

- Mietvertrag -

§ 1. Vertragspartner

Name/Vorname des Vermieters: **RE Management GmbH**
Adresse: **Im Grunde 2e, 51427 Bergisch Gladbach**
e-mail;fon,fax: info@apart-in.de, 0049 172 7193 667, 0049 2204 23652
Vertreten durch: Arne Kelm
Mieter; Pass-#
Adresse:
e-mail;fon,fax:

§ 2. Objekt des Vertrags

Vermietet wird nachstehende Sache: **XXX**

Straße: Ort/PLZ:
Art des Objekts: Größe (ca.):
Zusätzliche Beschreibung:
Anzahl der Zimmer: () Küche: () Bad/WC: () DU/WC: ()
Gäste-WC: () Flur/Diele: () Balkon: () Terrasse: ()
Garage/Stellplatz: () Garten: () Kellerräume: () Dachboden: ()

Zusätzlich/Situation: Möblierte Wohnung im Erdgeschoss benannter Adresse mit Waschaum im Souterrain.

Die Anzahl der erlaubten Bewohner beträgt **XXX**. Es handelt sich um eine **Nichtraucherwohnung**.

§ 3. Mietbeginn

Das Mietverhältnis beginnt am **XXX** und ist unbefristet.

§ 4. Kündigung

Kündigungen:

- a. unterliegen einer Frist von **1** Monat
- b. und sind nur zum letzten eines Monats möglich
- c. bedürfen der Schriftform oder e-mail.

§ 5. Mietzins

Die monatliche Gesamtmiete beträgt **XXX** und beinhaltet alle Betriebs- und Nebenkosten gem. § 2 BetrKV. Es erfolgt keine gesonderte Nebenkostenabrechnung. Bei Anmietungen, die über 12 Monate hinaus gehen, erfolgt eine automatische Anpassung des Mietzinses um 3 % jährlich.

Bei der kurzfristigen Vermietung von Wohnräumen bis einschließlich 6 Monate, wird gem. § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG ein Steuersatz in Höhe von 7% auf den Mietzins erhoben. Der Kurzzeitmietzuschlag i.H.v. 7 % kommt

somit im nachhinein zum tragen, falls das finale Mietverhältnis kürzer als 6 Monate beträgt. Dieser ist in der Gesamtmiete nicht berücksichtigt und wird am Ende der Mietzeit über die Kaution abgerechnet.

Eine gründliche Endreinigung wird vom Vermieter vorgenommen. Hierfür wird eine Endreinigungspauschale i.H.v. Euro **XXX** € vereinbart. Diese wird am Ende über die Kaution abgerechnet. (vgl. §14)

Die Gebühren für den Rundfunkbeitrag werden durch den Mieter getragen. Eine Anmeldung erfolgt separat.

Internet/Telefon (flatrate) ist im oben genannten Mietpreis enthalten.

Nutzung: Der Internetanschluss und der Telefonanschluss sind lediglich für gewöhnliche private oder berufliche Zwecke zu verwenden. Der Mieter haftet für unsachgemäße und gesetzeswidrige Verwendung der Anschlüsse. Er stellt sicher, dass sein Computer ein aktuelles Virenprogramm mit regelmäßiger Aktualisierung hat. Der Vermieter weist darauf hin, dass die Verbindungen ins Internet aufgezeichnet werden, damit bei unrechtmäßigem Gebrauch der jeweilige Anwender identifiziert werden kann. Die Daten werden ansonsten nicht verwendet oder gebraucht

§ 6. Zahlung

Bezüglich der Zahlungsmodalitäten wird folgendes vereinbart:

Jeweils zum 01. für den Folgemonat via Überweisung auf folgendes Konto:

Inhaber:

Bank:

SWIFT-BIC:

IBAN:

§ 7. Kaution

Eine Kaution von **XXX** € wird vereinbart.

Fällig vor Schlüsselübergabe. Zahlungsweg: per Überweisung vor Mietbeginn oder in bar. Nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache ist die Mietsicherheit gegenüber dem Mieter abzurechnen und auszuzahlen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters besteht nicht, solange keine begründeten Gegenansprüche dargelegt werden.

§ 8. Schlüsselübergabe

Der Mieter/die Mieterin erhält vom Vermieter folgende Schlüssel:

(1) Haustürschlüssel

(1) Wohnungsschlüssel

(1) Briefkastenschlüssel

() Garagenschlüssel

() Kellerschlüssel

() Gartentorschlüssel

Zusätzlich:

Bei Schlüsselverlust trägt der Mieter/die Mieterin die Kosten für nötige Ersatzmaßnahmen.

§ 9. Gewerbeuntersagung

Die Nutzung der Räumlichkeiten erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken. Eine andere, insbesondere gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.

§ 10. Untersagung der Weitervermietung

Eine Untervermietung bzw. sonstige Überlassung an Dritte ist dem Mieter/der Mieterin untersagt. Ausgenommen ist der Fall, daß der Vermieter seine Zustimmung erteilt.

§ 11. Schadenshaftung

Der Mieter/die Mieterin hat die Räumlichkeiten, deren Ausstattung sowie etwaig von ihm/ihr mitgenutzte Teile des Hauses pfleglich zu behandeln, sowie den Bestimmungen der Hausordnung Folge zu leisten. Für von ihm/ihr oder von einer ihn/sie besuchenden Person verursachte Schäden ist er/sie in vollem Umfang haftbar.

Hat der Mieter einen Schaden zu vertreten, ist er verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen. Das bedeutet eine angemessene Schadensersatzzahlung oder der Austausch des beschädigten Inventars.

Den Mieter trifft die Beweislast für den Umstand, dass er einen Schaden nicht zu vertreten hat, wenn die Schadensursache in einem Bereich der Mietsache liegt, der nur ihm als Mietpartei zugänglich ist.

§ 12. Zutritt zu den Räumlichkeiten

Der Vermieter bzw. ein von ihm Beauftragter darf die Räumlichkeiten zur Prüfung ihres Zustandes in angemessenen Abständen betreten, sofern er selbst bzw. der Beauftragte dies rechtzeitig ankündigt.

Ausgenommen sind bereits eingetretene Notfälle bzw. die Gefahr von Notfällen. Hierbei kann der Zutritt jederzeit und ohne vorherige Ankündigung erfolgen (sowohl durch den Vermieter als auch durch einen Beauftragten). Ein Beauftragter hat sich durch schriftliche Vollmacht des Vermieters auszuweisen.

Nach Kündigung der Wohnung hat der Mieter/die Mieterin Besichtigungen durch potentielle Nachmieter/Käufer zu gestatten. Allerdings ist hierbei eine rechtzeitige Ankündigung vorauszusetzen.

Bei Verweigerung von Besichtigungen seitens des Mieters/der Mieterin ist dieser/diese schadenersatzpflichtig gegenüber dem Vermieter aufgrund nicht erfolgter Nachvermietung.

§ 13. Inventar

Die Wohnung wird möbliert vermietet. Ein Verzeichnis über das Inventar wird dem Mieter bei Übergabe ausgehändigt. Der Mieter bestätigt bei Übergabe die Vollständigkeit und Ordnungsmäßigkeit der übernommenen Einrichtungsgegenstände. Der Mieter übernimmt die Wohnung/Einrichtungsgegenstände (auch Bettwäsche und Handtücher) in gereinigtem Zustand. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die Einrichtungsgegenstände in regelmäßigen Abständen auf eigene Kosten zu reinigen.

Versicherungsschutz besteht seitens des Vermieters nur im Rahmen der Gebäudeversicherung.

§ 14. Rückgabe

Nach Ende der Mietzeit hat der Mieter/die Mieterin die Räumlichkeiten (bzw. deren Ausstattung) in einem Zustand zu übergeben, der demjenigen der Übernahme entspricht.

Insofern müssen die Räumlichkeiten und das Inventar besenrein zurückgegeben werden. Speisereste, Flaschen und Müll sind zu entsorgen. Ist dies nicht der Fall, so kann die Vermieterin die Kosten für eine etwaige Sonderreinigungskosten auf den Mieter/die Mieterin umlegen.

Bei Auszug sind sämtliche Schlüssel (auch selbst beschaffte) dem Vermieter auszuhändigen.

Die Mietsache ist am letzten Miettag bis **spätestens 11.00 Uhr** zu übergeben.

Eine gründliche Endreinigung wird vom Vermieter vorgenommen. Hierfür wird eine Endreinigungspauschale i.H.v. **XXX** € vereinbart. (vgl. §5 Mietzins)

§ 15. Heizung und Warmwasserversorgung

Der Vermieter ist verpflichtet, die vorhandene Heizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.

Die Kosten für Wartung und Instandhaltung übernimmt der Vermieter.

§ 16. Tierhaltung

Jede Tierhaltung bedarf der Zustimmung des Vermieters.

§ 17. 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/der Mieterin vornehmen.
2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der Mieter/die Mieterin darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 18. Instandhaltung des Mietobjektes

1. Zeigen sich im Laufe der Mietzeit Schäden am Mietobjekt oder wird eine Vorkehrung zum Schutze des Mietobjektes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter/die Mieterin dem Vermieter dies zur Vermeidung einer Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Leitungsverstopfungen hat der Mieter/die Mieterin auf seine/ihre Kosten zu beseitigen (sofern von ihm/ihr verursacht).
3. Der Mieter/die Mieterin hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch unmittelbar seinem/ihrer Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rolläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, daß sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
4. Ungezieferbefall hat der Mieter/die Mieterin dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er/sie hat auftretendes Ungeziefer auf seine/ihre Kosten zu beseitigen, soweit er/sie den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
5. Der Mieter/die Mieterin haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzungen seiner ihm/ihrer ihr 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.
6. Der Mieter/die Mieterin haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine/ihre Angehörigen, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind. Der Mieter/die Mieterin hat Schäden, für die er/sie einstehen muß, sofort zu beseitigen.
7. Kleinstreparaturen (unter anderem Birnenwechsel) während der Mietzeit bis zu 80,-€ je Einzelmaßnahme gehen zu Lasten des Mieters.
8. Mängel an der Mietsache und den Einrichtungsgegenständen insbesondere der technischen Geräte sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

§ 19. Wohnrecht & Zweitwohnsitz

Das Wohnrecht ist eingeschränkt auf die natürliche (n) Person (en), zugunsten derer der Vertrag abgeschlossen wurde (siehe § 1.). Eine Substitution ist genehmigungspflichtig, eine Erweiterung der Personenanzahl unterliegt der Zustimmung seitens der Vermieter.

Wir weisen darauf hin, dass - falls Sie in Köln einen Zweitwohnsitz begründen - ggfs. unter die Regelungen der Zweitwohnungssteuer der Stadt Köln vom 17.12.2004 (ZwStS) fallen.

Diese beträgt 10 % der Nettokaltmiete. Sie sind meldepflichtig und erhalten in Zweifelsfällen Auskünfte von den zuständigen Behörden.

Berufstätige und Studenten (mit Hauptwohnsitz am Studienort) fallen i.d.R. nicht unter diese Bestimmungen.

§ 20. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmungen treten die jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

