

# MIETVERTRAG

## Möbliertes Studentenappartement

<p>Die nachstehend als "Vermieter" und "Mieter" bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab. Alternative Regelungen sind im folgenden Mietvertrag mit einem Kästchen (<input type="checkbox"/>) versehen. Vereinbart ist dann jeweils die Regelung mit angekreuztem Kästchen.</p>	
<b>Vermieter</b>	<p>Sparkasse Waldeck-Frankenberg</p> <p>c/o VOW Immobilienmanagement GmbH Berliner Platz 1 D, 38102 Braunschweig</p>
<b>Mieter</b>	<p>, geb. Personalausweis-Nr.: Immatrikulations-Nr.:</p>
<b>1 Wohnung</b>	<p>Die Wohnung befindet sich im Studentenwohnhaus in der Straße "Am Exer ", 38302 Wolfenbüttel. Die Wohnung ist mit der Nr. gekennzeichnet.</p> <p>Die Wohnung ist <b>möbliert</b> und verfügt über:</p> <p>1 Zimmer <input checked="" type="checkbox"/> Badezimmer mit Toilette</p> <p>Sie ist <input type="checkbox"/> barrierefrei   <input checked="" type="checkbox"/> nicht barrierefrei Sie ist <input type="checkbox"/> behindertengerecht   <input checked="" type="checkbox"/> nicht behindertengerecht</p> <p>Die Wohnung liegt im: <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> im ___ Obergeschoss <input type="checkbox"/> links   <input type="checkbox"/> rechts   vom Treppenhaus.</p> <p><input type="checkbox"/> Zur alleinigen Nutzung mitvermietet ist der Pkw-Stellplatz Nr. . Eine Untervermietung des Pkw-Stellplatzes ist nicht gestattet.</p> <p><input type="checkbox"/> Zur alleinigen Nutzung mitvermietet ist der im Erdgeschoss gelegene Abstellraum Nr. . Eine Untervermietung des Abstellraumes ist nicht gestattet.</p> <p><input type="checkbox"/> Zur alleinigen Nutzung mitvermietet ist der im Erdgeschoss gelegene Fahrradabstellplatz Nr. .</p> <p>Zur gemeinsamen Benutzung durch alle Mieter stehen zur Verfügung:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Küche (Kochen-Nr. ) <input checked="" type="checkbox"/> Waschküche/Trockenraum</p>
<b>2 Zustand Größe</b>	<p>Die Größe der Wohnung wird mit m<sup>2</sup> angenommen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es handelt sich um einen Neubau/Erstbezug.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind frisch renoviert</p> <p><input type="checkbox"/> Es gibt Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers, die Wohnräume sind aber in gutem Zustand, eine Renovierung ist nicht erforderlich.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Wohnräume sind in renovierungsbedürftigem Zustand</p>
<b>3 Nutzung</b>	<p>a) Der Mieter darf das Mietobjekt ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen, er ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters nicht dazu berechtigt, den Gebrauch des Mietobjektes Dritten zu überlassen oder unterzuvermieten.</p> <p>b) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jegliche Veränderungen der Personenzahl umgehend mitzuteilen. Kommt der Mieter dieser Mitteilungspflicht nicht nach und/oder wird die Überbelegung nach Fristsetzung nicht abgestellt, ist der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.</p> <p>c) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung nach vorheriger Abmahnung berechtigt, wenn der Mieter entgegen § 3 a) dieses Mietvertrages einem Dritten den Gebrauch der Mietsache überlässt oder diesem einen Mitbesitz hieran einräumt.</p>

# MIETVERTRAG

## Möbliertes Studentenappartement

<b>4</b>	<b>Mietbeginn</b>	<p>Das Mietverhältnis beginnt am                   . Die Wohndauer in dem Studentenappartement in der Straße "Am Exer                   ", 38302 Wolfenbüttel" ist auf die Studienzeit begrenzt. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate.</p> <p>Jede Kündigung muss gemäß § 568 BGB schriftlich erfolgen.</p>	
<b>5</b>	<b>Wohnberechtigung</b>	<p>a) Wohnberechtigt sind eingeschriebene beitragspflichtige Studierende sowie Besucher bzw. Besucherinnen des Studienkollegs und der Studienvorbereitungskurse. Der Vermieter kann die Vermietung auch an andere in Ausbildung Befindliche zulassen, solange die Unterbringung der Studierenden nicht beeinträchtigt wird und dieses zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Studentenwohnhäuser dient.</p> <p>b) Bei Beendigung des Studiums endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung seitens des Vermieters bedarf, mit Ablauf des folgenden Monats. Als Beendigung des Studiums gilt insbesondere der Abschluss des Studiums, Exmatrikulation oder der Wechsel des Hochschulortes. Dem Vermieter ist die Beendigung des Studiums umgehend mitzuteilen. Kommt der Mieter dieser Mitteilungspflicht nicht nach, hat er dem Vermieter den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.</p> <p>c) Die Wohndauer ist auf die Studienzeit begrenzt. Nach Ablauf dieser Zeit endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung seitens des Vermieters bedarf.</p> <p>d) Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenappartements.</p>	
<b>6</b>	<b>Nachweis der Wohnberechtigung</b>	<p>a) Der Mieter hat unaufgeforderte für das Sommersemester bis zum 31. März und für das Wintersemester bis zum 31. Oktober eine Immatrikulationsbescheinigung (IB) beim Vermieter abzugeben. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter nicht, kann das Mietverhältnis gem. § 543 BGB fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.</p> <p>b) Ein neuer Mietvertrag kann nur nach Vorlage der IB geschlossen werden, sofern die bisherige Wohneinheit noch nicht vermietet wurde oder Ersatzwohnraum zur Verfügung steht.</p>	
<b>7</b>	<b>Möbelliste</b>	<p>Die Wohnung wird möbliert vermietet, der Mieter darf die vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände im Rahmen der Regelungen dieses Mietvertrages benutzen. In den Räumen der Wohnung befinden sich folgende Möbel und Einrichtungsgegenstände – siehe <b>Anlage 1</b> –:</p>	
		<p>Alle Möbel und Einrichtungsgegenstände befinden sich in einem neuen und gebrauchsfähigen Zustand</p>	
<b>8</b>	<b>Schlüssel</b>	<p>a) Dem Mieter wird beim Einzug folgende Anzahl an Schlüsseln ausgehändigt:</p> <p>2 Zentralschlüssel (Haustür- &amp; Wohnungsschlüssel)  2 Briefkastenschlüssel  2 Küchenschlüssel (für Oberschrank – individuelle Nutzung; abschließbar)</p> <p>Der Vermieter behält keine Schlüssel zurück.</p> <p>b) Beim Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden. Der Mieter hat dem Vermieter den Verlust von Schlüsseln unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>c) Der Mieter ist nicht berechtigt, die vom Vermieter angebrachten Schlösser (Haustür-, Wohnungstür-, Briefkasten-, Küchen- &amp; Küchenoberschranktürschloss) durch ein eigenes zu ersetzen oder weitere Schlösser anzubringen.</p>	
<b>9</b>	<b>Miete</b>	Die Grundmiete beträgt monatlich für die Wohnung	€
		Betriebskostenpauschale monatlich	€
		Möbliering	€
		Sonstiges (Stellplatz)	€
		<b>Gesamtmiete monatlich</b>	<b>€</b>

	<p>a) Durch die Grundmiete werden die vom Vermieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten für</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Kapitalkosten,</li><li>2) Verwaltungskosten,</li><li>3) Abschreibungen der Gebäude und des Inventars,</li><li>4) Kosten für Instandhaltung und</li><li>5) Mietausfallwagnis</li></ol> <p>abgedeckt.</p> <p>b) Der Vermieter ist berechtigt, diese Aufwendungen für alle von ihm verwalteten und zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Wohnräume gemeinsam zu kalkulieren, auch wenn sie in verschiedenen Gebäuden liegen (Mietpooling).</p> <p>c) Der Vermieter kann den in § 9 des Mietvertrages angegebenen Betrag für die Grundmiete durch einseitige schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von einem Monat zu einem Monatsersten neu festsetzen, wenn die damit abzudeckenden Kosten höher oder niedriger sind, als bei der zuletzt erfolgten Festsetzung kalkuliert.</p> <p>d) Verlangt der Vermieter eine Anpassung nach Punkt 9 c) ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund (insbesondere wegen § 543 Abs. 2 BGB) zu kündigen.</p>
10	<p><b>Mietzahlung</b></p> <p>Die Mietzahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats eingehend, auf folgendes Bankkonto des Vermieters zu überweisen:</p> <p> Bank:  IBAN:  BIC :</p> <p>Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 5,00 € je Mahnung zu verlangen.</p> <p>Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten.</p> <p>Auf entsprechendes Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, eine Einzugsermächtigungserklärung zur Abbuchung des monatlichen Mietzinses im Wege des Lastschriftverfahrens gegenüber dem Vermieter oder dessen Vertreter abzugeben. – siehe <b>Anlage 2</b> –.</p> <p>Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für die Nichteinlösung einer Lastschrift in vollem Umfang zu ersetzen, sofern der Bankeinzug vom Konto zu Recht aufgrund eines bestehenden Mietverhältnisses erfolgt. Gleiches gilt, wenn vom Mieter Beträge zurückgerufen werden, obwohl das Mietverhältnis noch besteht oder wenn das Konto gelöscht wird, ohne dass dies dem Vermieter mindestens 14 Tage vor Änderung oder Löschung schriftlich mitgeteilt wurde.</p> <p>Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts oder die Aufrechnung mit einer Mietzinsforderung ist unbeschadet der Rechte aus § 556 b Abs. 2 BGB nur bei einem umstrittenen oder rechtskräftig festgestellten Anspruch des Mieters zulässig.</p>

11	<b>Betriebskostenpauschale</b>	<p>Durch die monatliche Betriebskostenpauschale werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (<i>gem. §§ 1 und 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) - siehe <b>Anlage 3</b> - und sonstige Betriebskosten, insbesondere die Kosten der Internetversorgung, Dachrinnenreinigung, Wartung der Gasleitungen, Prüfung der Betriebssicherheit von technischen Anlagen, Wartung der automatischen und elektronischen geregelten Brandmeldeanlagen, der Brandschotts, der elektronischen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, der Rauchwarnmelder, der Feuerlöscher, der Entlüftungsanlagen, der Blitzschutzanlagen, der Abluftanlagen, der Sicherheitsbeleuchtung und der Notstromanlagen, die Gebühren für die notwendige Benutzung von öffentlichen Flächen, die Gebühren der behördlichen Brandverhütungsschau, die Kosten der Hausbetreuerlogen, die Kosten der Videoüberwachungsanlagen, die Kosten der Legionellenprüfung sowie die Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Grundsulleitung</i>) abgegolten. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale unter Einhaltung einer Frist von 6 Wochen durch einseitige schriftliche Erklärung neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstandenen Kosten von den bis dahin umgelegten Kosten nach oben abweichen. Im Falle der Kostensenkung ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenpauschale zu reduzieren. Die neu festgesetzte Betriebskostenpauschale wird ab dem 1. des Monats geschuldet, auf den die rechtzeitige Erklärung folgt.</p>
12	<b>Möblierung / Instandhaltung, Reinigung, Schäden, Baumaßnahme</b>	<p>a) Der Mieter ist verpflichtet,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) die Mieträume sowie die vom Vermieter eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände (Inventar) sind pfleglich zu behandeln und instand zu halten; der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassenen Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind;</li><li>2) das Appartement und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (wie zum Beispiel die Küche – "Kochen-Nr. ") zu reinigen. Die Reinigung hat regelmäßig in ausreichender Weise zu erfolgen; der Mieter hat die Mieträume auf eigene Kosten von Ungeziefer freizuhalten. Der Vermieter ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung den Reinigungsstand zu überprüfen. Sollte dieser unzureichend sein, so ist der Vermieter nach erfolgter Abmahnung berechtigt, die Reinigung durch Dritte vornehmen zu lassen und die dafür entstehenden Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen;</li><li>3) jede Behinderung der Beauftragten des Vermieters bei Erfüllung ihrer dienstlichen Aufgaben sowie jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern insbesondere in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 22:00 bis 7:00 Uhr zu unterlassen;</li><li>4) etwaige Schäden und Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich mitzuteilen. Meldet der Mieter bekannte Schäden nicht oder nicht rechtzeitig dem Vermieter, so haftet dieser im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Der Mieter hat insbesondere bei Abwesenheit sicherzustellen, dass Schäden oder Störungen dem Vermieter mitgeteilt werden;</li><li>5) auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas und Wasser sowie Heizungswärme zu achten;</li><li>6) die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in dem vom Mieter bewohnten Wohnhaus (Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftswaschräume etc.) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen;</li><li>7) das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art auf den allgemeinen Verkehrsflächen (wie Flure, Treppenhäuser usw.) zu unterlassen;</li><li>8) im Falle einer Abwesenheit von länger als vier Wochen dafür Sorge zu tragen, dass eine von Mieter beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur 1 x wöchentlich für fünf Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.</li></ol> <p>b) Die Möbel und Einrichtungsgegenstände (Inventar) der Wohneinheit dürfen nicht entfernt bzw. ausgelagert werden, da hierfür im Wohnhaus keine Lagerflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>c) Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile muss der Mieter dem Vermieter Schadenersatz in voller Höhe des Wiederbeschaffungswertes oder in Höhe der tatsächlichen Reparaturkosten leisten.</p> <p>d) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Der Mieter ist rechtzeitig vorher zu unterrichten. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen in der Zeit von 08:00 bis 16:00 Uhr zu ermöglichen und zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf nicht behin-</p>

# MIETVERTRAG

## Möbliertes Studentenappartement

		<p>dert werden.</p> <p>e) Verweigert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden.</p> <p>f) Nur soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann dieser weder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen.</p> <p>Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, Möbel und Einrichtungsgegenstände, solange diese noch funktionstüchtig sind, durch andere modernere oder einfach neue Möbelstücke zu ersetzen. Nicht mehr funktionstaugliche Möbel können nach Wahl des Vermieters durch andere gebrauchte Möbel mit gleicher Funktion ersetzt werden, weitergehende Ansprüche des Mieters bestehen nicht.</p>
13	<b>Mängel der Mietsache</b>	<p>a) Der Mieter erkennt den gebrauchstauglichen Zustand des Mietgegenstandes an, wenn dieser die Mängel nicht innerhalb von 7 Tagen nach dem Einzug schriftlich bei dem Vermieter angezeigt hat.</p> <p>b) Wenn es sich bei dem Studentenwohnheim um einen Neubau handelt, verzichtet der Mieter auf Ansprüche wegen üblicher Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit.</p> <p>c) Für die Dauer von 3 Monaten bleibt eine Mietminderung aufgrund der eingeschränkten Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient.</p>
14	<b>Kleinreparaturen</b>	<p>Der Mieter trägt – unabhängig von einem Verschulden – die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100 € zzgl. MwSt. und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 200 € zzgl. MwSt., höchstens jedoch 8 % der Jahres-Grundmiete nicht übersteigt.</p> <p>Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster-, Möbel- und Türverschlüsse, Rollladengurte, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit das Mietobjekt damit vom Vermieter ausgestattet wurde.</p>
15	<b>Haftung des Mieters</b>	<p>Schäden in den Mieträumen und am Mobiliar hat der Mieter, sobald er diese bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.</p> <p>Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt und Mobiliar sowie Einrichtungen, die durch Verletzung seiner allgemeinen und gemäß Mietvertrag oder Hausordnung bestehenden Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen, worunter bspw. Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.</p> <p>Verursachen sonstige Personen oder Erfüllungsgehilfen "bei Gelegenheit" Schäden am Mietobjekt, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat – durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.</p>
16	<b>Gestaltung der Wohnung</b>	<p>Unter "Wohnungsgestaltung" ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenanstriche und der Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.</p> <p>Ändert der Mieter nach Übernahme des Mietobjekts während der Mietzeit die bestehende Wohnungsgestaltung, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vor der Übergabe an den Vermieter) verpflichtet, das Mietobjekt in einen handwerklich fachgerechten Zustand zurück zu versetzen, der dem bei der Übernahme des Mietobjektes entspricht.</p> <p>Soweit die vom Mieter vorgenommene Wohnungsgestaltung den allgemein üblichen Standards, insbesondere auch im Hinblick auf die farbliche Gestaltung entspricht, entfällt diese Verpflichtung.</p>

17	<b>Renovierungspflicht</b>	<p>Schönheitsreparaturen sind: Instandsetzungsarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden, insbesondere Tapezieren der Wände (bei Raufasertapete: Streichen und - soweit erforderlich - Tapezieren), Streichen der Decken und - soweit erforderlich - Tapezieren, das Streichen von Einbauteilen und Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (bei Naturholztüren und Fenstern: Lasieren).</p> <p>Der Vermieter ist nicht dazu verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen.</p> <p>Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten vorzunehmen, wenn die Mietsache bei objektiver Betrachtungsweise tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.</p> <p>Der Vermieter setzt dem Mieter zur Durchführung dieser Arbeiten eine angemessene Frist mit der Erklärung, dass er nach dem Ablauf der Frist die Durchführung der Renovierungsarbeiten durch den Mieter ablehnt. Sodann werden die Arbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt; der durch diese Verzögerung entstandene Mietausfall ist vom Mieter zu tragen.</p>
18	<b>Ausnahmen</b>	<p>Keine Verpflichtung, Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten durchzuführen, besteht ausnahmsweise dann und insoweit, als der Schutz und/oder die Abnutzungen am Mietobjekt so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind.</p> <p>Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das Mietverhältnis nur von sehr kurzer Dauer war oder wenn seit der letzten durchgeführten Renovierung erst kurze Zeit vergangen ist.</p> <p>Die Renovierungspflicht entfällt auch dann ausnahmsweise, wenn der Mieter die Wohnung in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand übernommen hat, so dass der Mieter durch die Ausführung von Schönheitsreparaturen auch überwiegend Gebrauchsspuren, die nicht er, sondern der vorangegangene Nutzer verursacht hat, beseitigen würde.</p> <p>Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche (Dispersion, Nassabriebklasse 3) und Tapeten zu verwenden.</p>
19	<b>Endreinigung</b>	<p>Bei Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, eine gründliche Endreinigung des Mietobjektes vorzunehmen. Dabei sind mit entsprechend dem jeweiligen Bodenbelag geeigneten Methoden unter Verwendung von entsprechenden Reinigungsmitteln diese so gründlich zu reinigen, dass alle Verschmutzungen des Mieters beseitigt sind. Entsprechendes gilt für alle Wände und Decken, Fenster, Türen, Sanitärgegenstände (insbesondere Toiletten), den Möbeln und allen sonstigen Einrichtungen des Mietobjektes.</p> <p>Bei Ende des Mietverhältnisses sind Polstermöbel einer Grundreinigung zu unterziehen, so dass auch Verschmutzungen der Polster beseitigt werden. Flecken auf Polstern und Möbelstücken, die sich nicht durch Reinigung beseitigen lassen, gelten als Beschädigung.</p> <p>Möbel mit Kunststoffoberflächen sind abzuwischen.</p> <p>Keine Verpflichtung, Reinigungsarbeiten durchzuführen, besteht ausnahmsweise dann und insoweit, als der Schutz und/oder die Abnutzungen an den Möbeln so geringfügig sind, dass sie nur bei besonderem Augenmerk zu erkennen sind.</p>
20	<b>Hausreinigung und Pflege</b>	<p>Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt den Möbeln sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für ausreichende Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen.</p> <p>Die Hausreinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen, Einrichtungen, Wegen und Zufahrten (z. B. Treppenhaus, Flure, Eingänge) wird über den Vermieter veranlasst. Die dadurch entstehenden Kosten sind Inhalt der Betriebskostenpauschale.</p>

# MIETVERTRAG

## Möbliertes Studentenappartement

<b>21</b>	<b>Winterdienst</b>	<p>Die Räum- und Streupflicht im Winter wird über den Vermieter veranlasst.</p> <p>Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert. Bei entsprechender Witterung sind die Arbeiten bei Bedarf zu wiederholen. Die dadurch entstehenden Kosten sind Inhalt der Betriebskostenpauschale.</p>	
<b>22</b>	<b>Hausordnung</b>	Die Hausordnung ist in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Vertrages. Sie ist als <b>Anlage 4</b> diesem Vertrag beigelegt. Der Mieter erkennt sie als bindend an.	
<b>23</b>	<b>Tierhaltung</b>	<p>Der Mieter darf Haustiere in der Wohnung mit Ausnahme von Kleintieren wie Zierfische, übliche Vögel oder Hamster nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Dies gilt auch für die zeitweise Unterbringung von diesen Tieren. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Bewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstückes zu befürchten ist. Im Übrigen liegt eine Genehmigung im freien Ermessen des Vermieters.</p> <p>Das Halten von Reptilien, Ratten, Mardern und sonstigen als beängstigend oder als gefährlich zu bezeichnenden Tieren ist in der Wohnung untersagt. Ausgenommen davon sind Kleinreptilien wie Schildkröten, Kleinechsen, Geckos und ähnliche, die in geschlossenen Terrarien bzw. Aquarien gehalten werden. Auch die Zucht oder der Handel mit Tieren und Insekten ist in der Wohnung untersagt.</p>	
<b>24</b>	<b>Betreten der Mietsache</b>	<p>Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person können das Mietobjekt nach vorheriger Absprache mit dem Mieter zu normalen Tageszeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht.</p> <p>Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht insbesondere in folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.</li> <li>• Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will.</li> <li>• Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können.</li> </ul> <p>Der Vermieter ist berechtigt, bei der Feststellung von Schäden weitere Personen bei der Besichtigung hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch dritte Personen, insbesondere beauftragte Handwerker oder Architekten allein vornehmen zu lassen. Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss gegebenenfalls dafür sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann oder muss einen angemessenen Ersatztermin anbieten.</p>	
<b>25</b>	<b>Bauliche Veränderungen</b>	Bauliche Veränderungen durch den Mieter sind grundsätzlich untersagt. Im Ausnahmefall sind sie nur dann zulässig, wenn hierfür vorher ein schriftlicher Antrag beim Vermieter gestellt wurde und der Vermieter hierfür eine schriftliche Genehmigung erteilt hat. Dieses gilt auch für Antennen, Datenkommunikations- und Telefonanlagen. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungsgegenständen versehen, so ist dieser verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters oder spätestens bei Ende des Mietvertrages (Auszug aus der Wohnung) auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.	
<b>26</b>	<b>Kautions</b>	<p>Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von zu leisten:</p>	€ 500,00

	<p>Die Kautions ist dem Vermieter in bar auszuhändigen oder unmittelbar auf das folgende Bankkonto des Vermieters zu überweisen.</p> <p>Kautionskonto Bank:</p> <p>IBAN: _____ BIC: _____</p> <p>a) Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Wohnung entsteht erst nach vollständiger Zahlung der Kautions.</p> <p>b) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kautions kann nach dem Auszug des Mieters mit</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Schäden an den Mieträumen oder Mobiliar, die über die üblichen Abnutzungen hin ausgehen,</li><li>2) fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln,</li><li>3) sonstigen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis verrechnet werden.</li></ol> <p>c) Die Kautions oder die nicht verrechneten Teile der Kautions werden dem Mieter vom Vermieter umgehend, spätestens aber innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses überwiesen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Neben der vorgenannten Mietsicherheit hat der Mieter eine selbstschuldnerische Bürgschaft entsprechend <b>Anlage 5</b> zu diesem Mietvertrag zu stellen.</p>
<p><b>27 Beendigung</b></p>	<p>Beendigung des Mietverhältnisses:</p> <p>a) Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf/Beendigung der Studienzzeit, ohne dass es einer Kündigung des Vermieters bedarf. Es kann jedoch innerhalb dieser Zeit von beiden Vertragsparteien nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches unter Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen, 3 Monate für Mieter, ordentlich gekündigt werden.</p> <p>b) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.</p> <p>c) Das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Kündigungsfrist. Es verlängert sich nicht automatisch (vgl. § 545 BGB) auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter die Wohnung nicht räumt und den Gebrauch fortsetzt.</p> <p>d) Wird gegenüber dem Mieter außer im Falle der Punkt 9 dieser Mietbedingung eine fristlose Kündigung ausgesprochen bzw. ein Räumungsanspruch durchgesetzt, so ist er für den Ausfall der Mieten bis zum Ablauf des Vertrages haftbar. Der Vermieter ist bemüht, das Appartement schnellstmöglich neu zu belegen.</p> <p>e) Beim Auszug darf der Mieter keine Schlüssel zurückbehalten. Die Kosten für bis zu höchstens 3 zusätzlich vom Mieter angefertigte Schlüssel erstattet der Vermieter beim Auszug nach Übergabe funktionsfähiger Schlüssel und Vorlage der Originalrechnung.</p> <p>f) Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand (Renovierung und Endreinigung siehe Punkte 17 und 19 oben) zurückzugeben.</p> <p>g) Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen, diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung berufene Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.</p>



<b>28</b>	<b>Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses</b>	<p>a) Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen Gegenständen geräumt sowie besenrein (unter Berücksichtigung der Punkte 17 und 19) mit allen dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.</p> <p>b) Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden des Vermieters stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit dem Vermieter abzusprechen.</p> <p>c) Falls der Mieter seinen unter a) und b) genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen zu lassen.</p> <p>d) Der Mieter muss alle eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen. Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen dieser Verpflichtung nach Rückgabe der Mietsachen in den angemieteten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen und verwahren bzw. Sachen ohne erkennbaren Wert vernichten. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit; er ist unter keinen Umständen verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Maßnahmen zu treffen, als bei ihm gehörenden Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der Mieter Schadenersatz in Geld zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern. Der ehemalige Mieter verzichtet nach Ablauf eines halben Jahres auf sein Eigentum an den vom Vermieter verwahrten Gegenständen.</p> <p>e) Wird die Mietsache nicht geräumt, haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle daraus, auch Dritten entstehenden Schäden, soweit der Vermieter in Anspruch genommen wird.</p>
<b>29</b>	<b>Vollmacht</b>	<p>Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.</p> <p>Mietervollmachten: Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen insbesondere zur Entgegennahme von Betriebskostenabrechnungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.</p> <p>Vermietervollmachten: Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.</p>
<b>30</b>	<b>Sonstiges</b>	<p>a) Für die ordnungsbehördlichen An- und Abmeldungen ist der Mieter zuständig. Gleiches gilt auch für die Anmeldung beim "ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice" für die Rundfunkgebühren.</p> <p>b) Die Benutzung von zusätzlichen Heiz- und Kochgeräten, Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Kühl- oder Gefrierschränken ist untersagt.</p>
<b>31</b>	<b>Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen</b>	<p>Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Soweit und solange eine Vertragsbestimmung zu zwingenden gesetzlichen Vorschriften im Widerspruch stehen, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschrift diese gesetzliche Regelung.</p>

<b>32 Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluss</b>	<p>Der/Die unterzeichnende(n) Mieter/in erklärt/erklären, dass er/sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte/hatten, vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Vermieter oder dessen Vertreter durchgesprochen, insbesondere wurde auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen:</p> <p>Dieses Schriftstück umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- den Mietvertrag</li><li>- Anlage 1 (Inventaraufstellung)</li><li>- Anlage 2 (Ermächtigung zum Einzug von Forderungen)</li><li>- Anlage 3 (Betriebskostenverordnung)</li><li>- Anlage 4 (Hausordnung)</li><li>- Anlage 5 (Mietbürgschaft)</li><li>- Anlage 6 (Heiz- und Lüftungsverhalten)</li><li>- Anlage 7 (Individualvereinbarung)</li></ul> <p>und wurde dem Mieter vollständig ausgehändigt.</p>
--	---

\_\_\_\_\_  
Datum Unterschrift Vermieter

\_\_\_\_\_  
Datum Unterschrift Mieter