

Lakásbérleti szerződés

A bérbeadó(k). _____

benne élni _____

és a (bérlők) _____

kösse meg az alábbi bérleti szerződést:

1. § Bérelhető szobák

1. Otthon _____

(város, utca, hászám, emelet)

Az alábbi szobák bérelhetők:

_____Szoba, _____konyha/konyha, _____fürdő/zuhany/wc, _____alapterületek /

memória sz. _____, _____Pince helyiségek sz. _____

_____garázs/parkolóhely, _____Kert, _____kereskedelmi terek

2. A bérlő jogosult a mosókonyha, szárítópadló/szárítótér használatára, _____ alapján
használni a házirendet.

3. A bérlőnek a bérbeadó a bérleti időszakra a következőket adja:

_____Ház-, _____ház, _____Szoba-, _____padló/tároló, _____garázsok
Kulcs.

4. A lakótér kb. _____nm.

5. A lakás társasház. igen nem

2. § bérleti időszak

A bérleti jogviszony kezdete: A _____, Korlátlan ideig fut.

szerződő partnerek hosszú távú bérletre törekednek. A bérbeadó lemond a rendes felmondás jogáról a szerződés megkötésétől számított 3 év 9 hónap időtartamra (személyes használatra, nagymama lakásként történő felmondás, részleges felmondás és használatba vétel BGB 573, 573a, 573b §§). A felmondás tehát legkorábban ennek az időszaknak a végén mondható ki. A felmondás feltételei egyébként a törvényi rendelkezéseken és a szerződéses megállapodásokon alapulnak (lásd jelen szerződés 8., 17-22. §).

Megjegyzés: A bérleti szerződő felek a jelen bérleti szerződés 22. pontja alapján megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeadó végleges vagy hosszabb időre eltér a felmondástól.

3. § Bérleti díj

1. A havi bérleti díj: _____ Euro.

szavakban: _____ Euro.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj felemelésre kerül a _____évek nem
következő időszakra

Fontos megjegyzés: A szerződés minden bejegyzését és módosítását a bérbeadónak szánt szerződésszövegben, valamint a bérlőnek szánt szerződésszövegben kell megtenni. A -vel jelölt helyeken azt kell kipipálni, amit szeretnél.

2

A bérleti díj emelését és minden egyéb szerződésmódosítással kapcsolatos nyilatkozatot a bérbeadónak írásban kell megtennie. A jogszabály által megengedett mértékben elegendő a nyilatkozat szöveges benyújtása.

Ezzel a bérleti díjjal minden működési költséget fizetünk, kivéve, ha a 2. pont másként rendelkezik.

A lakás közpénzből támogatott, ezért árszabályozott; ezért a bérleti díjat jövedelmezőségi számítás alapján határozzák meg.

A lakás közfinanszírozott volt. A bérleti díj emelésének lehetősége attól függ

Finanszírozási megállapodás / finanszírozási kötelezettségvállalás a német Polgári Törvénykönyvvel kapcsolatban.

A maximálisan megengedhető bérleti díj _____ euró ig _____ (kötés vége).

A bérbeadó a bérlő rendelkezésére bocsát minden, a támogatási kötelezettségvállalásból származó bérleti kötelezettségvállalásra vonatkozó információt.

2. A bérlő a bérleti díjon felül fizet

a) fűtésre és melegvízre előleg _____ euró havonta.

b) vízellátásra, csatornázásra, szemétszállításra (ide írja be a további üzemeltetési költségeket:)

egyösszegű előleg _____ euró havonta.

Az előlegek elszámolása évente történik. Ha átalányösszegben állapodtak meg, utólagos követelés nem érvényesíthető.

3. A teljes bérleti díj megegyezik a havi _____ Euro van a számlán

hogyan fizesse a bérbeadót. Számlatulajdonos (ha különbözik): _____

IBAN _____ BIC _____ vagy

Számlaszám. _____ BLZ _____ Bank _____

4. A bérbeadó biztosítja, hogy az utolsó két elszámolási időszak átlagos fűtési költsége

a teljes tárgyra legfeljebb havonta _____ EUR/nm merült fel.

Ha a bérlő a bérleti díjon felül további üzemeltetési költségeket is fizet, a bérbeadó biztosítja, hogy a megállapodás szerinti előleg összege elegendő az esetlegesen felmerülő költségek ellensúlyozására.

4. § Fűtési és üzemeltetési költségek felosztása, számlázása

1. Előleg megkötése esetén az alábbiak érvényesek: Ha a fűtés és a melegvíz költségeire a fogyasztás alapú fűtési költségelszámolás elvei vonatkoznak, a központi fűtési rendszer és a központi melegvíz-szolgáltatás üzemeltetésének költségeit arányosan meg kell osztani. a ház bérlői között.

2. A fűtés és melegvíz összköltsége 50 százalék a lakóterület (nm) és 50 százalék a meghatározott hőfogyasztás alapján kerül megosztásra, kivéve, ha az alábbiakban a fűtési költségrendelet alapján engedélyezett más elosztási kulcs került kiválasztásra.

3. A fűtés és melegvíz költség megoszlik _____ százalék (30 százalék ill 40 százalék) lakóterület szerint _____ százalék (70 százalék vagy 60 százalék) a fogyasztás szerint.

4. Az egyéb működési költségek fogyasztás vagy okozati összefüggés alapján kerülnek kiszámlázásra, amennyire ennek megfelelően rögzítve vannak. Ellenkező esetben a számlázás a működési költségeken keresztül történik a lakóterület aránya szerint:

a működési költségek létszám szerint:

5. A fűtési és üzemeltetési költségek számlázása évente egyszer történik.
6. A bérbeadó csak akkor követelhet fűtési és üzemeltetési költség pótlékot, ha legkésőbb a számlázási időszak lejártát követő 12 hónapon belül írásbeli nyilatkozattal tudja igazolni a bérlő felé, hogy az üzemeltetési költség előleg nem történt. elegendő.
Ha az elszámolásból jóváírás van a bérlő számára, azt azonnal kifizetik.
A Bérbeadó a vitatott vagy nem jogerősen megalapozott követeléseket beszámítani nem tudja. A bérlő nyilatkozattal szembeni kifogásait legkésőbb a nyilatkozat kézhezvételétől számított 12 hónapon belül közölni kell a bérbeadóval.
7. A bérbeadó utólagos követelései a helyes nyilatkozat kézhezvételétől számított 4 hétig esedékesek. A bérbeadó hozzáférést biztosít a bérlőnek a számítási dokumentumokhoz.
Az indokolt másolási és postaköltség megtérítése fejében a bérlő kérheti a számítási dokumentumok másolatának megküldését.
8. Ha az előlegek meghaladják vagy elmaradnak a tényleges költségektől, mindegyik szerződő felet, hogy az előleget ésszerű összegre módosítsa.

5. § Fűtés és melegvíz ellátás

1. A bérbeadó köteles a kollektív fűtést az időjárás által megkívánt mértékben, de legalább szeptember 15-től május 15-ig tartó időszakban üzemben tartani. A fűtött helyiségekben reggel 6 óra és éjfél között legalább 20°C és 22°C közötti hőmérsékletet kell elérni. Az éjszaka további részében 18°C is elegendő.
2. A bérbeadó köteles éjjel-nappal meleg vizet biztosítani.
3. A fűtési és melegvízellátási vagy egyéb szolgáltatások kiszervezése (pl Rádióvétel) külső szolgáltatónak csak a bérlő hozzájárulásával engedélyezett. Teljesítési zavarok esetén a bérlő ebben az esetben is érvényesítheti a bérbeadóval szemben a bérleti jog szerinti szavatossági igényt.

6. § A bérbeadó kötelezettségei beköltözés előtt

1. A bérbeadó vállalja, hogy a bérelt helyiségben a bérleti jogviszony kezdetéig saját költségén az alábbi munkákat elvégzi:
-
-
-
2. A bérbeadó átadja a bérlőnek az energiatakarékossági rendeletnek megfelelő energetikai tanúsítvány teljes másolatát. Biztosítja az energetikai tanúsítvány helyességét.

4

7. § hibái és a lakás károsodása

1. Ha a lakásban hiba van, a bérlő köteles haladéktalanul értesíteni a bérbeadót
kommunikálni.
2. Ha a lakásnak nem elhanyagolható hibája van, vagy garanciális ingatlan hiányzik vagy már nem áll rendelkezésre, a bérlő a bérleti díjat ésszerű mértékben csökkentheti mindaddig, amíg a bérbeadó ki nem javítja a hibát. A további követelések, mint például a teljesítési és kárigények változatlanok maradnak.
3. Ha a Bérbeadó a hiba elhárítását egy hónapon belül, sürgős esetben haladéktalanul a Bérlő felszólítása ellenére sem javíttatja ki, úgy a Bérlő is jogosult a hibákat Bérbeadó költségére kijavítani. A bérlő igénybe vehet egy szakcéget, és a következő bérleti díjnál előlegként tarthat vissza egy ésszerű összeget.
4. A bérlő felelősséggel tartozik a bérbeadó felé azokért a károkért, amelyeket a beköltözést követően ő maga, lakótársai, házi segítsége, albérlői és az általa megbízott iparosok vétkesen okozott.

8. § Javítások és szerkezeti változtatások

1. A bérlőnek el kell viselnie a szükséges intézkedéseket a lakásban vagy a házban vagy az épület karbantartására (javítási és karbantartási intézkedések).
2. A bérlőnek el kell viselnie a lakás vagy a ház más részének javítását, energia- vagy vízmegtakarítást (korszerűsítést) célzó intézkedéseket, ha a tervezett intézkedések vagy a várható lakbéremelés nem elfogadható számára, családja vagy háztartásának más tagja számára. indokolatlan nehézségekhez vezet.
3. Az építési munkák során a bérlőnél felmerült költségeket a bérbeadó köteles megtéríteni; kérésre a bérbeadónak előleget kell fizetnie. Ezek a költségek nem vezetnek bérleti díj emeléséhez.
4. A bérbeadó köteles a bérlőt 3 hónappal a kivitelezés megkezdése előtt írásban tájékoztatni az építési munkák fajtájáról, terjedelméről, megkezdéséről és várható időtartamáról, valamint a bérleti díj várható emeléséről. A bérlő jogosult a felmondást a következő hónap végéig követő hónap végéig közölni. Ha a bérlő felmondta, az intézkedéstől a bérleti időszak végéig tartózkodni kell. Utóbbi nem vonatkozik azokra az intézkedésekre, amelyek a bérelt helyiségekre nem, vagy csak elhanyagolható hatással vannak, vagy biztonsági intézkedésként sürgősen szükségesek.

9. § A bérlő berendezési tárgyai

1. A bérlő jogosult széntűzhely helyett olajkályhát vagy más alkalmas fűtőberendezést felállítani. A hatósági előírásokat, különös tekintettel az olajkályhák beépítésére és a fűtőolaj tárolására, be kell tartani. A bérlő saját költségén szerez be minden szükséges hatósági engedélyt. A telepítésről a bérbeadót ésszerű időn belül értesíteni kell.
2. A bérlő saját költségén jogosult a bérelt ingatlanon szerkezeti átalakításokat, mozgásszerű használatú létesítményeket, illetve hozzáférést végezni. Először meg kell szereznie a bérbeadó hozzájárulását. Ez utóbbi megtagadhatja a hozzájárulást, ha neki vagy a lakótársaknak nyomós érdeke fűződik a bérelt ingatlan változatlan megőrzéséhez. A bérbeadó megfelelő biztosítékot követelhet a bérlőtől a kiköltözés utáni eredeti állapot helyreállítására. A bérlő felelős a szakszerű gyártásért és a rendeltetésszerű használatért. Ha jelentős kárveszély áll fenn, igazolnia kell, hogy rendelkezik megfelelő felelősségbiztosítással.

3. A bérlő általi egyéb berendezési tárgyak, szerkezeti változtatások, amennyiben azok túlmutatnak a szerződéses használaton, csak a bérbeadó engedélyével hajthatók végre.
A bérbeadó csak akkor tagadhatja meg az engedélyt, ha az intézkedés számára vagy a lakótársak számára indokolatlan.
4. A bérlő saját szállítási és csatlakozási szerződést köthet az általa választott energiaszolgáltatókkal, távközlési társaságokkal, multimédia szolgáltatókkal. Ennek érdekében a bérbeadó engedélyezi számára a már meglévő ház beépítését, amennyiben ez műszakilag szükséges.
A bérbeadó jóváhagyja a szükséges további felszereléseket, feltéve, hogy ez az ő belátása szerint ésszerű, és a bérlő mentesíti őt ennek költségei alól.
5. A bérlő jogosult minden olyan berendezést eltávolítani, amellyel a lakást berendezett.
Ez nem vonatkozik arra az esetre, ha a bérbeadó méltányos kártérítést fizet a bérlőnek, kivéve, ha a bérlőnek jogos érdeke fűződik a berendezés magához viteléhez.
6. A lízingbevevő gépjármű átvételi jogát kizáró megállapodás csak akkor hatályos, ha a 8. pontnak megfelelően ésszerű kártérítésről gondoskodnak.

7. A bérlő a lakásban saját költségén az alábbi munkákat végezheti el:

8. Ha a bérbeadó a bérlő kiköltözésekor átveszi a bérlő berendezési tárgyait vagy szerkezeti átalakításait, köteles megtéríteni a bérlőnek az igazolt költségeket, csökkentve az ésszerű elhasználódásból eredő levonást. Átalánydíjas

2 százalék 5 százalék 10 százalék

a bérlő által a bérleti jogviszony minden évére befektetett költségekből.

10. § A bérelt helyiségek használata, albérlet

1. A bérlő a lakásba bármikor beviheti házastársát, élettársát vagy családtagjait, akik a bérlővel tartósan közös háztartást szeretnének vezetni, amennyiben ez nem eredményez zsúfoltságot. Ha a bérlő kiköltözik, a fent említett személyeknek joguk van a szerződést önállóan folytatni, ha életük központja a lakásban volt, ha a bérlő beleegyezik és az egyedi esetben a bérbeadónak nincs fontos érdeke.
2. A bérlő a lakást csak a bérbeadó engedélyével adhatja albérletbe. Ezt a bérbeadónak meg kell engednie, ha a szerződés megkötését követően a bérlőnek jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy a lakás egy részét vagy egészét harmadik személy használatába adja.
Ez nem vonatkozik arra az esetre, ha az albérlés következtében a lakás túlzású lenne, vagy az albérlő személyében az elutasításnak fontos oka van.
3. Ha a lakást közös lakásba adják ki, akkor ez a változás vagy a távozás az egyes tagok haladéktalanul értesítsék a bérbeadót.
4. A lakásban folytatott szakmai gyakorlat engedélyezéshez kötött, ha ez a szomszédok vagy a bérbeadó jelentős érdekeit sérti. A távmunka és a zavartalan foglalkozások engedély nélkül megengedettek.

11. szakasz Háztartási gépek

A bérlő a bérelt helyiségekben háztartási gépeket (pl. mosógép, mosogatógép, szárítógép) helyezhet el. A bérbeadó biztosítja, hogy a lakás áramellátása megfelelően biztosított, vagy kérésre biztosítja.

6

12. § állattenyésztés

1. A bérlő tarthat a lakásban apró állatokat, például halakat, hörcsögöket, madarakat és teknősöket és házi kedvencek, például macska vagy kutya.
2. A bérbeadó kifogásolhatja az állattartást, ha az állattartást házközösséget zaklatnak.

13. § Kerthasználat

1. A bérlő a házhoz tartozó kertet használhatja.
2. A bérbeadó bérlő gondozza a kertet.
3. A bérbeadó bérlő rendelkezik kerti szerszámokkal és a kert karbantartásához szükséges anyaggal költségeit biztosítani.

14. § TV és rádió vétel - antennák felszerelése

1. A bérbeadó jogosult a bérlők többségének hozzájárulásával az összes szabványos rádió- és televízióműsorhoz közös antennát kialakítani az egyedi antennák helyett. Ebben az esetben a bérlő köteles az egyéni antennáját eltávolítani, kivéve, ha kivételes esetben fontos okok indokolják annak megtartását. Ugyanez vonatkozik a műholdvevő rendszerekre is. A költségeket csak az intézkedéssel egyetértő bérlők között lehet felosztani.
2. A bérbeadó köteles a megszokott helyben közösségi fogadórendszert kiépíteni hogy a szabvány készen álljon a fogadásra.
3. A bérlő saját költségén kábelbekötést fektethet le a lakásában.
4. A bérlő kiemelt érdeklődése esetén külső antennát építhet be a televízió és rádió vételére azon műsorok számára, amelyek számára nincs közösségi vételi rendszer, vagy nem tartja vételre készen a bérbeadó. Ez vonatkozik a műholdvevő rendszerekre (parabolaantennák) is. Az antenna felszerelési helyét a bérbeadó választhatja meg, feltéve, hogy ott a tökéletes vétel garantált. Az antennarendszernek meg kell felelnie a külső antennákra vonatkozó VDE-előírásoknak. A bérlő köteles antennarendszerét jó állapotban tartani. A bérlő viseli a saját antenna telepítésének és karbantartásának költségeit.
5. A televíziós és rádiós lefedettség külső szolgáltatóhoz történő kiszervezése csak akkor lehetséges Bérlő hozzájárulása megengedett.
6. A bérbeadó mobil rádiórendszert csak a hozzájárulásával hozhat létre vagy engedélyezhet jogosult bérlő.

15. § A bérbeadó helyiségekbe való belépés

1. A bérbeadó vagy képviselője a bérlővel, előzetes egyeztetést követően érdeklődőkkel, mesteremberekkel együtt beléphet a bérelt helyiségbe, ha azt fontos okok (ház vagy lakás eladása, felmondás, javítás) úgy kívánják. Ennek során figyelembe kell vennie a bérlő munkaidejét vagy egyéb személyi akadályait. A megtekintés általában heti egy napon 3 órára korlátozódik.
2. Annak érdekében, hogy a bérbeadó vészhelyzetben a bérlő hosszabb távolléte esetén is hozzáférhessen a lakáshoz, a bérlő köteles értesíteni a bérbeadót, akinek erre a célra kulcsot adott a lakáshoz.

16. § Bérbeadó adatszolgáltatási kötelezettsége / energetikai tanúsítvány

1. A bérbeadó köteles a bérlőnek minden szükséges információt írásban megadni; Ez különösen vonatkozik a fűtési és üzemeltetési költség számlákra, a bérleti díj emelésére, a kamatcsökkentésre, a lakáscélú támogatási kérelmekre vonatkozó információkra, a lakóterület-számításokra és a közfinanszírozott lakások lakbérének összetételére vonatkozó információkra.
2. A bérbeadó vállalja, hogy a bérlő rendelkezésére bocsátja az energiaszükségleti igazolás fénymásolatát átadni.

17. szakasz Rendes felmondás

1. A határozatlan idejű bérleti szerződést a bérlő 3 hónapos felmondási idővel bármikor felmondhatja.
2. A bérbeadó felmondási ideje 5 év után 6 hónapra, ill 8 év és 9 hónap után.
3. A felmondási értesítéseknek legkésőbb a hónap 3. munkanapjáig meg kell érkezniük a szerződéses partnerhez, ha ezt a hónapot be kell számítani a felmondási idő számításába.
A szerződéses partnerek csak írásban mondhatnak fel, a szóbeli felmondás eredménytelen.
4. A szomszédos szobák részleges lemondása kizárt.
5. A bérlő jogosult a szerződést idő előtt felmondani, ha igazolni tudja, hogy új bérlője van.

18. § Felmondás értesítés nélkül

1. Ha a bérleti jogviszony a bérbeadó indokolt, fontos okból történő felmondása miatt szűnik meg, a bérlő felelős azért a kárért, amelyet a bérbeadó szenvedett el azért, mert a szobák a bérlő kiköltözése után egy ideig üresek, vagy bérbe kell adni. olcsóbban.
A felelősség a lakás visszaadásától számított legfeljebb 2 hónapig áll fenn.
A felelősség nem áll fenn, ha a bérbeadó nem tett kellő erőfeszítést cserebérlő keresése érdekében.
2. Ha a bérleti jogviszony a bérlő indokolt, fontos okból történő felmondása miatt szűnik meg, a bérlőt ért kárért a bérbeadó felel.

19. § A bérlő halála

1. Házastársak, gyermekek, élettársak, családtagok és más személyek a jogrend szerint kötnek bérleti szerződést, ha az elhunyt bérlővel közös háztartásban éltek. A bérlő haláláról való tudomásszerzéstől számított egy hónapon belül jelezheti a bérbeadónak, hogy nem kívánja folytatni a bérleti jogviszonyt. Ekkor a bejegyzés nem történt meg.
2. Ha többen bérlők, akkor egy bérlő halála esetén a többiek a bérlőtárs haláláról való tudomásszerzést követő első 3 hónapon belül, egy hónapos felmondási idővel felmondhatják a bérleti jogviszonyt.
3. Ugyanez a felmondási jog illeti meg azt az örökös is, aki a bérleti jogviszonyt senki sem folytatja törvényi előírások szerint történt.

20. § Bérlő kiköltözik

Ha a bérlő elköltözik, a szobát tiszta sepréssel és minden kulccsal vissza kell adnia a bérbeadónak vagy vezetőjének.

21. szakasz Több bérlő

1. Több bérlő egyetemlegesen felel a bérleti jogviszonyból eredő valamennyi kötelezettségért.

8

2. Felmondás, bérleti díj emelés és egyéb nyilatkozatok szerződésmódosítás céljából megvalósításához minden bérlőnek vagy minden bérlőnek be kell nyújtania.
3. A fenti előírások a bérbeadó tudomására jutottakra is vonatkoznak lakóközösség tagjai.
4. Amennyiben a bérleti oldalon többen megkötötték a szerződést, minden szerződő fél megállapodik abban, hogy egy vagy több bérletárs végleges kiköltözése esetén a fennmaradó bérlet(s) a szerződést minden joggal és kötelezettséggel átvállalják. A bérletársak kötelesek a bérbeadót írásban bejelenteni a szerződés módosításáról.

22. § Egyéb megállapodások

1. A házszabály a jelen szerződés részét képezi, ha csatolva van. A bérleti szerződés jelentős kötelezettségei ezzel nem módosíthatók, nem egészíthetők ki.
2. A bérlet és a bérbeadó megállapodnak a kaució megfizetésében _____ Euro.
A bérlet a bérleti kauciót a bérleti jogviszony kezdetétől 3 részletben jogosult megfizetni.
Alternatív megoldásként a bérlet bankgaranciát nyújthat biztosítékkul, vagy a nevére szóló takarékszámát elzálogosíthatja a bérbeadónak. A bérbeadó vállalja, hogy 2 héttel korábban értesíti a bérlet, ha igénybe veszi a bérleti biztosítéket.

A bérleti jogviszony lejártá után a bérbeadó köteles a bérleti kauciót a lehető leggyorsabban, de legkésőbb 3 hónapon belül visszafizetni.

3.

_____, az _____

földesúr

bérlet

Kétség esetén tanácsos a szerződéses partnereknek jogi tanácsot kérni a lakástulajdonosokért vagy bérletért felelős helyi szervezetektől.

A helyi bérlet egyesületének címe a www.mieterbund.de oldalon található. Felveheti a kapcsolatot a Deutscher Mieterbund e. ernyőszervezettel is. V., ha a bérlet szövetség címét keresi, telefon: 030 / 2 23 23 - 0, fax: 030 / 2 23 23 - 100, email: info@mieterbund.de.

Továbbá: kezdeti telefonos konzultáció a 0900 / 12 000 12 számon (2 euró/perc német vezetékes telefonról, számlázás a másodikra a második perctől) és online konzultáció a www.mieterbund24.de oldalon.

Kiadó: DMB-Verlag, a Német Bérlet szövetség mbH kiadó- és alapkezelő társasága,
Littenstraße 10, 10179 Berlin ©DMB-Verlag, 15/12