

Zimmernietvertrag

Zwischen

**Wohnraum Heilbronn GbR,
Werderstraße 138, 74074 Heilbronn**

vertreten durch Philipp Kionka & Samuel Feimer, (kontakt@wohnraum-heilbronn.de)
- im Folgenden Vermieter/in genannt -

und

(Vor- und Zuname)

(Geburtsdatum)

(Straße Nr.)

(Telefon)

(PLZ, Ort)

(E-Mail)

- im Folgenden Mieter/in genannt -

§ 1 : Mietsache

1. Vermietet wird im **Dachgeschoss** der **Wilhelmstraße 17/1** in **74072 Heilbronn** ein **abgeschlossenes unmöbliertes Zimmer (Nr.4 von links) in renoviertem Zustand** zu Wohnzwecken und alleiniger Nutzung durch den Mieter.
2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, **Bäder, Gäste-WCs, Küchen, Gemeinschaftsbalkone, Gemeinschaftsräume und Waschräume** auf seinem Geschoss nach Maßgabe der Hausordnung oder der näheren Benutzungsordnung mitzubেনutzen. Die aufgeführten Räume werden jedoch nicht mitvermietet. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter oder seine Erfüllungsgehilfen jederzeit dazu berechtigt sind, diese Räume ohne Vorankündigung zu betreten. Weiterhin hat der Mieter keinen direkten Anspruch auf die aufgeführten Räume in seinem Stockwerk, die Versorgung kann im Notfall auch über andere Geschosse gewährleistet werden. Dementsprechend kann es im Notfall vorkommen, dass Bewohner aus anderen Geschossen die aufgeführten Räume mitbenutzen.
3. Für jeden Balkon und jede Loggia besteht ein Benutzungsverbot für den Mieter, solange nicht die gesetzlich vorgeschriebene minimale Brüstungshöhe vorhanden ist.
4. Beheizung erfolgt per **Gasetagenheizung**.
5. Ausgehändigte Schlüssel : **1x Treppenhauseingang** **1x Haustüre** **1x Zimmer**

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen.

§ 2 : Mietzeit / Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.09.2021** und endet am **31.08.2026**. Die Parteien des Mietverhältnisses sind sich darüber einig, dass es sich bei der unter §3 Nr.1 a) ausgewiesenen Kaltmiete um eine vergleichsweise vergünstigte Kaltmiete handelt. Als Ausgleich für diesen finanziellen Vorteil soll die Vermietung der Mietsache als Zeitmietvertrag erfolgen.
2. Dem Mieter werden die Mieträume nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenwohnheimen. Da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnheimen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten solcher Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in dem Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 549 Abs. 3 BGB für Wohnraum im Studentenwohnheim die §§ 557 – 561, 573, 573a, 573d Abs. 1, 575, 575a Abs. 1, 577 und 577a BGB nicht gelten.
3. Bei diesem Mietvertrag handelt es sich um einen Zeitmietvertrag, eine ordentliche Kündigung ist demnach ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
4. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein gekündigtes Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 : Miete

1. Die Miete beträgt monatlich für

- a) Zimmer: 300 € b) Garage/Stellplatz: XX € c) Betriebskostenpauschale: 115 € d) Möblierungszuschlag: XX €
e) Kellerabteil/Dachboden/Abstellkammer: XX € zusammen : **415.00 €**

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen. Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere: Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten, Kosten der jährlichen Reinigung und Wartung der Einzelöfen sowie der Gas- oder Elektroheizgeräte (bis zu einem Gesamtbetrag von 6% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten), Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses und Beiträge zu Werbegemeinschaften sowie die sonstigen Betriebskosten: Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung, Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung, Unterhaltskosten für Rauch und Wärmeschutzabzugsanlagen, Brandmeldeanlagen, Brandschutzstore, Rauchklappen, ELA-Anlagen, Notstromanlagen, Alarmanlagen, Gas-Warnanlagen, Löschwasserversorgung, automatische Türen und Tore, Laderampen, Parkieranlagen, Klimaanlage, Kosten für Wach- und Schließdienste, Aufschaltung von Stördiensten, Programmbetreuung der zentralen Steuerungs- und Überwachungsanlage der Haustechnik und fototechnische Überwachung. Der Vermieter ist zudem berechtigt Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen, § 1 Abs, 1 S, 2 BetrKV.
- b) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Stromkosten aus Stromerzeugung, Netznutzung sowie aus Abgaben, Umlagen und Steuern, die Internetkosten, sowie die Kosten des Kabelanschlusses zu bezahlen.
- c) Für die vorstehend in §3 Nr. 2. a) und §3 Nr. 2. b) aufgeführten Kosten wird eine **monatliche Betriebskostenpauschale** wie in § 3 Nr. 1 festgelegt erhoben. Eine Betriebskostenabrechnung findet nicht statt. Sollte ein Gast wiederholt mehr als 15 Tage im Monat übernachten, so muss dies dem Vermieter angezeigt werden. Die Nebenkostenpauschale ist für diesen Zeitraum um 40€ pro Gast zu erhöhen.
- d) Die Betriebskosten werden wie für eine gewöhnliche Wohnung berechnet. Soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Falle der Internet-, Kabelanschluss-, Müllbeseitigungs-, Wasser- sowie Hauswartkosten nach Personenzahl, im Übrigen, soweit nichts Anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche der gesamten Wohneinheit umgelegt (§ 556a BGB) und danach gleichmäßig nach Anzahl der Mieter aufgeteilt. Sollten die Wohneinheiten nicht klar ab zu grenzen sein, so wird das gesamte Gebäude einheitlich abgerechnet und gleichmäßig auf die Mieter aufgeteilt. Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden für die Berechnung der Betriebskosten die von der Eigentümergemeinschaft festgelegten Maßstäbe zugrunde gelegt.
- e) Sollten die Betriebskosten in § 3 Nr.2 a) zuzüglich der in § 3 Nr.2 b) aufgeführten Kosten die Betriebskostenpauschale nachweislich um mehr als **10%** übersteigen, so wird nach der Jahresabrechnung für das vergangene Kalenderjahr eine Anpassung der Betriebskostenpauschale auf den Wert der eigentlichen Betriebskosten vorgenommen.
- f) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen neu, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten bei Durchführungsverpflichtung zur Gebäude- und Straßenreinigung und Zahlungsverpflichtung bei Fremderledigung.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

3. Vereinbarung einer Staffelmiete

Staffelmiete	a) Zimmer
ab 01.09.2026	330 €
ab 01.09.2027	360 €

Die Staffelung von **30 € jedes Jahr** wird nach dem **01.09.2028** weiter fortgesetzt. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den § 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen. Die Staffelmiete bezieht sich auf die Kaltmiete §3 Nr.1 a), hinzu kommen unverändert §3 Nr.1 b) bis e).

4. Zahlungstermin

- a) Die gesamte Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus an den Vermieter oder auf folgendes Konto zu entrichten, hierzu wird ausdrücklich das Einrichten eines Dauerauftrags empfohlen:

Kontoinhaber:	<u>Wohnraum Heilbronn GbR</u>	Bank:	<u>Volksbank Heilbronn</u>
IBAN:	<u>DE96622901100388290013</u>	BIC:	<u>GENODE31SHA</u>
Verwendungszw.:	<u>W17-1 DG 4 Miete "Vorname" "Zuname"</u>		

- b) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 3 Euro zu verlangen. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.

§ 4 : Kautio

1. Der Mieter verpflichtet sich eine Kautio in Höhe von **600 €** an den Vermieter zu leisten. Die Kautio ist bei der Vertragsunterzeichnung in Bar oder bis zu diesem Zeitpunkt auf das in §3 Nr.4 a) beschriebene Konto zu überweisen:

Verwendungszw.: W17-1 DG 4 Kautio "Vorname" "Zuname"

2. Die Kautio darf drei Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) nicht überschreiten. Die Kautio ist im Falle der Zimmervermietung nach § 551 Abs. 3 BGB nicht zu verzinsen.
3. Über die Kautio ist drei Monate nach Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Versäumt der Mieter es, eine gültige IBAN zur Überweisung der Kautio mitzuteilen, beginnt die dreimonatige Frist erst ab Mitteilung der IBAN. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautio aufrechnen.

§ 5 : Übergabe und Benutzung der Mietsache, Brandmeldeanlage, Tierhaltung

1. Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei der Übergabe. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsmäßig anerkannt. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt. Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache an den Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung der Mietsache nur unerheblich beeinträchtigt ist.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können im Übrigen nur geltend gemacht werden, soweit sie auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung sowohl der Mietsache als auch der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Sollte der Mieter dies vernachlässigen, sind die Kosten der daraus resultierenden Reinigung- oder Sanierungsarbeiten vom Mieter anteilig zu tragen.
4. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Insbesondere gilt dies im Hinblick auf private, wie auch öffentliche Veranstaltungen und Feste. Eine nicht zweckgebundene Nutzung kann einen Kündigungsgrund darstellen.
5. Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass die zu seinem Zimmer gehörenden Rauchmelder stets mit ausreichend Batterieleistung versorgt sind. Dem Mieter ist es strikt untersagt, einen Rauchmelder zu entfernen. Sollte im Brandfall nachgewiesen werden, dass Rauchmelder entfernt oder nicht ausreichend mit Batterieleistung versorgt wurden, so ist ein Mitverschulden des Mieters anzunehmen.
6. Sofern eine Brandmeldeanlage in dem Gebäude, in dem sich die Mietsache befindet, in Betrieb ist, gilt das Folgende: Im Falle einer Alarmauslösung in der Brandmeldeanlage erfolgt eine automatische Weiterleitung der Brandmeldung an die ständig besetzte Leitstelle der örtlichen Feuerwehr und ein Feuerwehreinsatz wird umgehend ausgelöst. Der Mieter verpflichtet sich dazu, sicherzustellen, dass kein Fehlalarm in der Brandmeldeanlage ausgelöst wird, da ein Feuerwehreinsatz im Falle eines Fehlalarms ohne ein Schadenfeuer, erhebliche Kosten nach sich ziehen kann. Insbesondere beim Kochen ist darauf zu achten, dass keine Rauchentwicklung entsteht; es empfiehlt sich daher immer die Dunstabzugshaube anzumachen und/oder die Fenster ausreichend zu öffnen. Sollte es durch eigenes Verschulden des Mieters oder seiner Angehörigen, seiner Untermieter, seiner Besucher, seiner Erfüllungsgehilfen oder sonstiger in die Mietwohnung aufgenommener Personen, zur Auslösung eines Fehlalarms in der Brandmeldeanlage kommen und dem Vermieter durch den diesbezüglichen Feuerwehreinsatz ein Schaden entstehen, haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter für diesen Schaden. Anderweitige Haftungsregelungen in diesem Vertrag bleiben von den Regelungen in diesem Absatz unberührt.

7. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist.

§ 6 : Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, ohne schuldhaftes Zögern dem Vermieter anzuzeigen.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb eines Monats nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt davon unberührt.
3. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und soweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher oder die von ihm beauftragten Handwerker durch Vernachlässigung der Obhutspflicht ein Verschulden trifft. Der Mieter haftet zudem für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Säumnis einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht entsteht. Insbesondere wird hier auf die Pflicht zur Batterieerneuerung der Rauchmelder aus § 13 Nr.3 hingewiesen.

§ 7 : Besichtigung der Mietsache

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mietsache zur Feststellung der Notwendigkeit von Arbeiten in angemessenen Abständen nach vorheriger Anmeldung, sowie bei Gefahr im Verzug, jederzeit zu betreten.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Nr.1 bezeichneten Personen gemeinsam oder je einzeln berechtigt zusammen mit den Interessenten die Mietsache Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 - 12.00 Uhr zu betreten.
3. Das Betreten der Mietsache ist außer bei Gefahr im Verzug zwei Tage vorher anzumelden.
4. Der Mieter ist verpflichtet, nach 2-tägiger Voranmeldung während der üblichen Geschäftszeiten, Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen und Überprüfen technischer Einrichtungen wie Rauchwarnmelder zu ermöglichen.
5. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 8 : Veränderung an und in der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, soweit nichts Abweichendes vereinbart ist.
3. Will der Mieter verbaute Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.
4. Aufstellung und Betrieb von (Kamin-) Öfen oder Abluftwäschetrocknern bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten.

§ 9 : Erhaltung der Mietsache

Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen (Kleinreparaturen) hat der Mieter zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 125,00 € und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 8% der Jahresnettomiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigt.

§ 10 : Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 - 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20°C beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen. Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12°C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.
3. Sofern die Mietsache nicht über Klimatechnik verfügt, kann der Mieter keine Maßnahmen zur Reduzierung der Innentemperatur verlangen.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

§ 11 : Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Der Mieter verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen: a) Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen. b) Tapezieren der Wände und Decken, Lasieren von Naturholztüren und -fenstern sowie von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren; dies gilt nicht für Nebenräume.
3. Während der Mietzeit gelten die in § 11 Nr. 2 genannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen): Schönheitsreparaturen nach § 11 Nr. 2 a) alle 5 Jahre und Schönheitsreparaturen nach § 11 Nr. 2 b) alle 10 Jahre. Die in § 11 Nr. 2 a) aufgeführten Arbeiten sind in Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z.B. Speise- oder Besenkammer) alle 7 Jahre fällig. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung.
4. Endet das Mietverhältnis, so ist der Mieter verpflichtet einen anteiligen Kostenersatz für die nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen (vgl. § 11 Nr. 2) aufgrund des Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter zu bezahlen, wobei der Anteil dem Verhältnis der in § 11 Nr. 3 gesetzten Fristen zu der Wohndauer entspricht. Die in § 11 Nr. 3 genannten Fristen sind hierbei je nach tatsächlicher Abnutzung zu verlängern.
5. Der Mieter kann seine anteiligen Zahlungsverpflichtungen gem. Ziffer 4 durch vollständige und fachgerechte Vornahme der Schönheitsreparaturen (vgl. § 11 Nr. 2) abwenden.

§ 12 : Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; dies gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder fachgerecht gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung fachgerecht vorzunehmen. Im Übrigen wird auf § 11 des Mietvertrags verwiesen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leerstehend sind oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. 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 befugten 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.
4. Sollte nach Beendigung des Mietverhältnisses noch Mietguthaben vorliegen, so stimmt der Mieter zu, dass dieses Guthaben gemeinsam mit der Kaution, wie in §4 Abs. 3 beschrieben, abgerechnet wird.

§ 13 : Sonstige Vereinbarungen

1. Die Küche wird nicht mitvermietet, sondern unentgeltlich zur Nutzung überlassen (Leihe). Instandhaltungs- und Reparaturkosten tragen die Mieter für die zur Leihe überlassene Küche anteilig. Ein Anspruch des Mieters auf Ersatzbeschaffung besteht nicht. Schäden an der Küche und deren Einrichtung sind unverzüglich zu melden und vom Verursacher zu begleichen.

2. Die Kosten durch Schäden oder durch das Rückgängigmachen nicht genehmigter baulicher oder gestalterischer Änderungen an gemeinschaftlich genutzten Räumen und Einrichtungsgegenständen des Vermieters, sowie deren Diebstahl, werden, wenn der Verursacher nicht ermittelt werden kann, von sämtlichen Mietern getragen, welche in diesem Zeitraum Zugang zu diesen Räumen hatten.
3. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird auf die §§ 540, 553 BGB verwiesen.
4. Während des laufenden Mietverhältnisses ist der Mieter hinsichtlich der Gestaltung, der Dekoration der Mietsache frei. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in hellen, deckenden und neutralen Farben und Tapeten zurückzugeben.
5. Der Mieter verpflichtet sich die Böden an den dafür erforderlichen Stellen mittels einer Bodenschutzmatte oder geeigneten Beschlägen an den Möbeln zu schützen.
6. Der Mieter wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, keinerlei illegale Daten herunterzuladen. Es ist gegen das Gesetz urheberrechtlich geschützte Daten herunterzuladen. Genauso ist das Hochladen, solcher Daten verboten. Der Vermieter ist in diesem Fall zwar der Anschlussinhaber, aber kann nach neuster Rechtsprechung nicht belangt werden, wenn er nachweisen kann, dass er als Täter nicht in Frage kommt.
7. Der Mieter verpflichtet sich mit Unterzeichnen dieses Vertrages, dafür Sorge zu tragen, dem Vermieter stets eine aktuelle E-Mail Adresse sowie Telefonnummer mitzuteilen und erklärt sich damit einverstanden, dass diese Kontaktdaten zum Zwecke der Weitervermietung an potenzielle Interessenten weitergegeben werden dürfen.
8. Der Vermieter ist nur dazu verpflichtet Internet bis zum Wohnungsübergabepunkt bereitzustellen. Der Vermieter trägt keine Verpflichtung für ein WLAN oder Lan Netzwerk innerhalb der Wohnung und kann nicht für Versorgungsengpässe von Hardware, Ausfällen des Internets oder sonstigen Verfehlungen des Providers verantwortlich gemacht werden.
9. Der Mieter wird hiermit darauf hingewiesen, dass sich in den Gewölbekellern des Mietobjekts Bandproberäume befinden oder diese zu einem späteren Zeitpunkt eingerichtet werden. Der Mieter ist sich dementsprechend darüber im Klaren, dass dies zu einem gewissen Lautstärkepegel, der die Zimmerlautstärke übersteigt, führen kann.
10. Jeder Gesellschafter der Wohnraum Heilbronn GbR ist zur Einzelvertretung ermächtigt.
11. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, darüber in Kenntnis gesetzt worden und einverstanden zu sein, dass es sich bei dem Gebäude um ein hellhörigen Altbau handelt, welcher dementsprechend einen höheren Lärmpegel als andere Gebäuden dieser Bauart aufweisen kann.
12. Dem Mieter wird ausdrücklich, im Hinblick auf mögliche Schäden, empfohlen eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.
13. Der Mieter wird hiermit darüber in Kenntnis gesetzt, dass innerhalb der Dauer dieses Mietvertrages folgende Umbaumaßnahmen stattfinden können, welche mit entsprechendem Lärm und Schmutz verbunden sind: Renovierung des Treppenhauses mit Schleifarbeiten an Fenstern und Treppen sowie den Trennelementen # Einbau neuer Fenster # Einbau eines Gemeinschaftsraumes unter dem Dach sowie der Erweiterung der WG um 1 Zimmer # Dacherneuerung und Fassadenarbeiten in Verbindung mit dem kompletten Eingrüsten des Hauses für die Zeit der Arbeiten

§ 14 : Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Regelung tritt zunächst die jeweils einschlägige gesetzliche Regelung. Die Vertragsparteien sind jedoch verpflichtet, unverzüglich in Verhandlungen darüber einzutreten, die unwirksame Regelung durch eine solche zu ersetzen, die den mit dem Vertrag wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Gleiches gilt im Fall einer Lücke.
2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Mit seiner Unterschrift erkennt der Mieter die beigegefügte Hausordnung als Bestandteil des Vertrags an.

Unterschriften:

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Mieter/in)

()

(Vermieter/in)

(Wohnraum Heilbronn GbR)