

# Mietvertrag

Zwischen den **Vermietern**

Hartwig Michaelsen und Fasika Tadesse,

beide wohnhaft

Flehder Chaussee 2

25776 Rehm-Flehde-Bargen

und dem **Mieter / der Mieterin**

wohnhaft

## **Objekt der Vermietung:**

**Wohneinheit x:** ein individuell genutzter Wohnraum mit xxqm (Fenster nach ), ein Schlafrum mit xxqm (Fenster ), ein Bad mit xqm (ohne Fenster) - gesamt xxqm), sowie ein Sechstel der gemeinschaftlich unter 2. beschriebenen genutzten Wohnfläche (96qm / 16qm).

Das Mietverhältnis beginnt am **0.0.2022** und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet). Es kann nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden (ordentliche Kündigung). Eine Kündigung bedarf in allen Fällen der Schriftform.

Die Vermieter sind in Bezug auf dieses Mietverhältnis sowohl gleich-, wie auch allein handlungs- und entscheidungsberechtigt.

### **1. Beschreibung der Mietwohnung (Zustand nach der kompletten Fertigstellung)**

Die vermietete Wohnung ist speziell konzipiert für eine Nutzung durch eine sogenannte Seniorenwohngemeinschaft. Die Gesamtfläche beträgt ca. 320qm und ist komplett barrierefrei im Erdgeschoß des Hauses gelegen. Sie ist aufgeteilt in 6 Wohneinheiten mit jeweils einem individuell genutzten Wohn- und einem Schlafrum sowie für jede Wohneinheit ein eigenes Bad mit bodentiefer Dusche, gestaltet nach den Richtlinien der KfW für altersgerechtes Bauen. Die 6 Wohneinheiten sind unterschiedlich groß und führen daher zu unterschiedlichen Mieten. Drei der Wohneinheiten sind zur Straße ausgerichtet, zwei zum Garten, eine in beide Richtungen. Auch nach diesem Kriterium wird die Miete quantifiziert (Vergl. 3.). Zur gemeinsamen Nutzung der 6 Mietparteien stehen eine Küche (21,7qm), vollausgestattet mit einer Einbauküche, und anschließendem Aufenthalts- und Essraum (31,5qm), 2 Flure (18,8qm und 14,6qm), 1 Gäste-WC (2,5qm), 1 Haushaltsraum (2,4qm) für Waschmaschine und Trockner sowie ein Raum (4,5qm) mit einer durch die Vermieter installierten Infrarotwärmekabine /-sauna zur Verfügung - insgesamt also ca. 96qm. Alle Wohnräume einschließlich des Aufenthaltsraums und der Flure sind mit Laminat ausgelegt,

die Küche und die Bäder gefliest (einige Badezimmer haben Vinylboden). Die gesamte Haustechnik wurde von Grund auf saniert und erneuert, einschließlich Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen und die Heizung. Installiert ist eine CO<sup>2</sup>-neutrale, sparsame Pellet Heizungsanlage, im Aufenthaltsraum wurde ein Kaminholzofen eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt über dezentrale, individuelle Elektrospeicherboiler für alle Wohneinheiten und die Küche mit dem Vorteil, dass weniger Energie durch kurze Wege verschwendet wird, und die Heizung in den Sommermonaten komplett ausgeschaltet werden kann. Mitte 2022 wird das Haus an das Glasfasernetz angeschlossen mit Geschwindigkeiten bis zu 1GB. Alle Wohneinheiten haben eigene LAN-Leitungen, im gesamten EG gibt es schnelles Internet per WLAN. Dazu gehört auch Kabelfernsehen mit über 200 Programmen und 6 Festnetzanschlüsse mit mobilen Handgeräten. Bedingung ist die Installation durch die Stadtwerke Neumünster, der Vorvertrag ist abgeschlossen. Zusätzlich gibt es Sat-TV Anschlüsse in allen Wohnräumen und im Aufenthaltsraum. Im gesamten Haus wurden moderne Kunststoffenster mit Doppel- oder Dreifachverglasung eingebaut, die Decken sind wärmegeklämt. Am Haus gibt es genügend Parkplätze für die Mieter und Gäste. Außerdem gehört eine gemeinsam genutzte Terrasse zu der Wohnung. Ein Abstellraum und ein Garten werden gemeinsam mit den Vermietern genutzt, die ebenfalls im Haus im Obergeschoß wohnen.

- 1.1. Bis auf die Einbauküche und die Infrarotwärmekabine (geplant) ist die Wohnung einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Räume durch die Mieter zu möblieren.
- 1.2. Einige Mieter beziehen die Wohnung bereits während der Bauphase. Für sie werden spezielle Absprachen zwischen Vermietern und Mietern in Bezug zur Nutzung der o.g. Wohnungsbestandteile getroffen, sofern diese noch nicht zum Zeitpunkt des Einzugs zur Verfügung stehen. Mit der Fertigstellung entfallen diese Sonderabsprachen. Die Nutzung des Gartens, der Terrasse, des Abstellraums und der Infrarotsauna ist für den Mieter mietfrei. Daraus ergibt sich kein Anspruch auf Mietminderung, solange diese Angebote während der Bauphase noch nicht zur Verfügung stehen.
2. Für die Wohnung werden insgesamt bis zu 6 voneinander unabhängige, nach diesem Muster erstellte Mietverträge zwischen Mietern und Vermietern erstellt. Eine gemeinschaftliche Haftung der Mieter gegenüber den Vermietern existiert damit nicht.
  - 2.1. Die Mieter organisieren sich als Gemeinschaft auf der Basis von gegenseitiger Unterstützung und Respekt vor den Privatsphären und Gewohnheiten der Mitbewohner der Wohnung. Die Vermieter sehen ausdrücklich keine Rolle für sich in der Organisation der Gruppe.
  - 2.2. Die Mieter verpflichten sich, bei der Aufnahme von neuen Mietern / Mitgliedern der Wohngemeinschaft einvernehmlich mitzuwirken. Dabei soll ein Leerstand von mehr als zwei Monaten vermieden werden. Die letztendliche Entscheidung für oder gegen neue Mieter liegt bei den Vermietern. Durch – teilweisen – Leerstand erhöht sich der Individualanteil der einzelnen Mieter an den Nebenkosten (vergl. 4, 5.), nicht jedoch die Grundmiete (vergl. 3.).
3. Die Grundmiete beträgt für die zur Straße ausgerichteten Wohneinheiten (1, 3, 4) 8,40€/qm und für die zum Garten gerichteten Wohneinheiten (2, 5) 8,60€/qm für die individuell genutzte Fläche. Für Wohneinheit 6 mit Fenstern sowohl zum Garten als auch zur Straße werden 8,50€/qm veranschlagt. Für die gemeinschaftlich benutzte Fläche beträgt die Grundmiete für alle Wohngemeinschaftsmitglieder 8,50€/qm, geteilt durch 6.  
**Die Grundmiete für Wohneinheit x beträgt daher: (qm\*8,40€) + (16qm\*8,50€) = xxx€**
4. Neben der Grundmiete tragen die Mieter alle die Erdgeschoßwohnung betreffenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Da die Wohngemeinschaft aus bis zu 6 individuellen Mietern keine Verträge mit Dritten abschließen kann, übernehmen dies auch für Kosten, die eindeutig der Wohngemeinschaft im Erdgeschoß zugeordnet werden können, die Vermieter und verteilen

die Kosten anteilig nach dem im Annex 5 beschriebenen Schlüssel in der jährlichen Nebenkostenabrechnung. Dazu gehören Strom (5.1), Internet (5.2) Rundfunkgebühren ((5.3)

#### **5.1 Strom**

Der Stromverbrauch der gesamten Wohngemeinschaft wird durch einen Zwischenzähler im Verteilerschrank (Annex 3) im Flur der EG-Wohnung ermittelt und nach dem in Annex 5 beschriebenen Schlüssel auf die WG-Mitglieder in der Nebenkostenabrechnung verteilt. Hinzu kommen die Grundgebühren für den Anschluss der gesamten Hausgemeinschaft im Verhältnis der Fläche OG/EG, letztere verteilt auf die WG-Mitglieder nach demselben Schlüssel.

#### **5.2 Internet und TV**

Ab etwa Mitte 2022 wird das Haus einen Glasfaseranschluss haben (sh. 2). Die monatlichen Gebühren werden auf die WG-Mitglieder nach im Annex 5 beschriebenem Muster verteilt.

#### **5.3 Rundfunkgebühren**

Die Rundfunkgebühren werden durch die Vermieter vorgestreckt und nach dem in Annex 5 beschriebenen Schlüssel auf die WG-Mitglieder verteilt.

#### **5.4 Wasser und Abwasser**

Der Wasserverbrauch der gesamten Wohngemeinschaft ermittelt sich aus der Differenz des Gesamtverbrauchs der Hausgemeinschaft, gemessen durch die Wasseruhr im Keller, und des Verbrauchs der Vermieter, gemessen durch die Wasseruhr im Badezimmer des OG (Annex 2). Die Kosten werden nach dem in Annex 5 beschriebenen Schlüssel auf die WG-Bewohner anlässlich der Nebenkostenabrechnung umgelegt.

#### **5.5 Heizung**

Die Kosten für die Heizung werden im Verhältnis der im Heizungsraum installierten Wärmezähler für die Vermieter-Wohnung im OG und die zwei Heizkreise der Wohnung im EG ermittelt (Annex 4). Zu den Kosten zählen die Anschaffung der Pellets und die für den Betrieb der Heizung verbrauchten Stromeinheiten (Annex 3). Der für das EG berechnete Kostenanteil wird anschließend nach dem in Annex 5 beschriebenen Schlüssel auf die WG-Mitglieder verteilt. Der Stromzähler für die Heizung erfasst auch den Verbrauch für die Außenbeleuchtung des Hauses. Die Verteilung erfolgt so analog.

**5.6 Zusätzliche Nebenkosten**, soweit sie anfallen, werden jeweils anteilig im Verhältnis der Flächen der Vermieterwohnung im Obergeschoß (190qm) zu der Gesamtfläche der Wohnung im Erdgeschoß (320qm) ermittelt und dann nach dem in Annex 5 beschriebenen Schlüssel auf die WG-Mitglieder verteilt. Dies gilt für:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (insbes. Grundsteuer),
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sowie der Gebäudeversicherung,
- sowie sonstige Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV

**5.7** Entstehen Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV nach Vertragsschluss neu, so können diese vom Vermieter nach dem o.g. Muster auf die Mieter umgelegt werden.

#### **5.8 Die monatliche Vorauszahlung pro Wohneinheit beträgt: 100,-€**

Die Vorauszahlung für das nächste Jahr wird nach jeder Jahresabrechnung angepasst.

**5.9** Die Vermieter sind berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen, sollte sich abzeichnen, dass die Vorauszahlungen nicht kostendeckend sind. Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Einwendungen gegen

die Abrechnung haben die Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit sie die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt haben. Nach Ablauf der Einwendungsfrist können die Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn sie die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten haben.

- 6** Die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats auf das Konto der Vermieter zu überweisen. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, angemessene Verzugszinsen zu verlangen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr in Höhe von EUR 20,- berechnet.
- 7** Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562 d BGB.
- 8** Die Mieter leisten an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Barkaution in Höhe von 1 Grundmiete. Die Anlage der Kaution erfolgt entsprechend § 551 Abs. 3 BGB
- 9** Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- 10** Den Mietern werden von den Vermietern folgende Schlüssel ausgehändigt: 1 Haustürschlüssel, 1 Briefkastenschlüssel, 2 Zimmerschlüssel. Die Erstellung weiterer Schlüssel durch die Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 11** Den Mietern ist gestattet, folgende gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen mitzubedenutzen: Parkplatz, Abstellraum, Terrasse, Garten. Die Gestattung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.
- 12** Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände: Einbauküche, Infrarotsauna (geplant). Die Mieter verpflichten sich, die aufgeführten Gegenstände pfleglich zu behandeln und sie bei Beendigung des Mietverhältnisses vollzählig zurückzugeben. Ein dauerhafter Austausch oder eine dauerhafte Entfernung der mitvermieteten Ausstattungsgegenstände ist nur mit vorheriger Zustimmung der Vermieter gestattet.
- 13** Die Mieter verpflichten sich, die Mieträume (ggf. mit der mitvermieteten Möblierung) und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
- 14** Die Mieter dürfen die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Wollen sie die Räume zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 15** Die Mieter verpflichten sich, ausreichende Privathaftpflicht- und Hausratversicherungen abzuschließen.
- 16** Die Mieter nutzen den Internetanschluss, den Ihnen die Vermieter zur Verfügung stellen, auf eigene Verantwortung. Sie verpflichten sich, keine illegalen Aktivitäten im Internet durchzuführen und keine illegalen Daten oder Dateien zu empfangen oder zu verbreiten. Die gewerbliche Nutzung des Internetanschlusses bedarf der Zustimmung der Vermieter.
- 17** Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Keine Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z. B. Ziervögel oder Zierfische) in ortsüblichem Umfang. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden (z. B. bei Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung anderer Mieter).
- 18** Die Mieter sind verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses hinsichtlich des ihnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Mietobjekts sämtliche je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auf ihre Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. Die Mieter tragen außerdem die Kosten für kleine Instandhaltungen (Kleinreparaturen) an den ihnen häufigen und mit direktem Zugriff ausgesetzten Installationsgegenständen des Mietobjektes

- 19** Die Mieter haben die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Möbeln und Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben.
- 20** Auf Verlangen des Vermieters sind die Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die sie an der Mietsache vorgenommen haben oder Einrichtungen, mit denen sie die Mietsache versehen haben, bei Beendigung der Mietzeit auf ihre Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- 21** Haben die Mieter nach §9 fällig gewordene Schönheitsreparaturen durchzuführen und diese nicht spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjekts ausgeführt, kann der Vermieter von ihnen Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er den Mietern vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Nachholung der Schönheitsreparaturen gesetzt hat.
- 22** Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder der Vermieter in Begleitung beauftragter Personen ist berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit der Mieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten. Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten.
- 23** Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haften die Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug der Mieter aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen.
- 24** Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel
- 25** Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Vertragslücke wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 26** Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass seine im Rahmen dieses Mietvertrags an den Vermieter übermittelten personenbezogenen Daten wie Name, Adresse oder Kontoverbindung nach geltendem Datenschutzrecht durch den Vermieter zur Abwicklung dieses Mietvertrags gespeichert und elektronisch verarbeitet werden dürfen, Art. 6 Abs. 1 Satz 1b EU-Datenschutzgrundverordnung. Eine Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte erfolgt nicht.

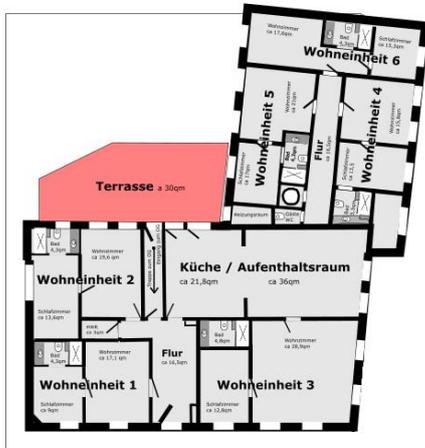
Rehm-Flehde-Bargen, den

.....  
Vermieter

.....  
Mieter

## 27 Annex

### 1. Grundriss der Erdgeschoßwohnung und Mietkalkulation



Wohnheit / Zimmer	Länge	Breite	Qm	Qm VE gesamt	Qm Gemeinsh.	Ansichtsweg	Mietfaktor	Kaltmiete in €
WE 1 Wohnzimmer	3,8	4,5	17,1					
WE 1 Schlafzimmer	3,1	2,9	8,99					
WE 1 Bad	3,1	1,4	4,34	30,43		Strasse	8,4	399
WE 2 Wohnzimmer	3,7	5,3	19,6					
WE 2 Schlafzimmer	2,9	4,7	13,6					
WE 2 Bad	2,7	1,6	4,32	37,56		Garten	8,6	466
WE 3 Wohnzimmer	4,3	5,9	28,9					
WE 3 Schlafzimmer	3,2	4	12,8					
WE 3 Bad	1,6	3	4,8	46,51		Strasse	8,4	534
WE 4 Wohnzimmer	4,5	3,5	15,8					
WE 4 Schlafzimmer	4,5	2,9	13,1					
WE 3 Bad	2,3	2,4	5,52	34,32		Strasse	8,4	432
WE 5 Wohnzimmer	5	4,2	21					
WE 5 Schlafzimmer	5	3,4	17					
WE 5 Bad	2	2	4	42		Garten	8,6	505
WE 6 Wohnzimmer	3,2	5,5	17,6			Garten		
WE 6 Schlafzimmer	3,2	4,8	15,4			Strasse		
WE 6 Bad	1,6	2,5	4	36,96			8,5	458
Küche	4,2	5,2	21,8			Gemeinschaf	8,5	
Aufenthaltsraum	6,8	5,3	36			Gemeinschaf	8,5	
Flur Vorderhaus	2,8	5,3	16,5			Gemeinschaf	8,5	
Flur Anbau	9,8	1,5	14,7			Gemeinschaf	8,5	
Hauswirtschaftsraum	2,3	1,3	2,99			Gemeinschaf	8,5	
Gäste Wc	1,8	2	3,6			Gemeinschaf	8,5	
Saunaraum	1,9	2,9	5,51		101,2	Gemeinschaf	8,5	
Fläche Gesamt			328					Miete Gesamt 2793

### 2. Wasserzähler



Die Wasseruhr im Keller (links) gibt den Gesamtverbrauch der Hausgemeinschaft an, die Wasseruhr im Badezimmer des OG den Verbrauch der Vermieter. Die Differenz geht zu Lasten der Wohngemeinschaft im Erdgeschoß. Die Uhren werden jährlich zu einem bestimmten Stichtag abgelesen.

### 3. Stromzähler



Der Zähler links gibt den gesamten Stromverbrauch der Hausgemeinschaft an, der Zwischenzähler in der Mitte den der Wohngemeinschaft im Erdgeschoß. Der kleine Digitalzähler unten rechts misst den Verbrauch der Heizung und der Außenbeleuchtung. Alle drei Zähler werden zum Stichtag abgelesen.

#### 4. Heizung



Der Wärmehähler im Bild rechts oben misst den Verbrauch der Vermieter im OG. Die beiden anderen Zähler messen den Verbrauch der Wohngemeinschaft im Erdgeschoß. Die Heizkosten werden im Verhältnis der beiden Verbräuche zum Stichtag abgerechnet.

#### 5. Beispiel für die Aufteilung der Nebenkosten in der Wohngemeinschaft

2021	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	Faktor
WG	5	5	6	6	6	5	4,5	5	6	6	6	6	5,5

Nach dem hier gezeigten Muster wird ein Durchschnittswert der Belegung der Wohngemeinschaft über das Verbrauchsjahr zur Nebenkostenabrechnung ermittelt. Ausschlaggebend ist ein Mietverhältnis, nicht die tatsächliche Anwesenheit. Es können auch Ein- oder Austritte außerhalb von Monatsanfang oder –ende berücksichtigt werden (Juli). Der ermittelte Faktor ist Grundlage für die Verteilung der Nebenkosten in der Jahresabrechnung auf die Wohngemeinschaftsmitglieder.