

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

Mietvertrag für Wohnräume

zwischen

Herrn Max Mustermann, Mustermann Straße 123 in 12345 Musterhausen (*als Mieter*)

und

Phoenix Immobilienmanagement GmbH, Bahnhofstraße 23 in 65479 Raunheim, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Stephan Dehler (*als Vermieter*).

§1 Mietsache

1. Vermietet werden auf dem Grundstück Witzstraße 111 in 23456 Musterdorf die Wohnräume im 2. Obergeschoss, rechts zu Wohnzwecken:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Bad, 1 Diele (Flur).
2. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass mehrere Personen in die Mietsache einziehen.
3. Der Mieter erhält: 2 Schließanlagenschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel.
Auch die Schlüssel, die ggf. der Vermieter zusätzlich für den Mieter anfertigen lässt, sind nach Beendigung der Mietzeit an den Vermieter abzuliefern oder nachweislich zu vernichten. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlich genutzten Räumen durch den Mieter ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen.

§2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. Januar 2014. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die ordentliche Kündigung ist jedoch erstmals zum 31.12.2014 zulässig.
2. Das Recht zur Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugehen.
4. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.
5. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß §545 BGB tritt nicht ein.

§3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfasst der Mietzins auch die Betriebskostenvorauszahlungen.

§4 Mietzins

1. Die Netto-Miete (ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für die Heizung und Warmwasser) beträgt monatlich 560,00€ (in Worten: Fünfhundertzweiundsechsig Euro). Dabei

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

ist berücksichtigt, dass der Mieter die Schönheitsreparaturverpflichtung gemäß §14 dieses Vertrages übernommen hat.

2. Folgende Betriebskosten im Sinne des §556 Abs. 1 BGB (erläutert durch die Betriebskostenverordnung) sind in dem obigen Mietzins nicht enthalten und deshalb gesondert zusätzlich zu zahlen:
 1. Kosten der Wasserversorgung, 2. Kosten der Entwässerung (inkl. Niederschlagsentwässerung) und Fäkalienabfuhr, 3. Beleuchtung, Allgemeinstrom, 4. Müllabfuhr, 5. Grundsteuer und laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, 6. Straßenreinigung, . Schornsteinfeger (soweit nicht bei der Heizung), 8. Sach- und Haftpflichtversicherungen, 9. Hauswart, 10. Gartenpflege, 11. Schneeabfuhr und Streuen bei Glatteis, 12. Personen- und Lastenaufzug, 13. Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss, 14. Maschinelle Wascheinrichtungen, 15. Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, 16. Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank und Lecksicherungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Dachrinnenreinigung, 17. Bürgersteigreinigung, 18. Heizung (siehe §8 dieses Vertrages), 19. Warmwasser (siehe §8 dieses Vertrages), 20. Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Etagenheizungen und Einzelöfen, 21. Überprüfung und Wartung des Gas- und Elektroinstallation sowie Rauchwarnmelder, 22. Heizkosten.
3. Die vorstehenden Betriebskosten werden nach einem Verteilungsschlüssel (z.B. nach Personenzahl, qm-Wohnfläche, Bruchteilen oder Messgeräten) anteilmäßig umgelegt. Der Vermieter kann einen geeigneten, auch unterschiedlichen Umlegungsmaßstab nach billigem Ermessen bestimmen. Der Vermieter kann während der Mietzeit bei Vorliegen eines sachlichen Grundes zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraumes den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden. Die Verteilung bzw. Neubestimmung eines Verteilungsschlüssels muss sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Heizkostenverordnung, halten. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Der Abrechnungszeitraum beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember jeden Jahres.
4. Erhöhung und Neueinführung von Betriebskosten sind nach Maßgabe des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe umlegbar.
5. Strom rechnet der Mieter auf seine Kosten direkt mit externen Anbietern ab.
6. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen.

§5 Änderung des Mietzinses

Änderungen des Mietzinses bestimmen sich nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe.

§6 Zahlung des Mietzinses

1. Der Mietzins ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an die Phoenix Immobilienmanagement GmbH bei der Commerzbank AG (BLZ: 550 400 22) auf das Konto 202 422 201 kostenfrei im Voraus zu zahlen. Die Betriebskosten sind zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
2. Die Vorauszahlung für entstehende Betriebskosten (erläutert in §4 Abs.1) beträgt monatlich zurzeit 93,00€ (in Worten: dreiundneunzig Euro).

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

§7 Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen.
2. Ersatzansprüche des Mieters nach §536 a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§8 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

1. Der Vermieter muss die **Sammelheizung**, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C bis 22°C zwischen 6.00 und 24.00 Uhr in den beheizbaren Räumen ist zu erreichen. In der übrigen Nachtzeit sind 18°C ausreichend.
2. Warmwasser muss der Vermieter Tag und Nacht zur Verfügung stellen.
3. Die Ausgliederung der Heizungs- und Warmwasserversorgung oder anderer Leistungen (z.B. Rundfunkempfang) auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig. Bei Leistungsstörungen kann der Mieter dem Vermieter gegenüber auch in diesem Fall die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

§9 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mietfläche zu anderen als den in §1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus §540 Abs.2 BGB bleiben unberührt.
3. Die Einwilligung nach §9 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages soll schriftlich erfolgen.

§10 Außenantennen/Breitbandanschluss

1. Der Vermieter ist berechtigt, mit Zustimmung der Mehrheit der Mieter anstelle von Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne für alle üblichen Rundfunk- und Fernsehprogramme zu errichten. In diesem Falle ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne zu entfernen, sofern nicht in Ausnahmefällen wichtige Gründe für die Beibehaltung vorliegen. Das gilt sinngemäß für Satellitenempfangsanlagen. Die Kosten können nur auf die Mieter verteilt werden, die der Maßnahme zustimmen.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Gemeinschaftsempfangsanlage jeweils auf dem ortsüblichen Standard empfangsbereit zu halten.
3. Der Mieter kann in seine Wohnung auf eigene Kosten einen Kabelanschluss legen lassen.

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

4. Hat der Mieter ein besonderes Interesse, darf er eine Außenantenne zum Fernseh- und Rundfunkempfang für diejenigen Programme anbringen, für die keine Gemeinschaftsempfangsanlage vorhanden ist oder vom Vermieter nicht empfangsbereit gehalten wird. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen (Parabolantennen). Der Vermieter kann den Platz auswählen, an dem die Antenne angebracht wird, sofern dort ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Die Antennenanlage hat den VDE-Vorschriften über Außenantennen zu entsprechen. Der Mieter hat seine Antennenanlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Kosten aus der Anbringung und Unterhaltung der eigenen Antenne trägt der Mieter.
5. Eine Ausgliederung der Fernseh- und Rundfunkversorgung auf einen Drittbetreiber ist nur mit Zustimmung des Mieters zulässig.
6. Der Vermieter ist zur Errichtung oder Gestattung einer Mobilfunkanlage nur mit Zustimmung des Mieters berechtigt.

§11 Tierhaltung

1. Der Mieter darf in der Wohnung Haustiere halten, soweit dies nach Anzahl und Größe der Tiere allgemein üblichen Vorstellungen entspricht.
2. Der Vermieter kann der Tierhaltung widersprechen, wenn durch die Tierhaltung die Hausgemeinschaft belästigt wird.

§12 Waschen in der Wohnung

Der Mieter darf in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen. Der Vermieter versichert, dass die Stromversorgung der Wohnung ausreichend abgesichert ist bzw. er stellt diese auf Anforderung her.

§13 Zustand der Mieträume

Der Mieter hat die Wohnräume eingehend besichtigt. Die Wohnung wird in einem renovierten Zustand übernommen.

§14 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind in Küchen, Bädern oder Duschen, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten und in allen sonstigen Nebenräumen in regelmäßigen Zeitabständen durchzuführen. Der Mieter hat die geschuldeten Schönheitsreparaturen spätestens bis Ende des Mietverhältnisses durchzuführen.
4. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass alte Tapeten entfernt werden.
5. Kommt der Mieter nach Mahnung des Vermieters seinen Verpflichtungen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Der Vermieter ist berechtigt, den Umfang des entstehenden Kostenaufwandes durch Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermitteln zu lassen.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
7. Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u.ä. Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
8. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.
9. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich- gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
10. Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
11. Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

§15 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100,00€ pro Einzelfall und bis zu 300,00€ pro Jahr.

§16 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der §§ 541 a und b BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

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

§17 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtsrechtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
4. Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen oä bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§18 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
2. Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

§19 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel - auch selbstbeschaffte - zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

Muster-Mietvertrag der Phoenix Immobilienmanagement GmbH. Die Verwendung durch Dritte ist ohne Einwilligung des Unternehmens nicht gestattet.

§20 Personenmehrheit als Vertragspartei

1. Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§21 Mietkaution

Es wird, da ausreichend Bonität vorhanden, keine Mietkaution fällig.

§22 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht.

Raunheim, den 24.12.2013



Vermieter

Mieter

PHOENIX
I m m o b i l i e n m a n a g e m e n t