



Klaus Espeter
 Hastenrather Straße 101
 52224 Stolberg (StädteRegion Aachen)
 Tel. 02402 - 909 410
 Mobil 0175 -
 Fax 03212 - 109 7875
 E-Mail Klaus@tabalingo.de

Bank Sparkasse Aachen
 IBAN DE..3905000000.....
 BIC AACSD33

M I E T V E R T R A G ©



Blaue Schrift: Miet-Vertrag in Leichter Sprache.

<p>zwischen</p> <p>Klaus Espeter – im Folgenden »Vermieter« genannt</p> <p><i>Straße Nr., PLZ Ort: Hastenrather Str. 101, 52224 Stolberg</i></p> <p><i>Tel.nr., Email: 02402 - 909410 u. 0175 -, klaus@tabalingo.de</i></p> <p>und</p> <p><Vorname Nachname> – im Folgenden »Mieter« genannt</p> <p><i>Straße Nr., PLZ Ort: <Herkunftsadresse></i> – neu: Heckstr. 55, 52080 Aachen</p> <p><i>Tel.nr., Email: <Handy-Nr.>, <Email-Adresse></i></p> <p>kommt nachfolgender Einzelmietvertrag über Wohnraum in einer Wohngemeinschaft zustande:</p>	<p><i>geboren: <Geb.datum></i> <i>Nation.: <Nationalität></i> <i>Familienstand: Ledig</i> <i>Anzahl Kinder: 0</i> vertreten durch <i><ggf. gesetzlicher Vertreter, Adresse, Tel.nr., Email></i></p>
--	--



Ich bin dein Vermieter. Ich heiße Klaus Espeter.
 Und wir sind Familie Espeter.

Ich wohne in der Hastenrather Straße 101 in Stolberg.

Meine Handy-Nummer ist 0175 -

Meine Email-Adresse ist: Klaus@tabalingo.de.



Du heißt <Vorname Nachname>.

Du bist Mieter in unserem Haus:
 in der Heckstraße 55 in Aachen-Eilendorf.

Deine Handy-Nummer ist <Handy-Nr.>.

Deine Email-Adresse ist: <Email-Adresse> .

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken den Wohnraum Nr. <Nr>, (ca. 13 qm, Dachgeschoss, vorne, 1. Zimmer rechts) in der inklusiven Wohngemeinschaft in dem Haus Heckstraße Nr. 55 in Aachen-Eilendorf.

Mitvermietet wird die Nutzung der Gemeinschaftsräume (Flure, WC/Bäder, Küche, Wohn-Ess-Zimmer, Wasch-/Vorratskeller) und des Grundstücks einschließlich der Terrasse und des hinteren Schuppens im wohnüblichen Rahmen. Nicht mitvermietet wird der separate Bewegungsraum ("Tanzdojo") und der Heizungskeller.

Die vier Auto-Stellplätze im Hof (hinter der Einfahrt und der Terrasse) können, sofern verfügbar, zum Parken mit genutzt werden.



Das Haus in der Heckstraße 55 hat 7 Zimmer.

7 Menschen können in dem Haus zusammen wohnen.

Das nennt man eine Wohn-Gemeinschaft.

Ein paar Menschen mit Behinderung wohnen da.

Und ein paar Menschen ohne Behinderung.



Das zusammen nennt man Inklusion oder inklusiv.

Also: Du wohnst in einer inklusiven Wohn-Gemeinschaft.



Du mietest Zimmer Nummer <Nr.>.

Das liegt in der <unteren/mittleren/oberen> Etage
<vorne/hinten links/rechts>.

In dem Zimmer wohnst Du alleine.



Du darfst auch die gemeinsamen Räume benutzen.

Die sind für alle da.

Das sind die Flure, die Küche, das Wohnzimmer,
die Badezimmer und der Keller.

Auch die Terrasse und den Garten dürft ihr alle nutzen.

§ 2 **Miete und Nebenkosten**

2.1 Die monatliche Miete beträgt **240,00 EUR**
(in Worten **zweihundertvierzig Euro null Eurocent**)

2.2 Mit dieser Miete sind auch die Betriebskosten i.S.d. Betriebskostenverordnung (Betr.KV) pauschal abgegolten.

Die Miete teilt sich wie folgt auf: **160,00 EUR** Kaltmiete
35,00 EUR Wärme (Heizung, elektrische Warmwasserbereitung)
21,00 EUR Elektrizität (soweit nicht in Warmwasserbereitung enthalten)
24,00 EUR sonstige Nebenkosten

2.3 Bei einer deutlichen Änderung der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt für die Zukunft gegen Nachweis eine Änderung der Pauschale zu vereinbaren.

2.4 Einer der vier Auto-Stellplätze im Hof (hinter der Einfahrt) kann, sofern verfügbar, zum Parken genutzt werden.



Das Zimmer kostet 240 Euro Miete pro Monat.

Das ist der Preis für alles.

Das ist auch für Heizung, Strom und Wasser.



Wenn aber zum Beispiel zu viel Strom oder Wasser verbraucht wird,
dann kann danach der Preis teurer werden.
Für die Zukunft.

§ 3 **Zahlung der Miete und Nebenkosten**

Die Miete ist ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters

IBAN **DExx 3905 0000** <Kontonr.>, BIC **AACSDE33**
(Konto Nr. <Kontonr.> bei **Sparkasse Aachen** BLZ **39050000**)

zu überweisen. Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag der Absendung.



Die Miete ist am Anfang des Monats zu bezahlen.

Auf mein Konto bei der Sparkasse Aachen.

§ 4 Mietzeit

4.1 Das Mietverhältnis beginnt am <Datum> und läuft auf unbestimmte Zeit.

4.2 Das Mietverhältnis kann von jeder Partei spätestens am 1. Tag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Im Weiteren bestimmt sich das Recht zur Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften.

4.3 Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

4.4 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.



Ab dem <Datum> gilt dieser Miet-Vertrag.

Ab dann bezahlst du die Miete.

Und dann kannst du in dein Zimmer einziehen.

Wenn du ausziehen willst,
musst du mir das 3 Monate vorher schreiben.

§ 5 Mietsicherheit, Kautio

5.1 Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautio) in Höhe von 2 Monatskaltmieten zu leisten.

5.2 Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen. Die Zinsen stehen in vollem Umfang dem Mieter zu und erhöhen die Kautio.



Bevor du einziehst, gibst du mir 320 Euro.
Das nennt man Miet-Sicherheit oder Kautio.

Irgendwann möchtest du vielleicht ausziehen.
Dann schauen wir,
ob in deinem Zimmer alles in Ordnung ist.

Ist alles in Ordnung,
dann bekommst du dein Geld zurück.

6.1 Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

6.2 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.

Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

6.3 Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

6.4 Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden. Hat der Mieter oder die genannten Personen einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

6.5 Eine Zustimmung des Vermieters ist erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will. Das Anbringen von Außenantennen, insbesondere von Parabolantennen (z.B. für Satellitenfernsehen) ist nicht gestattet, da es einen Kabelanschluss im Haus gibt.

6.6 Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf.

6.7 Die Haltung von Kleintieren (Zierfischen, Nagetieren o.ä. in angemessener Zahl) ist dem Vermieter anzuzeigen und wird gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Kleintiere bedarf der Zustimmung des Vermieters. Über die Zustimmung ist unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden.

6.8 Der Mieter ist berechtigt den Garten in seiner jetzigen Form zu nutzen. Veränderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Die regelmäßige Gartenpflege, wie Rasenmähen, Beschneiden der Sträucher und Bäume etc. obliegt dem Mieter auf seine Kosten.

6.9 Der Mieter ist verpflichtet die Zuwegung und den Bürgersteig zu kehren und im Winter von Schnee und Eis zu befreien und dazu notwendiges Streumaterial zu beschaffen.



Du darfst in dem Haus wohnen und leben.

Das darfst du in dem Haus zum Beispiel nicht:

- ein Geschäft aufmachen
- eine Firma betreiben
- übermäßig Partys veranstalten.



Du sollst dein Zimmer gut pflegen und putzen.

Und die gemeinsamen Räume auch.



Sag' mir bitte sofort, wenn etwas kaputt gegangen ist.
Damit nicht noch mehr kaputt geht.
Und damit es repariert werden kann.



Du sollst nichts kaputt machen.
Sonst kann es teuer werden. Auch für Dich.



Du darfst in dem Haus nichts umbauen.
Nur, wenn ich vorher okay gesagt haben.



In deinem Zimmer darfst du nur alleine wohnen.
Wenn bei dir jemand einziehen möchte,
dann musst du mich vorher fragen.



Wenn du ein Haustier haben möchtest,
dann müssen wir vorher darüber sprechen.



Alle Menschen helfen mit, wenn etwas zu tun ist.
Das besprecht ihr zusammen
in der Wohn-Gemeinschaft.

Zum Beispiel:

- Jeden Tag die Küche aufräumen.
- Müll nach draußen bringen.
- Im Sommer Rasen mähen.
- Im Herbst Laub kehren.
- Im Winter Schnee und Eis vom Bürgersteig schaufeln.

§ 7 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

7.1 Der Mieter ist verpflichtet während der Dauer des Mietverhältnisses sämtliche fälligen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen.

7.2 Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen (Kleinreparaturen) an den seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzten Installationsobjekten für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, WC-Anlagen, Wasch- und Abflussbecken und sonstigen sanitären Einrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse. Die Obergrenze für die jeweilige Reparatur beträgt im Einzelfall 75,00 EUR, insgesamt aber nicht mehr als 8% der Jahreskaltmiete im Jahr.



Wenn etwas nicht mehr schön aussieht,
soll es renoviert werden. Dabei sollst du helfen.

Wenn etwas kaputt gegangen ist,
muss es repariert werden. Auch dabei sollst du helfen.

Betreten der Mietsache durch den Vermieter, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

8.1 Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Haus oder die Wohnung verkaufen oder endet das Mietverhältnis, so darf er die Mieträume zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten nach einer Vorankündigungsfrist von 24 Stunden betreten.

8.2 Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Arbeiten sind mit einer angemessenen Frist gegenüber dem Mieter anzukündigen.

8.3 Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

8.4 Für die unter Ziff. 8.2 und 8.3 genannten Arbeiten hat der Mieter die Mieträume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten weder behindern noch verzögern.

8.5 Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur dann zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Ich darf in dein Zimmer, um zu gucken, ob alles okay ist.
Aber nur, wenn es wirklich wichtig ist.
Und wir müssen dazu schnell einen Termin machen.



Ich darf in dem Haus bauen oder reparieren,
wenn etwas kaputt gegangen ist.
Oder wenn etwas verbessert werden soll.
Aber ich muss vorher Bescheid sagen.
Und es soll dich nicht zu sehr stören.

9.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass in sämtlichen Räumen des Hauses Rauchverbot gilt. Das Rauchverbot gilt entsprechend auch für Wasserpfeifen und das Dampfen von elektrischen Zigaretten (E-Zigaretten) und Ähnliches. Dies gilt auch für die Nebengebäude. Rauchen oder Dampfen ist nur außerhalb des Hauses erlaubt.

9.2 Es wird um respektvollen Umgang miteinander und gegenseitige Rücksichtnahme gebeten.

9.3 Ruhezeiten sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten ebenso wie weitere gesetzliche Bestimmungen bei der Nutzung des Hauses.

9.4 Im Weiteren und für das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft gilt eine separate WG-Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages.

Die WG-Hausordnung soll auch die Besprechung und Erbringung der besonderen Pflichten der Mieter regeln.



Im ganzen Haus darf keiner rauchen.
Oder dampfen.



Ihr sollt aufeinander Rücksicht nehmen.

Ihr sollt respektvoll zueinander sein.



Am Mittag und in der Nacht darf man nicht zu laut sein.

Damit kein anderer gestört wird.



Es gibt noch ein paar Regeln.

Die stehen in einem anderen Papier.

Das heißt Haus-Ordnung.

§ 10 Beendigung des Mietverhältnisses

10.1 Rückgabe der Mietsache

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben.

10.2 Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder den Einrichtungen oder Veränderungen des Gartens sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Veränderungen zugestimmt hat.

10.3 Falls der Mieter bereits die in §7 dieses Vertrages benannten Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt.

Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. In der Regel sind die Wände weiß gestrichen zu übergeben.



Wenn du ausziehst, gibst du alles zurück,
was zum Haus gehört.

Zum Beispiel die Schlüssel.



Ist in deinem Zimmer etwas kaputt, reparierst du es.

Wenn etwas nicht mehr schön ist, renovierst du es.

Wenn du etwas umgebaut hast, baust du es wieder ab.

§ 11 Sonstiges

11.1 Der Mieter schließt die nachfolgende Versicherung auf seine Kosten ab und weist ihren Bestand gegenüber dem Vermieter nach:
Haftpflichtversicherung

11.2 Assistenzleistungen gehören nicht zu den Aufgaben des Vermieters. Wenn der Mieter Assistenz oder Unterstützung nötig hat, organisiert er sich diese unabhängig vom Vermieter.



Du brauchst 1 Versicherung.

Dann hilft die Versicherung:
- Etwas geht kaputt.

Vielleicht brauchst du Assistenz für das Wohnen
oder für die Arbeit oder in der Freizeit.

Um die Assistenz musst du dich selber kümmern.

§ 12 **Schriftform, Salvatorische Klausel**

12.1 Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen, dies gilt auch für die Änderung der Schriftform.

12.2 Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

12.3 Bei unterschiedlichen Interpretation zwischen den beiden Textvarianten in normaler und in leichter Sprache gilt im Zweifelsfall der Text in normaler Sprache.



Wenn etwas anders sein soll,
dann müssen wir darüber sprechen.
Nur wenn du und ich Ja dazu sagen, gilt es.
Und nur, wenn wir es aufschreiben.

Im Zweifel gilt der schwarze Text.

§ 13 **Individuelle Vereinbarungen / Sonst noch etwas?**

.....

.....

.....



Möchtest Du in dem Haus wohnen?
Und ist der Mietvertrag okay?

Dann kannst du hier mit deinem Namen unterschreiben.
Wenn du einen Vertreter hast,
dann unterschreibt er auch hier.

Stolberg, den <Datum>

Aachen, den

.....
(Vermieter – Klaus Espeter)

.....
(Mieter – <Vorname Name>)

.....
(ggf. gesetzlicher Vertreter-)