

# Wohnraummietvertrag

## § 1 Mietsache

1. Der Mieter mietet in der studierenden Wohnanlage das Zimmer X. Das Zimmer wurde dem Mieter in einem renovierten Zustand übergeben.
2. Ferner ist der Mieter zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen (Bad, Küche, Flur etc.) der Wohnung gemeinsam mit den anderen Mietern der Wohnung berechtigt.

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am TT.MM.JJJJ und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages beträgt 6 Monate. Der Mieter ist dazu berechtigt, das Mietverhältnis nach Ablauf der Mindestlaufzeit nach den gesetzlichen Regelungen zu kündigen. Die Kündigungsfrist richtet sich dabei nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch: Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

## § 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich: €€,€€
2. Die Miete ist eine Pauschalmiete und beinhaltet sämtliche Betriebskosten. Ein Kfz-Stellplatz muss separat angemietet werden und ist **nicht** mit der Miete abgedeckt.
3. Der Gesamtbetrag der Miete ist spätestens bis zum 3. Kalendertag eines jeden Monats **unter zwingender Angabe der Referenznummer im Verwendungszweck** auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen.
4. Für die Rechtzeitigkeit der Bezahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Vermieter berechtigt Mahnkosten in Höhe von 10,00 € zu fordern.

## § 4 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Es gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsrechte des Vermieters und darüber hinaus die nachfolgenden Regelungen.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine und mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

3. Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter trotz Abmahnungen gegen die Hausordnung verstößt oder sonst in irgendeiner Weise das friedliche Zusammenleben in dem Objekt stört.
4. Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, dass das Zimmer bzw. die Wohnung während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer steht, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.
5. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch des Zimmers bzw. der Wohnung fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

## **§ 5 Mietsicherheit**

1. Der Mieter zahlt spätestens 28 Tage vor Mietbeginn an den Vermieter zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Pauschalmietten gemäß § 3 Abs. 1.
2. Die Freigabe der vereinbarten Mietsicherheit erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses und Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters aus diesem Mietvertrag. Gibt der Mieter das Zimmer oder die Wohnung nicht in vertragsgemäßem Zustand zurück oder bestehen noch Mietrückstände oder sonstige Forderungen aus dem Mietverhältnis, kann sich der Vermieter für diese Forderungen einschließlich etwaiger Rechtsverfolgungskosten aus der Mietsicherheit befriedigen. Abnutzungen, die über normale Abnutzungsspuren hinausgehen werden durch den Vermieter ausgebessert und sind aus der Mietsicherheit zu befriedigen. Die Abrechnung der geleisteten Mietsicherheit unter gesamter oder teilweiser Rückzahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses bedeutet keinen Forderungsverzicht des Vermieters, insbesondere keinen Verzicht auf Schadensersatzansprüche.

## **§ 6 Benutzung der Mieträume**

1. Die Mietsache darf grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzung für eine Geschäfts- und Gewerbeausübung ist unzulässig.
2. Der Mieter hat für regelmäßige und hinreichende Heizung und Belüftung der Mietsache zu sorgen. Mit Elektrizität und Brennstoff ist sorgsam umzugehen. Die Anlagen und Einrichtungen in dem Zimmer und der Wohnung wie bspw. Armaturen sind gängig zu halten.
3. Der Mieter hat die Mietsache und die zur Allgemeinnutzung zur Verfügung stehenden Räume, Flächen, sowie deren Einrichtungen schonend zu behandeln sowie die anliegende Hausordnung zu beachten. Die Reinigung und Pflege hinsichtlich der Mietsache obliegt dem Mieter; darin eingeschlossen sind die Außenfenster und Außenfensterbänke (darin eingeschlossen sind die Fenster, die sich öffnen lassen). Kommt der Mieter diesen Pflichten nicht oder nur unzureichend nach, ist der Vermieter nach Ablauf einer erfolglosen Fristsetzung berechtigt, auf Kosten des Mieters eine Firma mit der Durchführung dieser Arbeiten zu beauftragen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, in der Mietsache genutzte Rundfunkgeräte unverzüglich beim ARD, ZDF Deutschlandradio-Beitragsservice anzumelden. Die Rundfunkgebühren bezahlt der Mieter selbst; sie sind nicht in der Betriebskostenpauschale enthalten.

5. Der Mieter ist verpflichtet, sich bei Ein- und Auszug beim zuständigen Einwohnermeldeamt an- und abzumelden.
6. Es dürfen weder an Wänden, Decken, in Böden, Fensterrahmen, Fliesen oder sonst wo Bohrungen durchgeführt werden.

### **§ 7 Mängel und Schäden/ Anzeigepflicht und Haftung des Mieters**

1. Der Mieter verpflichtet sich zur sachgemäßen und pfleglichen Behandlung des Zimmers, der Wohnung und der sonstigen Flächen und Anlagen des Objekts. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung des Zimmers und der Wohnung zu sorgen.
2. Zeigt sich während der Mietzeit ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder werden Vorkehrungen gegen zu erwartende Schäden oder Gefahren für die Mietsache oder das Haus erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten.
3. Der Mieter haftet für durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehende Schäden. Dies gilt auch für Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung und Behandlung von Einrichtungen und technischen Anlagen sowie durch ungenügendes Heizen oder Lüften oder durch ungenügenden Schutz vor Frost entstehen.
4. In gemeinschaftlich genutzten Räumen von WGs, wie beispielsweise Küche, Badezimmer, Flur etc. haften die Mieter bei Schäden gesamtschuldnerisch, es sei denn das Verschulden kann einer Person zugewiesen werden.
5. Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Besuchern, und allen Personen, die sich mit seiner Einwilligung im Gebäude oder im Apartment aufhalten.
6. Der Vermieter hält die gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen, deren Einrichtungen, die Anlagen und Zugänge in ordnungsgemäßem Zustand. Sofern daran Schäden entstehen, für die der Mieter haftet, kann der Vermieter diese nach erfolglosem Ablauf einer Beseitigungsaufforderung unter Fristsetzung an den Mieter auf dessen Kosten ausbessern lassen.
7. Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, für die Dauer der Mietzeit der Möbel eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme abzuschließen, die auch die Haftpflicht für gemietete Gegenstände umfasst. Der Nachweis muss spätestens 14 Tage nach Mietbeginn hochgeladen werden.
8. Weiterhin rät der Vermieter dem Mieter, eine Hausratversicherung für die eigenen Gegenstände des Mieters abzuschließen, da der Mieter sonst etwaige Beschädigungen, die der Vermieter nicht verschuldet hat, gegebenenfalls selber tragen muss.
9. Wenn der Zugang zum Gebäude bzw. Zimmer abhandenkommt, übernimmt der Mieter die Kosten für Ersatz und Öffnung durch einen Dritten. Die Kosten können je nach Tag und Uhrzeit variieren (s. Hausordnung).

## **§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

1. Es besteht Einigkeit darüber, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.
2. Der Mieter ist verpflichtet, notwendige Klein-/Schönheitsreparaturen fachgerecht ausführen zu lassen. Die Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie Elektrizität, Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden. Die Mängel müssen der Verwaltung angezeigt werden und auch die Reparaturen werden durch die Hausverwaltung in Auftrag gegeben. Der Mieter trägt die Kosten der Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von 110 Euro pro einzelne Instandsetzung (pro Einzelfall). Die Kosten der Kleinreparaturen sind auf insgesamt 200 Euro, höchstens jedoch auf 8% der jährlichen Pauschalmiete pro Mietjahr begrenzt.

## **§ 9 Tierhaltung**

1. Die Haltung von Tieren in der Mietwohnung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Vermieter kann die Zustimmung versagen oder widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen, Belästigungen oder Gefahren ausgehen.
3. Die Haltung von exotischen oder anderen Kleintieren, durch die eine Gefährdung anderer Hausbewohner entstehen kann, ist strengstens untersagt.
4. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres.
5. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

## **§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schaden erforderlich werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.
3. Der Vermieter hat dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.

## **§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann das Zimmer und die Wohnung, soweit wichtige Gründe (Kündigung, Reparaturen, Wartungsarbeiten etc.) dies erfordern, zusammen mit Interessenten oder Handwerkern nach vorheriger Abstimmung mit dem Mieter betreten. Die Fenster müssen jährlich einer Wartung unterzogen werden. Dabei hat er auf die Arbeitszeit des Mieters oder sonstige persönliche Hinderungsgründe Rücksicht zu nehmen.
2. Damit der Vermieter im Notfall auch bei längerer Abwesenheit des Mieters Zugang hat, muss dieser dem Vermieter mitteilen, wem er zu diesem Zweck eine Zutrittsmöglichkeit zur Wohnung überlassen hat.

## **§ 12 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, soweit § 2 des vorliegenden Mietvertrages dem nicht entgegen steht.
2. Zieht der Mieter aus müssen die Räume, Armaturen und enthaltenen Möbel im gereinigten Zustand zurückgegeben werden. Ebenso sind sämtliche Gebrauchsspuren des Mieters zu entfernen sowie die Aushändigung der Zutrittsmöglichkeit (Coin o.ä.) an den Verwalter.
3. Das Zimmer und die Wohnung müssen sich in einem guten Zustand befinden, so dass eine direkte Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist.
4. Der Mieter hat beim Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben.
5. Einrichtungen, mit denen der Mieter das Zimmer und die Wohnung versehen hat, muss der Mieter bei Auszug entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
6. Bei verspäteter Rückgabe hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

## **§ 13 Untervermietung**

1. Die Untervermietung der Mietsache ist aufgrund der Beschaffenheit (Überbelegung) und des Konzepts der Mietsache untersagt. Die Einwilligung wird durch den Vermieter aus wichtigem Grunde versagt. Die Parteien stimmen darin überein, dass kein berechtigtes Interesse des Mieters bestehen kann, das Zimmer oder die Wohnung für eine eigene Kurzzeit-Vermietungsstätigkeit zu nutzen; eine Nutzungsüberlassung im Rahmen von Airbnb und ähnlicher Vermietungsaktivitäten ist daher ausgeschlossen.

## **§ 14 Sonstiges**

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Die Selbstauskunft des Mieters wird Bestandteil dieses Mietvertrages, ebenso die Hausordnung und das bei Wohnungsübergabe aufgenommene Übergabeprotokoll.

3. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann der Vermieter durch schriftlichen Bescheid Befreiung erteilen. Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er innerhalb der letzten 12 Monate den Mieter wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat. Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 541 und 543 BGB). In den Fällen, in denen eine bestimmte Nutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig ist, gelten Verstöße gegen diese Bestimmungen als vertragswidriger Gebrauch.
4. Die Ungültigkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt nicht seine Wirksamkeit. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung einer Lücke ist eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, Sofern sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

## **§ 15 Widerrufsrecht**

1. Der Mieter kann seine Willenserklärung zum Abschluss dieses Mietvertrags innerhalb der gesetzlichen Fristen widerrufen.
2. Die Widerrufsbelehrung und ein Muster-Widerrufsformular sind diesem Mietvertrag als Anlage 15.2 beigelegt.

### **Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen. Widerrufsbelehrung zum Mietvertrag.**

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen (§ 355 Abs. 2 BGB). Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag der Mietvertragsunterschrift. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden. Sollten Sie die Wohnung vorab besichtigt haben, so ist ein Widerrufsrecht ausgeschlossen.

#### Folgen des Widerrufs

Nach einem wirksamen Widerruf werden die empfangenen Leistungen innerhalb von 14 Tagen zurückerstattet (§ 355 Abs. 3 Satz 1, § 357 Abs. 1 BGB). Der Vermieter muss dem Mieter sämtliche im Zusammenhang mit dem widerrufenen Vertrag erhaltenen Zahlungen zurückgewähren. Der Mieter schuldet dem Vermieter nach einem wirksamen Widerruf einen Wertersatz, wenn der Mieter ausdrücklich verlangt hat, dass der Vermieter die Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist von 14 Tagen erbringt. Wir informieren Sie im Rahmen der Widerrufsbelehrung darüber, dass Sie Wertersatz für die in Anspruch genommene Leistung schulden, wenn Sie Ihr Widerrufsrecht ausüben (§ 357 Abs. 8 BGB).