist das Anbringen einer Einzel-Außenantenne nicht gestattet.
2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich des Mietobjektes mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne einverstanden.

§ 13 - Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen usw. Unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
5. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.
7. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen.
8. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
9. Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 120,00 € und der dem Mieter dadurch entstehende Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen. Die kleineren Reparaturen umfassen das Beheben von Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz(Thermostate)- und Kochvorrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

10. Verstopfungen an den Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr durch einen Fachmann beseitigen zu lassen.

§ 14 - Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 15 - Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. Bei dringender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet- bzw. Kauflustigen die Räume in angemessenem Maß betreten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an schnell erreichbarer Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlassen.

§ 16 - Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 17 - Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, beräumen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen.

§ 18 - Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

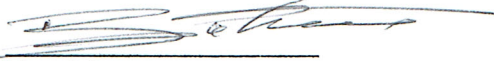
Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 19 - Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

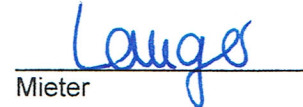
2. Weitere Vereinbarungen werden in Anlage 1 festgehalten. Die Anlagen 2 - Präzisierung der Nebenkosten - die Anlage 3 - Unterlagen zum Gebrauch der Wohnung - sowie die Hausordnung im Anhang sind fester Bestandteil des Mietvertrages

Leipzig, den 21.01.2009



Vermieter

Leipzig, den 21.01.2009



Mieter

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 21.01.2009

zwischen



Vertr. durch Herrn R. Lemme

Niedersachsenstr. 13, 49074 Osnabrück
vertreten durch AREAL GmbH Eisenacher Str. 40,
04155 Leipzig

- als Vermieter -

und

Frau Claudia Langer

- als Mieter -

§ 20 - Weitere Vereinbarungen

- Die Mietkaution in Höhe von 346,50 € wird in Form eines Mietkautionssparbuches bzw. Verpflichtungserklärung des Arbeitsamtes Leipzig hinterlegt.
- Im Falle des Auszuges des Mieters, ist die Wohnung malermäßig renoviert (Weiß gestrich) entsprechend Zustand bei Mietbeginn, vollständig geräumt und gereinigt zurückzugeben. Für über den üblichen Verschleiß hinausgehende Schäden an Einbauten und Belägen haftet der Mieter.
- Bei Auszug des Mieters ist die Zwischenablesung des Energie- und Wasserverbrauches vom Mieter selbst zu tragen.

Leipzig, den 21.01.2009

Leipzig, den 21.01.2009

Vermieter

Mieter

Anlage 2 zum Mietvertrag vom 21.01.2009

zwischen

 vertr. durch Herrn R. Lemme,
Niedersachsenstr. 13, 49074 Osnabrück
vertreten durch AREAL GmbH, Eisenacher Str. 40,
04155 Leipzig

- Vermieter -

und

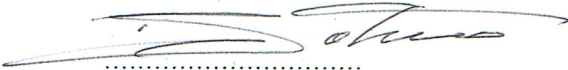
Frau Claudia Langer

- Mieter -

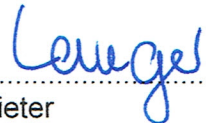
Präzisierung § 4, Abs. 2, Nebenkosten

Folgende Kostenpositionen und Verteilerschlüssel werden derzeit der Umlage zugrunde gelegt:

<u>Kostenposition</u>	<u>Verteilerschlüssel</u>
1. Heizung/Warmwasser	70 % Verbrauch 30 % Grundkosten
2. Kaltwasser/Abwasser Oberflächenwasser	Verbrauch Anteil an Ges. Wfl
3. Versicherung (Gebäude/Haftpflicht)	Anteil an Ges. Wfl.
4. Grundabgaben	wie 3.
5. Betriebsstrom	wie 3.
6. Hauswartdienste	wie 3.
7. Schornsteinfegergebühren	wie 3.
8. Müllgebühren	wie 3.
9. Straßenreinigung	wie 3.



Vermieter



Mieter

Vereinbarung zum Mietvertrag

zwischen



vertreten durch Herrn R. Lemme
vertreten durch Fa. AREAL GmbH,
Eisenacher Str. 40, 04155 Leipzig

- Vermieter -

und

Frau Claudia Langer
Uhlandstr. 40
04177 Leipzig

- Mieter -

Frau Claudia Langer verpflichtet sich zu einer monatlichen Zuzahlung zur Grundmiete in Höhe von 30,00 €. Dieser Betrag wird durch Frau Langer über Dauerauftrag auf das Konto des Vermieters überwiesen.

Leipzig, den 21.01.2009

AREAL GmbH
Hausverwaltung

Langer
Mieter