

-1-
Wohnraummietvertrag

Zwischen

der Quo Vadis Immobilien AG, Alt-Kaulsdorf 18, 12621 Berlin, (St-Nr. 27/481/50132), Tel. 030 403 646 686,
E-Mail info@qvi.de (für Notfall: 0171 573 1839), vertreten durch den Vorstand Heinz Müller als Vermieter,

bevollmächtigt durch den Eigentümer Heinz Müller, Hagenstraße 28, 14193 Berlin

Weiterführende Informationen zu häufig gestellten Fragen, die aktuelle Hausordnung sowie Formulare o. Ä. finden Sie auf unserer Website www.qvi.de unter Service.
und

_____ geb. am _____
_____ Email: _____
_____ Telefon _____

als Mieter, ist nachstehender Vertrag geschlossen worden.

.....
§ 1 Mieträume

Vermietet wird in der _____

eine __-Zimmerwohnung mit Küche / Korridor / Bad / WC / Balkon

im _____, _____, _____, Whg-Nr.:

Die Wohnungsgröße inklusive der anteiligen Gemeinschaftsflächen beträgt in etwa _____ m².

§ 2 Miete

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich _____ EUR, zuzüglich _____ EUR Heizkostenvorschuss und
_____ EUR Betriebskostenvorschuss. Insgesamt sind _____ EUR monatlich zu zahlen.

§ 3 Staffelmietvereinbarung

Die Nettokaltmiete erhöht sich

nach Ablauf des 1. Mietjahres um _____ EUR

nach Ablauf des 2. Mietjahres um _____ EUR

und nach Ablauf des 3. Mietjahres um _____ EUR

ohne dass es einer besonderen weiteren Mitteilung vom Vermieter an den Mieter bedarf.

§ 4 Mietfreiheit

Der Mieter erhält für den (die) Monat(e) _____ Mietfreiheit.

Für diesen Zeitraum muss der Mieter lediglich die zuvor genannten monatlichen Vorschüsse für Heiz- und Nebenkosten zahlen.

Als Gegenleistung werden vom Mieter die im Übergabeprotokoll beschriebenen Arbeiten an der Wohnung vorgenommen. Diese hat der Vermieter abzunehmen.

Mieter

Vermieter

§ 5 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____. Eine Kündigung wird für Vermieter und Mieter im Hinblick auf die Staffelmietvereinbarung für vier Jahre seit Abschluss des Mietvertrages (Mietvertragsdatum) ausgeschlossen (§ 557 a Abs. 3 BGB). Im Hinblick darauf, dass eine ordentliche Kündigung zum Monatsende erfolgen muss und die Vierjahresfrist nicht überschritten werden darf (§ 557 a Abs. 4 BGB) ist die Kündigung konkret erstmals zum Ablauf des Monats möglich, der vor Ablauf der Vierjahresfrist liegt.

§ 6 Wohnungsbesichtigung/-übergabe

Die Mieträume sind vor Vertragsabschluss am _____ besichtigt worden. Ggfs. besteht kein Recht auf Widerruf dieses Vertrages (siehe Widerrufsbelehrung in § 36 dieses Vertrages).

Die Wohnungsübergabe erfolgt(e) am _____.

Die Wohnung entspricht dem in § 15 beschriebenen Zustand. Eventuell Abweichendes ist in einem Wohnungsübergabeprotokoll vermerkt

§ 7 Schlüsselübergabe

Die Schlüsselübergabe erfolgt(e) am _____.

Folgende Schlüssel wurden übergeben:

Wohnungsschlüssel, Anzahl: ____

Haustürschlüssel, Anzahl: ____

Briefkastenschlüssel, Anzahl: ____

Schlüssel erhalten:

Mieter.....

§ 8 Kautio

Es wurde am / wird bis _____ vom Mieter eine Kautio in Höhe von _____ EUR

In bar / per Überweisung / in Form eines Sparbuchs an den Vermieter geleistet.

Der Restbetrag von _____ EUR wird bis spätestens den _____ an den Vermieter geleistet.

1. Der Mieter kann die Kautio in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen leisten, diese wird mit Sparbuchzinsen verzinst.
 2. Der Vermieter kann sich wegen seiner Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautio befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautio
 3. Nach Beendigung der Mietzeit hat der Vermieter über die Kautio abzurechnen und die verbleibende Kautio
- Die Kautio ist während der Mietzeit ausgeschlossen. Eine Aufrechnung des Mieters mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautio gegen die fälligen Forderungen des Vermieters ist während der Mietzeit ausgeschlossen.
3. Nach Beendigung der Mietzeit hat der Vermieter über die Kautio abzurechnen und die verbleibende Kautio einschließlich aller angefallenen Zinsen an den Mieter auszuzahlen. Dem Vermieter steht hierfür ab Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe eine Überlegungsfrist von sechs Monaten zur Verfügung. Ist bei Mietende noch über Betriebskosten abzurechnen, kann der Vermieter zur Abdeckung des zu seinen Gunsten zu erwartenden Abrechnungssaldos für die Dauer bis zum Ablauf 12. Monats nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums einen angemessenen Schätzbetrag einbehalten.
- Für die Dauer der vorstehend bezeichneten Fristen kann der Mieter wegen seines Anspruchs auf Kautionsrückgewähr weder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, noch die Aufrechnung gegenüber Forderungen des Vermieters erklären.

§ 9 Vandalismus

Wenn es an vom Vermieter für alle Mieter gestellten Einrichtungen zu Schäden durch Vandalismus kommen sollte und die Täter nicht festgestellt werden können bzw. der Schaden bei diesen nicht begetrieben werden kann, werden diese Schäden ausschließlich auf Kosten der Mietergemeinschaft beseitigt durch gleiche Anteile entsprechend der Anzahl der vermieteten Wohnungen. Ein aufmerksames und diszipliniertes Verhalten der Mieter ist deshalb von großer Bedeutung, um solchen Schäden vorzubeugen.

Mieter

Vermieter

§ 10 Schlüsselanlage

Die Schlüssel für die Wohnungs- und Haustür gehören zu einer Schließanlage. Bei Verlust entstehen Kosten von derzeit 75,- EUR pro Schlüssel für den Mieter. Das Schloss der Schließanlage zur Wohnungseingangstür darf vom Mieter nicht gegen ein anderes ausgetauscht werden, da dem Vermieter im Notfall bei Abwesenheit des Mieters der Zugang zur Wohnung durch einen Generalschlüssel möglich sein muss. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auf Kosten des Mieters auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

§ 11 Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnraums

Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnraums entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses und der Kaution in Höhe von 3 Monatsmieten. Sofern die Übergabe der Wohnung von der rechtzeitigen Übergabe durch den Vormieter abhängig ist, tritt der Vermieter seine Ansprüche wegen evtl. Schäden aus einer verspäteten Rückgabe der Wohnung an den oben genannten Neumieter ab. Der Vermieter übernimmt demgemäß keinerlei Schadensersatzleistungen gegenüber dem Neumieter.

§ 12 Kündigung

Eine Kündigung nach Ablauf der festen Laufzeit muss schriftlich bis zum dritten Werktag des Monats entsprechend der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgen (3 Monate) - durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an. Unbeschadet sonstiger Vereinbarungen kann der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, sittenwidriges Verhalten, Verstoß gegen die Hausordnung usw.)

§ 13 Nachmieter

Der Mieter kann durch Beibringung eines seriösen, in einem festen Arbeitsverhältnis befindlichen und zahlungsfähigen Nachmieters jederzeit aus dem Vertrag ausscheiden. Der Vermieter darf drei den obigen Kriterien entsprechende gestellte Nachmieter ohne Gründe abweisen. Der Vermieter ist berechtigt, in diesem Fall für die Erstellung der Mietvertragsübernahmeverträge eine Verwaltungsgebühr von 50,- EUR zu berechnen.

Der Eintritt des Nachmieters in das Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter kann nur mit einer entsprechenden schriftlichen Vereinbarung erfolgen. Die Duldung und Annahme der Mietzahlung eines Nachmieters hat nicht die Akzeptanz des Nachmieters zur Folge, sondern dient ggfs. lediglich der Schadensreduzierung.

§ 14 Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so findet § 545 BGB für Vermieter und Mieter keine Anwendung, das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform. Sollte der Mieter trotzdem widerrechtlich den Gebrauch der Mietsache fortsetzen, hat er als Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 15 Zustand der Mieträume

Der Mieter hat den Wohnraum vor Vertragsabschluss bei Tageslicht eingehend besichtigt. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Der Mieter erkennt den Zustand als einwandfrei und ordnungsgemäß an, sofern in einem Übergabeprotokoll nichts anderes vermerkt worden ist.

§ 16 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die seinem unmittelbaren Gebrauch unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden

3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten.
4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.
5. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr sind auf Kosten des Mieters zu beseitigen.
6. Ist dem Mieter nachzuweisen, dass eine Verstopfung an Entwässerungsleitungen ab dem Hauptrohr vom Mieter verursacht worden ist, so hat er auch hier die Kosten für die Beseitigung zu tragen.
7. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
8. Für Beschädigungen der Mieträume und Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern verursacht worden sind.
9. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
10. Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungen gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 Weite Berechnungsverordnung, soweit die Kosten für die Einzelreparatur 100,00 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6% der Jahresnettomiete nicht übersteigt. Die kleinen Instandhaltungen umfassen z. B. das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

11. Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

12. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre.

13. Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet, wenn Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt fällig sind.

14. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

15. Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

16. Absperrventile hat der Mieter regelmäßig, mindestens jedoch 1x jährlich gewissenhaft auf Funktion und Dichtheit zu überprüfen. Ein Defekt an einem Absperrventil ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 17 Zahlung der Miete, Heiz- und Betriebskosten

1. Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter

IBAN:	DE91 1009 0000 8091 0170 09
BIC (SWIFT):	BEVODEBBXXX
Empfänger:	Heinz Müller
Verwendungszweck:	<u>(Mietername) - (Whg.-Nr.) zu bezahlen.</u>

2. Sollte der Mieter noch weitere Räume gemietet haben (z. B. Kellerraum, Garage, Parkplatz,...), so ist die Miete bitte jeweils getrennt zu überweisen.

3. Nach Erhalt der Heiz- bzw. Betriebskostenabrechnung ist eine Nachzahlung zum Termin der nächsten fälligen Mietzahlung vorzunehmen. Ein eventuelles Guthaben ist nach vorheriger schriftlicher Mitteilung mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen.

Mieter

Vermieter

4. Die Höhe der monatlichen Heiz- und Betriebskostenvorschüsse kann durch den Vermieter angepasst werden, wenn die letzte Abrechnung eine Nachzahlung für den Mieter ergeben hat. Dabei sind die neuen Vorschüsse so festzusetzen, dass mit keiner Nachzahlung oder höheren Rückerstattung für den Mieter mehr zu rechnen ist.
5. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaigen weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der Verzugszinsen wird mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz vereinbart. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete **5,00 EUR** für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.
6. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so werden Teilzahlungen mit der jeweils ältesten Mietforderung verrechnet, sofern vom Mieter nichts anderes im Verwendungszweck der Überweisung angegeben worden ist.

§ 18 Abrechnung der Betriebskosten

1. Die allgemeinen Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen und werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben nach Wohnfläche umgelegt.
2. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebskosten sind die zuvor genannten monatliche Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach Schluss der Abrechnungsperiode abzurechnen ist.
3. Zu den allgemeinen Betriebskosten gehören öffentliche Lasten des Grundstücks; Grundsteuern; Frisch- und Abwasser; Niederschlagsentwässerung; Miet-, Betriebs- und Wartungskosten für Warmwassergeräte und Wasseraufbereitungsanlagen wie Filter und Enthärtungsanlagen; Stromkosten für Treppenhaus, Flure, Gemeinschaftsräume und Außenanlagen; Betriebs- und Wartungskosten für Personen- und Lastenaufzüge; Miet-, Betriebs- und Wartungskosten für Rauchmelder, sonstige Brandschutzeinrichtungen, Sicherheitseinrichtungen einschließlich Kamerasysteme, IT-Infrastruktur und Antennen/Breitband-Netze nebst Empfangsanlagen; Müllabfuhr einschließlich Sperrmüllentsorgung; Straßenreinigung; Hauswartung; Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung; Gartenpflege; Schnee- und Eisbeseitigung und die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, des Öltanks und des Aufzugs.

§ 19 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10 bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 18 Grad Celsius in der Zeit von 8 bis 21 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert wird, kann eine Erwärmung auf 18 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden. In dieser Zeit besteht kein Anspruch auf Beheizung.
2. Vom Vermieter nicht grob fahrlässig verschuldete Unterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
3. Die Betriebskosten der Heizung werden vom Vermieter angemessen umgelegt. Zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektr. Strom, die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören dazu die Kosten der Bedienung der Anlage und die Kosten des Betriebes und der Verwendung von Wärmehäusern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern sowie der Abrechnung **und des Nutzerwechsels**. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Bei einer ggfs. vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
4. Die Betriebskosten der Heizung werden zu 50 % (30 %) nach der qm Zahl der beheizten Wohnfläche, die Restkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet.
5. Es ist unter allen Umständen ausdrücklich untersagt, die Miet- oder Gemeinschaftsräume elektrisch zu beheizen. Auch das Aufstellen (ohne Anschließen) einer entsprechenden Heizung in den Miet- oder Gemeinschaftsräumen ist grundsätzlich nicht gestattet. Der Mieter haftet bei Zuwiderhandlung für entsprechende Schäden z. B. Überlastung der Stromverkabelung, Kabelbrand, Mehrkosten usw.

§ 20 Treppenhausreinigung

Die Treppenhausreinigung erfolgt gegenwärtig durch den Vermieter.

§ 21 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

Mieter

Vermieter

§ 22 Benutzung der Wohnung

Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Die Wohnung darf maximal von 2 Personen bewohnt werden.

§ 23 Tierhaltung

Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden, mit Ausnahme von einer Katze, Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

§ 24 Untervermietung

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte sind grundsätzlich und ausdrücklich nicht gestattet. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlags abhängig zu machen. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen.

§ 25 Elektrizität, Telefon, Gas, Wasser

1. Die Leitungsnetze für Elektrizität und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Die Duscheinrichtung darf nur zu Duschzwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenstoff-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
4. Wenn die Strom- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter verschuldeten Umstand unterbrochen werden, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

§ 26 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 27 Bauliche Änderungen durch den Mieter

Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern, sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor schriftlich zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.

§ 28 Außenantennen - Breitbandnetz

Es ist eine Antennenanlage vorhanden. Der Mieter darf keine eigenen Antennen anbringen.

§ 29 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Mieter

Vermieter

2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten die Räume in angemessenem Maß betreten.

3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume grundsätzlich auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Dafür hat er für ständige Erreichbarkeit per Mobiltelefon oder auf andere geeignete Weise zu sorgen und dem Vermieter dies mitzuteilen. Bei längerer Abwesenheit (z. B. Urlaub) hat er die Schlüssel zur Wohnung im nahen Umfeld der Wohnung bei einem Vertrauten abzugeben und dies dem Vermieter mitzuteilen. Andernfalls ist die Wohnung bei einem Notfall auf Kosten des Mieters gewaltsam zu öffnen.

§ 30 Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter erklärt, dass alle eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht verpfändet sind. Ausnahmen sind dem Vermieter unverzüglich nach Einbringung schriftlich anzuzeigen. Dem Mieter ist insofern bekannt, dass alle eingebrachten Sachen dem Vermieter zur Absicherung seiner Forderungen automatisch verpfändet sind.

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 31 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß und in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter nach der Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

2. Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung oder durch eine vorzeitige Kündigung durch den Vermieter beendet, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem eine ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam geworden wäre.

3. Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen. Andernfalls hat der Mieter die Kosten, welche dem Vermieter für entsprechende Auskünfte anfallen, zu tragen.

§ 32 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt.

Bei mehreren Personen als Mieter sind diese gegenseitig empfangsbefähigt. Dementsprechend müssen Schreiben, Mahnungen oder Heiz-/Betriebskostenabrechnung nur einer Person als Mieter zugesandt werden.

§ 33 Hausordnung – Schadenspauschalen – gastronomische Betriebe im Hause

1. Die überreichte Hausordnung ist Teil dieses Mietvertrages. Die jeweils aktuelle Fassung der Hausordnung kann jederzeit bei der Hausverwaltung angefordert oder auf deren Internetseite eingesehen werden.

2. Es werden folgende durch den Mieter an den Vermieter zuzahlende Schadenspauschalen im Zusammenhang mit einem Verstoß gegen die Hausordnung vereinbart, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass dem Vermieter ein geringerer oder gar kein Schaden entstanden ist:

- Umstellen widerrechtlich abgestellter Zweiräder und Fahrzeuge: 25,- EUR je angefangene Stunde, maximal 250,- EUR je Zweirad/Fahrzeug zzgl. Fremdkosten

- Entsorgung von widerrechtlich abgestellten Gegenständen, Müll und Sperrmüll: 25,- EUR je angefangene Stunde zzgl. Fremdkosten

- Kosten für die Ermittlung eines Schadenverursachers (z.B. über die Videoaufzeichnungen): 25,- EUR je angefangene Stunde, maximal 150,- EUR je Vorfall zzgl. Fremdkosten

- Durch Dritte dem Vermieter entstandener Schaden (z.B. Mietminderung)

3. Die gastronomischen Betriebe im Hause hat der Mieter eingehend zur Kenntnis genommen. Von diesen geht eine Belästigung durch Lärm, Gerüche usw. aus. Dieses ist für den Mieter akzeptabel.

Die besonderen Vereinbarungen in § 33 habe ich gelesen, voll verstanden und ich bestätige mit meiner hier extra geleisteten Unterschrift, dass auch diese Absprachen von mir vollumfänglich gewünscht sind:

Einverstanden – Unterschrift:

Mieter

Vermieter

§ 34 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 35 Datenschutz

Der Mieter willigt ein, dass der Vermieter, die zur Durchführung dieses Mietvertrages notwendigen Daten im Wege der elektronischen Datenverarbeitung speichert und sie für den Zweck der zentralen Verwaltung in gemeinsamen Datensammlungen führt. Der Mieter willigt ferner ein, dass vertragsbedingte Daten - soweit erforderlich - an Dritte (z.B. Heizkostendienstleister Techem, Handwerker, Versorger) zu bestimmten Zwecken weitergegeben werden

§ 36 Weitere Vereinbarungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

§ 37 Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Haben Sie die Mieträume vor Vertragsabschluss nicht besichtigt und ist der Mietvertrag außerhalb unserer Geschäftsräume abgeschlossen worden, haben Sie als Verbraucher das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Quo Vadis Immobilien AG, Alt-Kaulsdorf 18, 12621 Berlin, Tel 030 403 646 686, Fax 030 403 646 689, Email info@qvi.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das auf unserer Website www.qvi.de unter dem Link „Service“ zum Download bereitstehende Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Die Mieträume sind innerhalb von 14 Tagen nach Widerruf des Vertrages an den Vermieter herauszugeben. Wertersatz für die vorübergehende Nutzung der Mieträume müssen Sie nach Ausübung des Widerrufsrechts nur dann zahlen, wenn Sie die Übergabe der Mieträume vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt haben.

Ort/Datum

v 12.11.2019

Mieter

Vermieter

Hausordnung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben und Arbeiten aller Bewohner und Gewerbetreibende des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Mieter.

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Mieter aufeinander Rücksicht nehmen.

Lärm

- Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in Mieträumen, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Nachtruhe zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie der Mittagsruhe zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr und generell an Sonn- und Feiertagen geboten. Radios, Fernseher, CD-Player und so weiter sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
- Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden. Dies gestattet jedoch keine grundsätzliche Abweichung von den o. g. Ruhezeiten.
- Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) und Abend- bzw. Nachtruhe (19.00 Uhr bis 8.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden. Bei besonders lauten Instrumenten (z.B. Schlagzeug) ist die Zeit auf 45 Minuten im Sommer sowie 90 Minuten im Winter am Tag begrenzt. Von dieser Regelung ausgenommen sind speziell zur Musikprobe vermietete Räumlichkeiten, sofern hiervon keine unangemessene Störung ausgeht.
- Die Mieträume befinden sich in einem Altbauhaus, bei dem beim Bau nicht die Schallschutzregeln zum Vertragszeitpunkt eingehalten wurden. Dieses führt zu Geräuschbelästigungen aus Nachbarmieteinheiten

Kinder

- Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht im Keller, in der Tiefgarage oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- Kinder dürfen auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Wiese spielen, Zelte und Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt.
- Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.
- Die Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.

Sicherheit

- Zu Ihrer eigenen Sicherheit sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten.
- Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mieter unzumutbar behindert werden.
- Das Grillen mit Holzkohle ist auf den Balkonen grundsätzlich nicht gestattet. Ebenso das Grillen mit Holzkohle auf dem Grundstück, sofern keine extra hierfür ausgewiesene Fläche vorhanden ist.
- Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Treppenhaus, Keller oder auf dem Dachspeicher ist untersagt.
- Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.
- Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Bei starkem Unwetter sind bitte auch sämtliche Haustüren und Fenster fest zu verschließen, um Sturmschäden zu vermeiden.
- Aus Sicherheitsgründen werden die öffentlichen Räume, Flure, Treppenhäuser und Außenbereiche des Objekts mit Videokameras überwacht und das Videomaterial aufgezeichnet. Rechtsgrundlage hierfür ist Artikel 6 Abs. 1 lit. f) DS-GVO (Wahrung des Hausrechts sowie Aufdeckung und Verfolgung von Straftaten). Das Videomaterial wird ohne besondere Umstände nicht an Dritte weitergeben. Bei Verdacht einer Straftat oder in Ermittlungsverfahren können Daten an Polizei und Staatsanwaltschaft übermittelt werden.

Ordnung und Sauberkeit

- Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Das Abstellen von Gegenständen, Müll oder Ähnlichem im Treppenhaus, in Gemeinschaftsräumen oder auf dem Grundstück ist strengstens untersagt.
- Der im Hause anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sperrmüll aus den Mieträumen ist ausschließlich z.B. von dem Entsorgungsbetrieb direkt aus den Mieträumen abholen zu lassen oder am Vorabend der Abholung an die Straße zu stellen. Darüber hinaus können sämtliche Abfälle und Sperrmüll kostenfrei bei einem Recyclinghof in Ihrer Nähe abgegeben werden.
- Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.
- Sofern mit den Mieträumen ein Balkon verbunden ist, muss dieser vom Mieter regelmäßig, mindestens 1 x wöchentlich sorgfältig gereinigt werden. Gleichfalls müssen die Abflüsse auf einwandfreien Wasserablauf kontrolliert werden, damit es nicht zu einer Balkonüberschwemmung bei starken Regengüssen usw. mit eventuellem Wassereindringen in das Haus und erheblichen Schäden kommt. Verletzt der Mieter seine Reinigungspflicht, ist er für den entstehenden Schaden am Hause oder an anderen Mieteinheiten voll verantwortlich.

- Die Hausflurreinigung erfolgt gegenwärtig durch den Vermieter. Der Mieter hat darauf zu achten, dass sich am Tag der Reinigung (i. d. R. 1 x wöchentlich) keine Schuhe, Fußmatten oder ähnliches vor der Tür seiner Mieteinheit befinden. Der Reinigungsplan ist im Hausflur ausgehängt oder kann beim Vermieter erfragt werden.
- Ungeachtet der o. g. Regelung sind grobe Verunreinigungen sofort selbst zu beseitigen.
- Das Rauchen in den Fluren oder öffentlichen Räumen im Hause ist untersagt.

Lüften und Heizen

- Die Mieträume sind auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin dürfen die Mieträume, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- Außenwände in den Mieträumen sind durch Kälteeinfluss von außen besonders stark bezüglich Schimmelbildung gefährdet. Sollte es in diesen Außenwandbereichen zu Schimmelbildung kommen, ist der Mieter verpflichtet, an diesen Außenwänden keine Möbel oder ähnliches die Luftzirkulation in diesen Wandbereichen behinderndes aufzustellen und ggfs. auch über das vorhergehende Maß hinausgehend zu heizen und zu lüften.

Fahrzeuge

- Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Motorisierte Fahrzeuge dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel oder Reparaturen durchgeführt werden.
- Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.
- Das Abstellen von Zweirädern ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und ggfs. im Fahrradkeller/Abstellraum gestattet. Hauseingänge, Treppenhäuser und Flure, Türen, Kellerabgänge und sämtliche Wege müssen dabei freigehalten werden.

Haustiere

- Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.
- Die Haltung von Haustieren bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter gemäß Mietvertrag.

Bearbeitete Fassung vom Deutschen Mieterbund e. V. | V 30.09.2019