



Mietvertrag über die Anmietung von Flächen zur Weiter-/Untervermietung als Wohnraum

Zwischen

Vorname Nachname

Adresse

Stadt

- folgend Vermieter -

&

Home HT GmbH

Joachimstr. 8, 10119 Berlin

Vertreten durch Geschäftsführer Thilo Konzok

- folgend: Mieter -

§ 1 – Mietsache

1. In (Adresse) wird die Wohnung (Nr.) im (Nr.) Geschoss vermietet. Die Wohnung besteht aus (X Zimmern). Die Wohnfläche beträgt ca. X m². Folgende Einrichtungen dürfen von den Untermietern des Mieters mitbenutzt werden: (X)

2. Der Vermieter garantiert, dass der Mietgegenstand nicht als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt und auch sonst keinen Bindungen unterliegt. Er sichert zu, dass die Wohnnutzung des Mietgegenstandes öffentlich-rechtlich genehmigt ist und sämtliche Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sind.

§ 2 - Benutzung der Mieträume und Überlassung an Dritte

1. Der Mieter mietet die Wohnung zum Zweck der gewerblichen Zwischenvermietung an und darf die angemieteten Räume zu Wohnzwecken nach eigenem Ermessen weitervermieten.

2. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem oder mehreren Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 3 – Mietdauer, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am (Datum) und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Der Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung richtet sich nach den Vorschriften zur ordentlichen Kündigung im Wohnraummietrecht gem. § 573 BGB. Es gelten für die Kündigung des Vermieters die Kündigungsfristen gemäß § 573 c BGB. Kündigt der Endmieter des Mieters, erhält der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht dergestalt, dass er mit einer Frist von 2 Monaten mit Wirkung zum Ende des Mietvertrages zwischen Endmieter und Mieter seinerseits das Mietverhältnis mit dem Mieter kündigen kann.

3. Der Mieter kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, sobald ihm eine wirksame ordentliche Kündigung des Endmieters vorliegt und frühestens mit Wirkung zum Beendigungszeitpunkt des Endmietverhältnisses. Der Mieter hat hierbei eine Kündigungsfrist von 2 Monaten zum Beendigungszeitpunkt einzuhalten.

4. Der Mieter kann das Mietverhältnis ordentlich kündigen, sollte die Wohnung nicht vermietet sein. Der Mieter hat hierbei eine Kündigungsfrist von 2 Monaten zum Beendigungszeitpunkt einzuhalten.

5. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich über das Vorliegen einer Kündigung des Endmieters in Textform zu informieren.

§ 4 - Miete und Betriebskosten

1. Der Mieter zahlt eine monatlichen Netto-Kaltmiete in Höhe von (X) €. Vereinbart wird eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von (X) €. Vereinbart wird eine Vorauszahlung für die anderen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in Höhe von (X) €.

2. Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung.

3. Der Umlengungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.
Bei den übrigen Betriebskosten wird der Anteil der Wohnfläche zugrunde gelegt. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, wird der Miteigentumsanteil als Maßstab zugrunde gelegt.

4. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs oder der erfassten Verursachung.

Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung von Betriebskosten möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem neuen verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Maßstab durch einseitige Erklärung zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums für den darauf folgenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin Betriebskosten, auf die sich der neue Umlengungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

5. Die monatlichen Vorauszahlungen auf Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.

6. Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 11 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 hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit nicht vor Ablauf dieses Zeitraums eine Nachzahlung, die sich aus der Abrechnung ergibt, ausgeglichen worden ist. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

§ 5 - Zahlung und Kautio

1. Die Miete inklusive Betriebskostenvorauszahlungen ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

Die Miete wird auf folgendes Konto des Vermieters vom Mieter kostenfrei überwiesen:

IBAN: _____

BIC: _____

Bank: _____

2. Der Mieter leistet an den Vermieter spätestens zur Wohnungsübergabe eine Sicherheit (Kautio) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von etwaigen Schadensersatzansprüchen in Höhe von 3 Kaltmieten. Die Zahlung der Kautio erfolgt auf das Konto des Vermieters.

3. Der Vermieter hat die Kautio bei einem Kreditinstitut seiner Wahl auf einem gesondert geführten Konto insolvenzsicher anzulegen, das auf seinen Namen eingerichtet wird. Der Kautionsbetrag ist mit einem Zinssatz anzulegen, der mindestens dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist entsprechenden Zinssatz entspricht. Zinsen erhöhen die Kautio.

§ 6 - Instandhaltung der Mietsache

1. Der Vermieter hat die Mieträume hinsichtlich der grundlegenden konstruktiven Bauteile (Arbeiten an Dach und Fach) instand zu halten und zu reparieren. Dem Vermieter obliegt außerdem die Erhaltung und Instandsetzung:

- der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage,
- der Fenster und Türen, soweit es deren Substanzerhaltung und Funktionalität angeht und der Vertrag hierzu keine abweichenden Regelungen enthält (vgl. Ziff. 2),
- der Anschlüsse, derer es für die Grundversorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie und für die Entwässerung in dem bei Mietbeginn vorhandenen Standard bedarf
- bei einer Eigentumswohnung: des Gemeinschaftseigentums nach den Verpflichtungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Der Vermieter übernimmt folgende Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Übernahmeprotokoll

§ 7 - Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Die Schönheitsreparaturen sind spätestens bei Rückgabe der Mietsache durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen der Wände und Decken, das Schließen von Dübellöchern und das Ersetzen von beschädigten Fliesen. Ausgenommen davon sind dekorative Schäden, die nicht auf den Gebrauch durch den Mieter oder einen seinen Untermieter zurückzuführen sind.

§ 8 - Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

Es gelten die für das Wohnraummietrecht geltenden Bestimmungen der §§ 555 a BGB bis 555 f BGB und die durch sie in Bezug genommenen Vorschriften des Wohnraummietrechts, soweit Vermieter und Mieter nicht etwas anderes vereinbaren. Eine Vereinbarung hat dabei die Formvorschrift des § 550 BGB zu beachten.

§ 9 - Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Der Mieter ist dazu berechtigt, auf eigene Kosten elektronische Schlösser in die Türen der Mietsache einzubauen.
2. Sonstige bauliche Änderungen, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen, darf der Mieter nur in Ausnahmefällen mit expliziter schriftlicher oder elektronischer Einwilligung des Vermieters vornehmen. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
3. Der Mieter ist nicht dazu verpflichtet, den Einbau der elektronischen Schlössern und bauliche Änderungen, die mit der Einwilligung des Vermieters vorgenommen wurden, am Ende des Mietverhältnisses rückgängig zu machen.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
5. Markisen, Außenantennen u. Ä. darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters sachgerecht durch eine Fachfirma anbringen lassen. Das gleiche gilt für

Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Vermieter kann die erteilte Zustimmung aus berechtigtem Interesse widerrufen.

§ 10 - Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

Der Vermieter oder sein Beauftragter dürfen die Mietsache zur anlassbezogenen Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung gegenüber dem Mieter und ggf. dem Untermieter während der üblichen Besuchszeiten betreten.

§ 11 - Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
2. Der Mieter hat (X) Wohnungs- und (X) Briefkastenschlüssel zurückzugeben. Außerdem hat der Mieter selbst beschaffte Schlüssel und Schlüssel für neu eingebaute Schlösser zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
3. Der Vermieter tritt im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 565 BGB in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und seinem Untermieter ein. Der Mieter haftet nicht für Schäden, die dem Vermieter aus diesem Eintritt entstehen.

§ 12 - Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 13 - Aufschiebende Bedingungen

Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Übergabe aller Wohnungsschlüssel an den Mieter oder einer von ihm bevollmächtigten Person vor dem **5.März 2018**.

Vermieter: (Name)

Ort, Datum: (X, Y)

Mieter: Home HT GmbH
Stellvertreter: Thilo Konzok

Ort, Datum: (Berlin, Y)
