



PRORENTA GMBH
DIE IMMOBILIENAGENTUR

KONZEPTE UND IDEEN FÜR IHREN GRUNDBESITZ

WALDRESIDENZ AN DER
KAISERBURG
DÜSSELDORF

MIETVERTRAG



www.wohnen-an-der-kaiserburg.de

Mietvertrag

Zwischen **Vermieter** vertreten durch den bestellten Sondereigentumsverwalter die Prorenta GmbH vertreten durch ihren GF Peer Donner beide geschäftsansässig An der Kaiserburg 10 in 40629 Düsseldorf

(nachstehend als Vermieter genannt)

und

Frau
(nachstehend als Mieter
genannt, auch wenn es
mehrere Personen
sind)

Frau
Sabine Mocek
Honnschaftenstr. 75
45239 Essen

§ 1 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung:

1. 1. Ort: 41539 Dormagen

Straße: XXX

Wohnungs-Nr. : XX

Stockwerk: XXXXX

1. 2. Die Wohnung besteht insgesamt aus ? **Zimmern sowie einer Küche, Bad, Gäste WC, einer Diele und einem Balkon**

1. 3. Mietgegenstand sind außerdem folgende Einrichtungen:



XXXX

1. 4. Mitvermietet ist: Keller Nr.: _____
- Tiefgaragenplatz Nr.: _____
- Garage Nr.: _____
- Stellplatz-Nr.: _____
- Sonstiges: _____

1. 5. Dem Mieter werden vom Vermieter nach Eingang des Kautionsbetrages bzw. Übergabe der vereinbarten Mietsicherheit für die Dauer des Mietverhältnisses nachfolgende Schlüssel ausgehändigt:

Schließanlage: s. Übergabeprotokoll

Hausschlüssel: s. Übergabeprotokoll

Tiefgaragenöffner/-
Schlüssel: s. Übergabeprotokoll

sonstige Schlüssel, vgl. Übergabeprotokoll

Der Mieter wird die Beschilderung der Klingel - und Briefkastenanlage auf eigene Kosten über die Firma veranlassen, die von der Eigentümergemeinschaft dafür ausgesucht wurde und die in der Anlage (Wichtige Ansprechpartner im Objekt) zu diesem Vertrag gesondert genannt ist.

§ 2 Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen

- 2.1. Der Mieter ist berechtigt, die vorhandenen gemeinschaftlichen Anlagen und

Einrichtungen im Rahmen der Hausordnung mitzubedenutzen, die als Anlage zu diesem Vertrag beigefügt ist.

- 2.2 Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen: Die Wohnung ist für den Fernseh- und Rundfunkempfang mit Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel ausgestattet. Der Mieter ist berechtigt, für seinen Fernseh- und Rundfunkempfang diese Anlage zu nutzen. Eigene Außenantennen des Mieters sind nicht gestattet. Wird eine Änderung des Empfangssystems aus technischen Gründen erforderlich, ist der Mieter berechtigt und verpflichtet, die neue geänderte Anlage zu benutzen.

§ 3 Mietzeit

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **12.02.2018** und läuft auf unbestimmte Dauer.
- 3.2. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
- 3.3. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 4 Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis muss schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung muss bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist beim Vermieter zugegangen sein. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

§ 5 Miete

- 5.1. Für die Wohnung und die Nebenräume ist monatlich (für die Wohnung € 0,00, für die Küche € **XXX** und die Tiefgarage € 0,00) eine Kaltmiete in Höhe von € **XXXX** beginnend ab dem **12.02.2018** zu zahlen:
- 5.2. Die vorgenannten Mieten sind Nettomieten ohne Nebenkosten.

§ 6 Nebenkosten

- 6.1. Der Mieter hat neben der Miete anteilmäßig als Nebenkosten die Betriebskosten entsprechend der BetrKV § 1 und 2, in der jeweils gültigen Fassung, zu entrichten, soweit sie anfallen.



Die einzelnen Positionen ergeben sich aus der o.g. Verordnung, die diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist.

Zusätzlich dazu bestehen sonstige Betriebskosten, die sich aus der ab dem 01.01.2017 gültigen Änderung der Landesbauordnung NRW ergeben und im Einzelnen wie folgt geregelt sind:

Die **Rauchmelderpflicht** in NRW wurde auf Basis eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 21. März 2013 im Landtag beschlossen. Hierfür wurde der § 49 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen um den Absatz 7, welcher die entsprechenden Regelungen beinhaltet, erweitert.

In Kraft getreten ist die Rauchmelderpflicht für NRW am 1. April 2013. Für bestehende Bauten, wie das Mietobjekt wurde eine Übergangsfrist bis Ende des Jahres 2016 eingeräumt. Demzufolge müssen zum 1.1.2017 alle Wohnungen in NRW mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Vorgabe dazu regelt die o.g. Verordnung.

Für den Einbau der entsprechenden Rauchmelder hat laut § 49 Abs. 7 BauO NRW der jeweilige EIGENTÜMER zu sorgen. In Bezug auf die Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft wird weiter ausgeführt, dass hierfür prinzipiell der unmittelbare Besitzer (MIETER) zuständig ist.

Im Wohnpark an der Kaiserburg, indem sich das Objekt befindet, ist in der Eigentümerversammlung des Jahres 2015 entschieden worden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Anschaffung der Rauchmelder vornimmt. Der Eigentümer dieses Mietobjektes haben demnach über einen externen Dienstleister die Anschaffung, Installation und zusätzliche Wartung über einen externen Dienstleister beauftragt. Die Kosten dazu werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben pro Wohnung ermittelt und im Rahmen der Nebenkostenabrechnung einmal jährlich abgerechnet. Die Kosten, die in diesem Zusammenhang anfallen, werden anteilig auf die Bewohner umgelegt und im Rahmen der Nebenkostenabrechnung einmal jährlich ermittelt und abgerechnet. In der Versammlung lag dazu ein Angebot von 7,33 € brutto je Melder und Jahr vor. In diesem Rahmen sind die Kosten zunächst kalkuliert.

Entstehen nach Vertragsschluss neue Betriebskosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

- 6.2 Auf die zu entrichtenden Nebenkosten ist eine monatliche Vorauszahlung zu leisten in Höhe von

€ 0,00

Im Falle der Erhöhung oder Senkung der Nebenkosten kann der Vermieter die monatliche Vorauszahlung angemessen neu festsetzen. Die Nebenkosten sind jährlich einmal abzurechnen.

§ 7 Zahlung und Haftung

- 7.1 Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlung sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.
- 7.2. Miet - und Nebenkosten aufgrund dieses Vertrages sind an das **Prorenta** Abwicklungskonto des Vermieters zu entrichten auf dessen Konto bei

Bank Frankfurter Sparkasse 1822direkt

BIC HELADEF1822

IBAN _____

Verwendungszweck: -

- 7.3. Mehrere Mieter haften für die Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.

§ 8 Kautions

Zur Absicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis wird eine Kautions vereinbart in Höhe von

€ 0,00

Die Mietkaution ist auf das Mietkautionstreuhandkonto der Prorenta GmbH bei der SSK Düsseldorf mit der IBAN DE 50 3005 0110 1006 0054 23 BIC DUSSEDEDDXXX unter dem Verwendungszweck " - Mietkaution in Sachen Sabine Mocek" einzuzahlen oder als Barzahlung bei Übergabe zu entrichten.

Die näheren Einzelheiten zum Thema Kautio n ergeben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 9 Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen

- 9.1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, soweit sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- 9.2. Der Mieter haftet für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstellenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Er ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.
- 9.3. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in optisch einwandfreier Ausführung ausführen zu lassen oder durchzuführen. Schönheitsreparaturen umfassen nur die Arbeiten innerhalb des Wohnraums, nämlich das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden. Die Schönheitsreparaturen sind in dem nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraums ordentlich und in einem optisch einwandfreien Zustand durchzuführen.

Diese Verpflichtung gilt im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen):

- Wand- und Deckenanstriche in Küchen Bädern und Duschen (Nassräume) alle 5 Jahre;



- in allen anderen Räumen alle 10 Jahre;
- Lackieren von Heizkörpern und –rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle 10 Jahre

Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache zur Anwendung.

9.4. Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Dasselbe gilt bei schuldhafter Beschädigung des Bodenbelages durch den Mieter.

§ 10 Schäden an der Mietsache und Kleinreparaturen

- 10.1. Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungen (Kleinreparaturen-Bagatellschäden) an den seinem häufigen und direkten Zugriff ausgesetzten Installationsgegenständen des Mietobjekts, wie z.B. für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, WC-Anlagen, Wasch- und Abflussbecken und sonstigen sanitären Einrichtungen sowie Fenster und Türverschlüssen, Rollläden und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten sind für die Einzelreparatur auf 100,00 € und für den Zeitraum eines Jahres auf 7 % der Jahres-Netto-Kaltmiete begrenzt.
- 10.2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig, welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, der Vermieter hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.

§ 11 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

- 11.1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Änderung der Tapetenart (z.B. Raufaser-, Textil- oder Glasfasertapete) sowie bei erheblich abweichender Farbgestaltung.
- 11.2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese



auf eigene Kosten wieder beseitigen, und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat; ebenso, wenn Einrichtungen oder bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen und bei nicht genehmigter Anbringung von Tapeten und abweichender Farbgestaltung (11.1.).

- 11.3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 12 Übergabe der Mietsache

- 12.1. Die Mietsache wird zu Beginn des Mietverhältnisses dem Mieter vom Vermieter übergeben.

Dem Mieter wird die Wohnung ohne nennenswerte Gebrauchsspuren oder Dekorationsmängel aus dem Vormietverhältnis in einem renovierten Zustand in Decken - und Wandfarbe weiß übergeben. Der Mieter hat das Objekt am 04.11.2017 besichtigt und bestätigt den vertragskonformen Zustand. Etwaige Mängel sind zu dokumentieren. Hierbei wird ein „Abnahme-/ Übergabeprotokoll“ aufgenommen, das von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben ist.

- 12.2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache an den Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben und ebenfalls ein „Abnahme-/ Übergabeprotokoll“ aufzunehmen und zu unterschreiben.

- 12.3. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus den Regelungen des Formulars „Abnahme-/ Übergabeprotokoll“

§ 13 Schlussbestimmungen

- 13.1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird der Bestand der übrigen Bestimmungen



hierdurch nicht berührt. Vielmehr tritt anstelle der unwirksamen Bestimmung rückwirkend die gesetzlich zulässige oder eine solche wirksame, die dem ursprünglichen Parteiwillen in wirtschaftlicher Hinsicht weitestgehend gerecht wird.

13.2. Das Mietverhältnis ist mit dem vorliegenden Vertrag umfassend geregelt. Es wurden keine Nebenabreden getroffen, insbesondere keine Mündliche. Weitere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 14 Zusätzliche Vereinbarungen

Dormagen / Düsseldorf

den 12.02.2018

Ort Datum

1. Mieter: Sabine Mocek

2. Mieter

Eigentümerversorger: Peer Donner

Anlagen zu diesem Vertrag:

- Abwicklungsvollmacht Prorenta
- Formular Wichtige Ansprechpartner im Objekt
- Hausordnung
- Betriebskostenvereinbarung
- Kopie des Energieausweises für das Haus
- Personalausweis, Schufaauskunft und Bonitätsunterlagen des Mieters

Wichtige Ansprechpartner im Objekt Ratinger Weg / Kaiserburg

Service Partner rund ums Wohnen

Vertragsgestaltung, Übergaben, Abnahmen, Kautions - und Nebenkostenabrechnungen. Organisation von Reparaturen, Kündigungsentgegennahme und Nachvermietung

Prorenta GmbH Die Immobilienagentur
Frau Susanne Geist und Dipl. Oec. Klaus Ballier
An der Kaiserburg 10

40629 Düsseldorf Telefon 0211-9296783-11 oder 13 Fax 0211-929678320
Mail: info@prorenta – immobilien.de

Allgemeiner, technische Dienst. Bitte in Abstimmung mit Prorenta GmbH !

Mike Schmidt Telefon 0171-2120635
Mail: hausmeistemikeschmidt@yahoo.de

Hausverwaltung:

Firma Zech Immobilien Management GmbH
Frau Jasmin Schwarz
Niermannsweg 11

40699 Erkrath Telefon 0211-15987-861 Fax 0211-15987-837
Mail jasmin.schwarz@zim-gmbh.de

Wärmemengenabrechnungsunternehmen:

Fima Beyer Zweigstelle Hilden

Herr Frank 02103/298211 oder 0172-8940937

Stadtwerke

Stadtwerke Düsseldorf AG
Höherweg 100
40233 Düsseldorf Telefon 0211-821-821

Telefax 0211- 8213821
Mail: info@swd-ag.de

Vertragskontonummer:

Hausmeister

Herr Sergey Edakin An der Kaiserburg 8 in 40629 Düsseldorf

Telefon: 0179-7054018

Heizung und Sanitär

Rainer Kraus Bahlerstr. 58 40589 Düsseldorf

Telefon: 750023/24
Telefax: 7590804

Schilder für Klingel-und Briefkastenanlage

Mario Burchert Eduard – Daelen -Str. 4 in 40699 Erkrath

Telefax: 02104-33827
Mail: mario.burchert@t-online.de

Elektroinstallationen

Elektro Hagenbeck Hochdahler Markt 10 in 40699 Erkrath

Telefon : 02104 - 42240
Telefax 02104 - 41539
Mail: elektro-hagenbeck.de

Düsseldorf den 12.02.2018