



Mietvertrag über die Anmietung von Flächen zur gewerblichen 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. Vermietet werden im Haus (X), an der (X) Straße in (X) folgende Räume im Vorderhaus/Mittelgebäude/Seitengebäude/Hinterhaus, (X) Stock rechts/links/Mitte, Wohnungsnummer (X), bestehend aus (X) Zimmer(n), (X) Küche, (X) Kammer(n), (X) Bad/WC, (X) WC, (X) Kellerabteil, (X) Speicherabteil, (X) zu Wohnzwecken; dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen: (X) Garage(n), (X) Stellplatz/plätze mit der Nr./den Nrn. (X) zur Benutzung als Kfz-Abstellplatz sowie (Garten etc). Die Wohnfläche beträgt X m². Folgende Einrichtungen der Wohnung werden an den Mieter mitvermietet und dürfen von dessen Endmieter 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, Überlassung an Dritte, Tierhaltung

1. Der Mieter mietet die Wohnung zum Zweck der gewerblichen Zwischenvermietung an und darf die angemieteten Räume zu Wohnzwecken nach eigenem Ermessen weitervermieten. Bei der Auswahl der Endmieter prüft der Mieter insbesondere deren Zuverlässigkeit, Zahlungsfähigkeit und positiven Beitrag zur Hausgemeinschaft.

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. Eine Untervermietung durch den Endmieter des Mieters ist untersagt. Der Mieter verpflichtet sich, Untermietverhältnisse nur unter ausdrücklichem vertraglichen Ausschluss einer weiteren Untervermietung einzugehen.

4. Die Tierhaltung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet, das heißt Kleintiere wie Vögel, Hamster oder Zierfische kann der Mieter bzw. der Endmieter ohne Einwilligung des Vermieters halten. Der Vermieter kann der Tierhaltung aber widersprechen, wenn dadurch die Hausgemeinschaft belästigt wird. Der Mieter versichert, den Endmieter entsprechend vertraglich zu binden.

§ 3 – Mietdauer, Kündigung

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

2. Das 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.

3. Der Vermieter ist bei einem Zahlungsverzug des Mieters mit zwei aufeinanderfolgenden Monatsmieten oder einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

§ 4 - Miete, **Mietfreiheit und Betriebskosten**

1. Der Mieter zahlt eine monatliche 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. Von Beginn der Mietdauer bis zum XX.XX.XXXX ist der Mieter von der Zahlung der Miete und Nebenkosten befreit.

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

4. Der Umlegungsmaßstab 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.

5. 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 Text- 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 Umlagemaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

6. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter nach § 560 BGB umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

7. 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.

8. Die Abrechnung der Vorauszahlungen hat spätestens 10 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.

9. 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 Kaution

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. Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB geltend zu machen. Auch kann dem Mieter für eine Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete 5,00 Euro für pauschalierte Mahnkosten in Rechnung gestellt werden. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

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

4. Der Vermieter hat die Kautions 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 Kautions.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Mietminderung

1. Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters nach seiner Wahl auf offene Forderungen verrechnen, soweit der Mieter den Verwendungszweck bei Zahlung nicht anderweitig bestimmt hat.

2. Gegen Forderungen aus diesem Vertrag kann der Mieter nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen.

3. Gegenüber den Forderungen des Vermieters aus dem Vertrag steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Vertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig bzw. entscheidungsreif festgestellt ist.

4. Die Geltendmachung eines Mietminderungsrechts mittels Abzugs vom vertraglich geschuldeten Mietzins ist dem Mieter nicht gestattet. Der Mieter wird insoweit auf die Geltendmachung etwaiger Bereicherungsansprüche verwiesen.

§ 7 - Reparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie den Mietgegenstand entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und belüften.

2. Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen fachgerecht und auf eigene Kosten auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen der Wände und Decken, das Schließen von Dübellochern und das Ersetzen von beschädigten Fliesen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind vom Vermieter zu beseitigen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 60 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5 % der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigen.

4. Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

5. Für Beschädigungen des Mietgegenstandes sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

6. Für die anderweitig anfallenden Schönheitsreparaturen und Erhaltungsmaßnahmen ist der Vermieter nach den gesetzlichen Vorgaben verantwortlich.

§ 8 - Beauftragung von Fachkräften für Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters

1. Der Vermieter bevollmächtigt und ermächtigt den Mieter in Namen und auf Rechnung des Vermieters, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Mietsache, die dem Vermieter obliegen, bei entsprechend qualifizierten Fachbetrieben in Auftrag zu geben. Die entsprechende Vollmacht findet sich im Anhang zu diesem Mietvertrag.

2. Liegt der Wert der erforderlichen Maßnahme dabei unter der Monatskaltmiete, ist hierfür keine gesonderte Zustimmung des Vermieters notwendig. Der Mieter ist dann jedoch dazu verpflichtet, den Vermieter grundsätzlich zwei Wochen vor Durchführung der Maßnahme in Textform zu unterrichten. Ausgenommen davon sind Maßnahmen bei Gefahr in Verzug und wenn der Vermieter nicht zu erreichen ist. Liegt der Wert der erforderlichen Maßnahme über einer Monatskaltmiete, muss eine Zustimmung des Vermieters in Textform eingeholt werden. Maßgebend für den Wert der Maßnahme und damit die Notwendigkeit der Einwilligung des Vermieters sind die Kostenvoranschläge und nicht die letztlich tatsächlich angefallenen Kosten. Ist absehbar, dass die Kostenvoranschläge um mehr als

10 % der erwarteten Kosten überschritten werden, so hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren.

3. Wird im besonderen Fall nichts anderes vereinbart, hat der Vermieter die vom Mieter ausgelegten Aufwendungen nach Rechnungsvorlage innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu begleichen.

Bei der Auswahl der Fachkraft hat der Mieter die qualitative Werterhaltung der Mietsache und den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Insbesondere müssen mindestens zwei Kostenvoranschläge eingeholt werden, um das passendste Angebot zu ermitteln.

§ 9 - Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Es gelten die §§ 555 a BGB bis 555 f BGB und die durch sie in Bezug genommenen Vorschriften des Wohnraummietrechts, soweit Vermieter und Mieter nichts anderes vereinbaren. Eine Vereinbarung hat dabei die Formvorschrift des § 550 BGB zu beachten.

2. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe des § 554 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Bei der Terminabsprache wird dem Mieter ausreichend Zeit für die Kontaktaufnahme und Absprache mit seinen Endmietern eingeräumt und auf deren besondere persönliche Verhältnisse Acht gegeben.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

§ 10 - 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 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 verpflichtet, den Einbau der elektronischen Schlössern und bauliche Änderungen, die mit der Einwilligung des Vermieters vorgenommen wurden, am Ende des Mietverhältnisses auf dessen Wunsch 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.

§ 11 Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn

Die in § 1 genannten Wohnräume weisen bei Übergabe an den Mieter folgende Gebrauchsspuren aus: Siehe Übergabeprotokoll, das als Vertragsbestandteil gilt.

§ 12 - Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

2. Der Vermieter ist bei Vorliegen berechtigter Interessen befugt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu betreten und zu besichtigen oder hiermit andere Personen zu betrauen. Bei der Ankündigung hat der Vermieter zu beachten, dass dem Mieter angemessene Zeit eingeräumt werden muss, mit dem Endmieter in Kontakt zu treten und den Termin abzusprechen

§ 13 - Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Bei der Rückgabe der Mieträume wird zur Dokumentation des Wohnungszustands ein Rückgabeprotokoll erstellt.

2. Der Mieter hat (X) Wohnungs- und (X) schlüssel 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.

§ 14 - Schriftform, Schriftformheilung, Salvatorische Klausel

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Den Parteien ist die gesetzliche Schriftform bei langlaufenden Mietverträgen (§§ 550, 126 BGB) bekannt. Die Parteien dieses Vertrags verpflichten sich, bei etwaig bestehenden Zweifeln an der Schriftform diese erstmalig oder erneut herzustellen oder zu heilen. Sie verzichten darauf, wegen Mängeln der Schriftform den Vertrag vorzeitig zu kündigen.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich insoweit, eine wirksame Bestimmung anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren, welche dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

§ 15 - Aufschiebende Bedingungen

Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Übergabe der Wohnung und aller Wohnungsschlüssel an den Mieter oder einer von ihm bevollmächtigten Person vor dem [REDACTED] sowie der Zahlung der Kautions.

§ 16 - Hausordnung

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegt noch keine Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die durch die WEG zu einem späteren Zeitpunkt zu beschließende Hausordnung wird automatisch Vertragsbestandteil, sobald sie dem Mieter durch den Vermieter übergeben worden ist.

Vermieter: (Name)

Ort, Datum: (X, Y)

Mieter: Home HT GmbH
Stellvertreter: Thilo Konzok
Ort, Datum: (Berlin, Y)
