

BEFRISTETER WOHNRAUMMIETVERTRAG – MÖBLIERTE WOHNUNG IM MEHRFAMILIENHAUS

Zwischen

Vermieter: [REDACTED] H
[REDACTED]
[REDACTED] ein
vertreten durch [REDACTED]
im Nachfolgenden „Vermieter“ genannt

und

Mieter: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
im Nachfolgenden „Mieter“ genannt

§1 MIETOBJEKT

Zur ausschließlichen Benutzung zu Wohnzwecken vermietet der Vermieter dem Mieter die Wohnung im Anwesen [REDACTED] gelegen:
Vorderhaus EG links (nachfolgend als „Mietobjekt“ bezeichnet)

Das Mietobjekt besteht aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 Flur/Diele, 1 Abstellkammer, Terrasse, Gartenanteil 2m vor der Terrasse.

Das Mietobjekt ist vollständig möbliert. Die Wohnfläche beträgt ca. 88 qm.

Dem Mieter werden bei Einzug folgende Schlüssel übergeben:

4 Wohnungsschlüssel, die Haustüre ist ohne Schlüssel mit einem Codeschloss versehen. Die Übergabe der Schlüssel wird gesondert protokolliert. Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Dem Mieter ist der Zustand des Mietobjektes durch vorherige Besichtigung gut bekannt.

Der Vermieter ist berechtigt, nach billigem Ermessen i.S.v. § 315 BGB aus wichtigem Grund, wie z.B. aufgrund der Anforderungen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, Änderungen an den gemeinschaftlichen Einrichtungen vorzunehmen (z.B. diese in einen anderen Raum zu verlegen), soweit eine angemessene Austauschleistung sichergestellt ist.

§2 MIETZEIT / ÜBERGABE / BEENDIGUNG

Das Mietverhältnis beginnt am 07.01.2020 („Mietbeginn“). An diesem Tag erfolgt die Übergabe des Mietobjektes an den Mieter. Das Mietverhältnis ist zeitlich befristet. Es endet am 6.02.2021 („Mietende“), ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Befristung erfolgt, weil das Mietobjekt nach Befristungsende an einen Arbeitnehmer des Vermieters zu Wohnzwecken vermietet wird. Während der vorgenannten Befristungsdauer (Zeitraum von Mietbeginn bis Mietende) ist das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Zudem verzichtet der Mieter für die Dauer von 13 Monaten, berechnet ab dem Zeitpunkt des

Vertragsschlusses, auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Eine ordentliche Kündigung des Mieters kann daher frühestens - unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen - zum Ablauf dieser Zeit erklärt werden. Der Mieter kann während der Laufzeit dieses Kündigungsausschlusses jederzeit unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er die Wohnung aus wichtigen persönlichen Gründen aufgeben muss. Etwaige Rechte des Vermieters zur Mieterhöhung bestehen auch während der Laufzeit des Kündigungsausschlusses. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Endet das Mietvertragsverhältnis und setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht stillschweigend auf unbestimmte Zeit. Die Regelung des § 545 BGB findet für Vermieter und Mieter keine Anwendung.

§ 3 BETRIEBSKOSTEN

Der Mieter trägt die kalten und warmen Betriebskosten des Mietobjektes und anteilig für die gemeinschaftlich genutzten Flächen des Anwesens. Bei den damit auf den Mieter übertragenen Kostenarten handelt es sich um die in der Betriebskostenverordnung (§ 1 und § 2 BetrKV, Anlage 2) in ihrer jeweils geltenden Fassung im Einzelnen aufgeführten Kostenarten. Werden nach Abschluss des Mietvertrages öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen neue Betriebskosten i.S.d. §§ 1, 2 BetrKV für das Mietobjekt/Anwesen - z. B. wegen neuer Abgaben der Stadt/ Gemeinde, welche in deren Ertragshoheit fallen, wegen des Abschlusses neuer Versicherungen, aufgrund von Modernisierungen oder Erweiterung des Katalogs der BetrKV - , so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden. Die Betriebskosten sind nicht in der Grundmiete enthalten. Die kalten Betriebskosten werden in Form einer monatlichen Pauschale umgelegt über die nicht abgerechnet wird. Die warmen Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten) werden gesondert im Vorschusswege erhoben. Von der Heizkostenverordnung erfasste warme Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten) werden entsprechend der dortigen Bestimmungen umgelegt.

Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale bei Erhöhung der Betriebskosten - auch durch Einführung neuer öffentlicher Abgaben oder Entstehung neuer Betriebskosten i.S.d. §§ 1, 2 BetrKV - nach § 560 BGB anzupassen. Die kalten Betriebskosten werden bei der Bemessung der Anpassung der Pauschale, da es sich bei dem Mietobjekt um vermietetes Wohnungseigentum handelt, nach den auf das Mietobjekt entfallenden Miteigentumsanteilen im Verhältnis zu allen Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Umlage der kalten Betriebskosten erfolgt abweichend hiervon nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, soweit Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen. Der Vermieter kann durch einseitige Erklärung in Textform bestimmen, dass die kalten Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem anderen Maßstab umgelegt werden. Dieses Änderungsrecht greift allein dann ein, wenn aufgrund sachlicher Veränderungen eine i.S.v. §§ 315, 316 BGB angemessene Neuverteilung unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien und der tatsächlichen Umstände erreicht werden soll. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

4 MIETE

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich Grundmiete in Höhe von 1.256,00 € sowie eine Pauschale für die kalten Betriebskosten: 250,00 € und Vorauszahlung für warme Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten): 150,00 €

Monatliche Gesamtmiete: 1.656,00 €

§5 ZAHLUNG DER MIETE

Die Gesamtmiete gemäß § 4 ist vom Mieter monatlich ab Beginn der Mietzeit gemäß § 2.1 im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: Kompetenz Int. Consulting GmbH

IBAN: DE27760300800900455078

BIC: CSDBDE71XXX

Kreditinstitut: BNP Pribas-Cortal Consorsbank Nürnberg

Bei Zahlungsverzug des Mieters werden Mahnkosten mit 2,00 € für jedes Mahnschreiben berechnet, die gesetzlichen Regelungen über Verzugszinsen bleiben hiervon unberührt. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass aufgrund der verspäteten Zahlung ein Mahnaufwand nicht entstanden oder niedriger ist als die Pauschale. Die Geltendmachung eines höheren Schadens bleibt dem Vermieter unbenommen.

§6 KAUTION

Der Mieter gewährt dem Vermieter zur Absicherung der Erfüllung sämtlicher Forderungen aus dem Mietverhältnis und im Zusammenhang mit dessen Beendigung eine Sicherheit gemäß § 551 BGB in Höhe von 2.500,00 €.

Die Sicherheit ist in bar (ersatzweise bankbestätigte Überweisung) gemäß den Voraussetzungen des § 551 Abs. 2 BGB zu leisten.

§7 HAFTUNG DES VERMIETERS

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Mängel gemäß § 536a Abs. 1, 1. Alternative BGB ist ausgeschlossen.

§8 AUFRECHNUNG

Der Mieter kann mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung des Mieters zulässig, muss er sie mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung dem Vermieter anzeigen.

§ 9 BENUTZUNG DES MIETOBJEKTS, ANZEIGE VON MÄNGELN, ABFALLBESEITIGUNG, TIERHALTUNG

Die Benutzung des Mietobjekts ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes der Nutzung als Wohnung gestattet. Der Mieter hat das Mietobjekt einschließlich des mitvermieteten Mobiliars und der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sowie die gemeinschaftlichen Räume, Einrichtungen und Ausstattungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat entsprechend den technischen Gegebenheiten für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Sobald der Mieter von einem Mangel des Mietobjektes oder einem Ungezieferbefall Kenntnis erlangt, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt auch für Maßnahmen, die der Vermieter zum Schutz des Mietobjektes vorsehen muss.

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren, wie z.B. Zierfische, Wellensittiche, Hamster, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält, nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden, z.B. wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter, des Mietobjektes oder des Grundstückes zu befürchten ist.

Soweit für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt werden, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.

§ 10 HAUSORDNUNG

Der Mieter hat die Bestimmungen der diesem Vertrag als Anlage beigelegten Hausordnung einzuhalten. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung, soweit es für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung unerlässlich ist, nach billigem Ermessen i.S.v. § 315 BGB zu ändern. Bestimmungen dieses Vertrags können damit nicht geändert werden. Die Gründe für die Änderung sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen.

§ 11 VERÄNDERUNGEN DES MIETOBJEKTES DURCH DEN MIETER

Bauliche oder sonstige nachhaltige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen an und innerhalb des Mietobjektes oder der darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht vornehmen. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszugs verpflichtet.

§ 12 SCHÖNHEITSREPARATUREN

Dem Vermieter obliegt die Durchführung von nach dem Grad der Abnutzung des Mietobjekts erforderlichen Schönheitsreparaturen.

§ 13 KLEINSTREPARATUREN

Der Mieter trägt die Kosten der Kleinstreparaturen. Die Obergrenze beträgt pro Reparatur 60,00 € brutto. Übersteigen die Reparaturkosten diese Obergrenze im jeweiligen Einzelfall, sind sie in voller Höhe vom Vermieter zu tragen. Von allen insoweit vom Mieter zu tragenden Reparaturkosten pro Jahr zusammengerechnet, trägt der Mieter maximal Kosten in Höhe von 6% der Jahresgrundmiete (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten). Der Jahreszeitraum beginnt jeweils mit dem Mietbeginn bzw. mit dem entsprechenden Tag des

Mietbeginns in den Folgejahren. Das Datum der Rechnungsstellung für die Reparatur ist entscheidend. Kleinstreparaturen sind kleine Reparaturen, die während der Mietdauer erforderlich werden. Sie umfassen nur das Beheben kleiner, durch den Mietgebrauch des Mieters schuldhaft verursachter Schäden an Teilen der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster-, Fensterschiebetür- und Türverschlüssen (soweit jeweils vorhanden). Für die Beseitigung anfänglicher Schäden, Mängel oder Schäden, die von Dritten verursacht wurden und nicht im Risikobereich des Mieters liegen, trägt der Mieter keine Kosten.

§ 14 BETRETEN DER MIETSACHE DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte - wie z.B. Handwerker, Gutachter, Sachverständige - dürfen das Mietobjekt aus sachlichem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessenen Zeiten betreten, soweit berechnigte Belange des Mieters nicht entgegenstehen. Ein sachlicher Grund liegt insbesondere in den Fällen der Überprüfung des Zustandes des Mietobjektes, der Besichtigung oder Behebung von Mängeln und Schäden oder des Ablesens von Messgeräten vor. Im Fall einer dringenden Gefahr (z.B. Brand, Havarie etc.) darf der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch ohne vorherige Ankündigung das Mietobjekt betreten.

Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechnigt, das Mietobjekt nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten, soweit berechnigte Belange des Mieters nicht entgegenstehen.

§ 15 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Der Mieter hat das Mietobjekt bei Beendigung der Mietzeit hinsichtlich des nicht mitvermieteten Mobiliars bzw. Gegenstände des Vermieters vollständig geräumt, gereinigt und in vertragsgemäßem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Sämtliches mitvermietetes Mobiliar sowie sämtliche mitvermieteten Einrichtungsgegenstände und Gegenstände des Vermieters gemäß § 1.1 sind in ordnungsgemäßem Zustand mit zurückzugeben.

§ 16 PERSONENMEHRHEIT ALS MIETER

Haben mehrere Personen - z.B. Ehegatten, Lebenspartner usw. - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in jederzeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigung, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen, die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für ein Verlangen auf Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie den Abschluss von Mietaufhebungs- und Änderungsverträgen.

§ 17 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten Vereinbarungen aus diesem Vertrag nebst Anlagen ungültig sein oder werden, so gilt als vereinbart, dass die übrigen in diesem Vertrag getroffenen Regelungen ihre Gültigkeit

§ 18 EINHALTUNG DER SCHRIFTFORM

§ 19 VERTRAGSBESTANDTEILE

- Hausordnung (Anlage 1)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) (Anlage 2)
- Ausweiskopieen der Mieter

Nürnberg, den 27.11.2019

Lehrer - R. [redacted] Prof. Canha [redacted] Prof. [redacted] Führer

Wohnungsübergabe-Protokoll

Name der/des Mieter(s): _____

Besichtigte Wohnung

Straße und Hausnummer: _____

☐ vor dem Einzug

☐ vor dem Auszug

Bei der Besichtigung der Wohnung am _____

wurden ☐ keine

☐ folgende Mängel festgestellt

	In Ordnung	Folgende Mängel wurden festgestellt:	Bemerkungen:
1. Diele/Fuß	☐ ja		
2. Küche	☐ ja		
3. Bad/WC	☐ ja		
4. Wohnzimmer	☐ ja		
5. Balkon	☐ ja		
6. Schlafzimmer	☐ ja		
7. Kinderzimmer	☐ ja		
8. Keller	☐ ja		
9. Weitere Räume	☐ ja		
10. Garage	☐ ja		

Strom

Zählernummer: _____

Stand: _____

Gas (sofern vorhanden)

Zählernummer: _____

Stand: _____

Wasser (sofern vorhanden)

Zählernummer: _____

Stand: _____

Zählernummer: _____

Stand: _____

Bemerkungen - Sonstiges: _____

Es wurden _____ Wohnungsschlüssel übergeben.

Es fehlen noch _____ Wohnungsschlüssel.

Letzte Renovierung: _____

Datum: _____

Vermieter: _____

(Unterschrift)

Mieter: _____

(Unterschrift)

Zeuge(n): _____

(Name/Anschrift)

(Unterschrift)

Objektadresse:

Etage:

Lage auf dem Stockwerk:

Interne Bezg/App.Nr.:

WOHNEN

St.	Möbel	St.	Möbel
	Sofa sofa		
	Sessel armchair		
	Couchtisch coffee table		
	Sofakissen pillow		
	Woldecke blanket		
	Esstisch dining table		
	Stühle chairs		
	Sideboard sideboard		
	Regale shelf		
	Kommode chest of drawers / dresser		
	TV-Tisch tv tray		
	TV-Gerät mit Fernbedienung tv with remote control		
	Stereocanlage mit Fernbedienung stereo with remote control		
	DVD-Player mit Fernbedienung DVD-player with remote control		
	Bilder pictures		
	Vorhänge / Jalousien curtains / blinds		
	Teppich carpet		
	Telefon telephone		
	Tischlampe table lamp		
	Stehlampe standing lamp		
	Deckenlampe ceiling lamp		