



Mietvertrag

Zwischen Sebastian Kraft, Springerstrasse 4, 88214 Ravensburg, als Vermieter und dem auf dem Vertragsdatenblatt benannten Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Vermietet werden im Vertragsdatenblatt angegebenen Geschoss des Hauses Friedenstrasse 26/1, 88250 Weingarten

1. Wohnräume

Zur Benutzung als Zimmer in einer Wohngemeinschaft in einem Wohnhaus für junge Leute in Ausbildung und Studenten

- abgeschlossen - mit

	zur alleinigen Nutzung:	zur gemeinschaftlichen Nutzung:
Küche	...	... 1
Räume	... 1	...
Einbauküche	...	... 1
Bad/Dusche	...	... 1
WC	...	... 1
dazu gehörig		
Garten	...	... 1
Fahrradkeller	...	... 1
Stellplatz	[separate Vereinbarung]	

Beheizung mit zentraler Fußbodenheizung

2. Ausgehändigte Schlüssel

Hoftorschlüssel	falls zum Betreten des Grundstücks notwendig		
Haustürschlüssel	1	Briefkastenschlüssel (ggf. je Wohnung)	1
Wohnungstürschlüssel	1	Zimmerschlüssel	1

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter abzuliefern.

Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 2 Mietzeit

1. Wohnräume

Das Mietverhältnis beginnt wie im Vertragsdatenblatt angegeben. Es ist befristet auf 5 Jahre und kann von jedem Teil zum Schluss eines jeden Kalendermonats unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Nach Ablauf

von 5 Jahren kann das Mietverhältnis nur in beiderseitigem Einverständnis fortgesetzt werden bzw. muss vertraglich neu geregelt werden. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate, nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats. Anders lautende geltende gesetzliche Regelungen haben Vorrang.

2. Schriftform der Kündigung

Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

3. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete

1. Die Miete besteht aus

- a) Wohnung / Zimmer (Kaltmiete netto)
- b) Sonstiges (Garage, Einstellplatz, Garten,...) (Stellplatzmiete in separater Vereinbarung)
- c) Betriebskosten-Vorauszahlungen (siehe folg. Ziffer 2) (Nebenkostenvorauszahlung)
und ist in der Höhe zu zahlen, die im Vertragsdatenblatt angegeben ist.

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe § 13) sowie die weiteren Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, soweit sie anfallen, vom Mieter zusätzlich zu bezahlen: Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschadenversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für Gebäude, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege, Internetanschluss, sonstige Betriebskosten.
- b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 3 Abs. 1. Ziff. e) festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.
- c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§556 a BGB). Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung. In einer Wohngemeinschaft werden Betriebskosten unter den Bewohnern zu gleichen Teilen aufgeteilt.
- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.
- e) Soweit möglich, sind Betriebskosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen bzw. Leistungserbringern abzurechnen - einschließlich des Energieverbrauchs (z.B. Strom) der Mietsache. In einer Wohngemeinschaft werden diese vom Vermieter beauftragt und abgerechnet.
- f) Werden nach Vertragsabschluss das Hausgrundstück betreffende Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt. Dies gilt auch für Reinigungskosten gem. § 23 b) dieses Vertrages.
- g) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.
- h) Die Betriebskostenabrechnung geht, wenn nichts anderes vereinbart wurde, an die vom Mieter genannte Emailadresse. Zu viel oder zu wenig bezahlte Beträge werden mit der Folgemieteabbuchung verrechnet.

- i) Werden vom Mieter die Bankdaten oder Emailadresse (bspw. nach Auszug) geändert und es erfolgt keine Mitteilung, werden für ggf. notwendige postalische Mahnungen Mahngebühren in Höhe vom 10-fachen der Einwurfeinschreibengebühr erhoben.

3. Indexmiete

Gemäß § 557 b BGB gilt für die Mietsache eine Indexmiete. Anpassungen der Miete werden durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte bestimmt. Eine entsprechende Anpassung der Miete wird vom Vermieter schriftlich mitgeteilt. Bis zur Anpassung der Miete gilt eine Frist von 3 Monaten. Eine Mietanpassung aufgrund des Preisindex kann nur einmal im Kalenderjahr vorgenommen werden.

4. Zahlungstermine

- j) Der Mieter erteilt dem Vermieter die Ermächtigung, den Mietzins einschließlich der Vorauszahlung auf die Betriebskosten jeweils im Voraus bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats vom Konto des Mieters im SEPA-Lastschriftverfahren einzuziehen. Siehe Einzugsermächtigung im Vertragsdatenblatt.
- k) Wird keine SEPA-Einzugsermächtigung vereinbart, ist der Mietzins monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf folgendes Konto, kostenfrei zu entrichten.:
IBAN DE30 6506 2577 0081 2810 05 (Volks- und Raiffeisenbank Ravensburg e.G.)
BIC GENODES1RRV
- l) Soweit Betriebskosten gesondert angefordert werden, sind diese binnen zwei Wochen ab Anforderung zu bezahlen. Auf das Recht des Mieters zur Belegeinsicht wird hingewiesen.
- m) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 4 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltungsrecht

- 1. Der Mieter kann gegenüber der Miete mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht an der Miete nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.
- 2. Die Aufrechnungen von Gegenforderungen des Mieters ist auf monatliche Teilbeträge beschränkt, die 20% der monatlichen Miete nicht übersteigen dürfen.

§ 5 Übergabe der Mietsache

- 1. Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.
- 2. Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, den der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden. Der Mieter anerkennt ferner, dass ihm wegen nicht verschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen bei Neubauten kein Recht zusteht, die Miete zu mindern, Schadensersatz zu verlangen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Dies gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.
- 3. Die Mietsache gilt bei Übergabe vorbehaltlich der Mängel im Übergabeprotokoll als renoviert übergeben.

§ 6 Instandhaltung der Mietsache

- 1. Schäden in der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
- 2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Angestellten, Arbeiter, Untermieter, sowie den die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dgl. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen,

Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entsteht. Er ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.

3. Die Kosten der jährlichen Reinigung und Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten. Die Beträge sind in der Nebenkostenvorauszahlung zu berücksichtigen.
4. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen demjenigen der Vertragsschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.
5. Für die Abflüsse in Küche und Bad sind Haarsiebe zu verwenden um Ungeziefern und Rohrverstopfungen vorzubeugen. Diese sind regelmäßig zu reinigen und Abfälle in den Hausmüll zu entsorgen. Bei Nichtbenutzung gehen Kosten für Rohrreinigungsarbeiten zu Lasten der Mieter.
6. Rauch- und Feuermelder in der Mietsache sind von den Mietern zu warten. Im übrigen gelten gesetzliche Regelungen.
7. Kalkablagerungen und Fugenschimmel in Küche und Bad sind regelmäßig durch Spezialmittel restlos zu entfernen.
8. Bei komplett gemieteten Wohnungen (keine Wohngemeinschaft) gilt die Einbauküche als kostenfrei verliehen und muss nach Ende des Mietverhältnisses in technisch einwandfreiem Zustand übergeben werden.

§ 7 Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer der Mietzeit Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vornehmen zu lassen oder vorzunehmen unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 1 dieses Vertrages.
3. Zeitabstände sind nicht einzuhalten. Die Schönheitsreparaturen sind entsprechend der Abnutzung nach Bedarf durchzuführen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in renoviertem Zustand zu übergeben.
4. Wände sind in Weiß (Alpinaweiß) zu streichen. Anderes ist mit dem Vermieter direkt zu vereinbaren.

§ 8 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.
2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

§ 9 Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung, Internet und Telefon

1. 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 der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Möbelstücke sind von Außenwänden so weit abzurücken, dass eine ausreichende Luftzirkulation gegeben ist. Die Reinigung des Treppenhauses und der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung bzw. „Kehrwoche“.
2. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchen gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im übrigen wird der Mieter auf §§ 540 u. 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.

4. Tierhaltung in der Mietsache bedarf der expliziten Zustimmung des Vermieters im Einzelfall.
5. Internet und Telefon dürfen, soweit vom Vermieter zur Verfügung gestellt, nur im gesetzlich erlaubten Rahmen genutzt werden. Alle ungesetzlichen Handlungen im Internet oder mit Hilfe des Telefons sind zu unterlassen. Siehe Vereinbarung zur Internetnutzung.

§ 10 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume mit Vorankündigung entsprechend der gesetzlichen Regelungen betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist in Wohngemeinschaften für Flur, Küche und Sanitärräume sowie für alle Wohnungen und Räume bei drohender Gefahr (bspw. bei Wasserrohrbruch) jederzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so dürfen er oder sein Beauftragter gemeinsam oder je einzeln die Mietsache zusammen mit den Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 - 18.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 - 18.00 Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen der Vermieter oder sein Beauftragter gemeinsam oder je einzeln die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Zeiten, wie in Ziff. 2 festgelegt, betreten.
4. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziffer 2 und 3 nach 2tägiger Voranmeldung möglich.
5. Der Mieter ist verpflichtet, nach 7tägiger Voranmeldung während der üblichen Geschäftszeiten Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen zu ermöglichen.
6. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.
7. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 11 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dgl. dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Änderung der Tapetenart (zum Beispiel Raufaser-, Textil-, oder Glasfasertapete) sowie Farbgestaltung der Mietsache. Zusätzliche Nägel, Bohrungen oder Löcher sind vorab mit dem Vermieter zu besprechen und von ihm zu genehmigen.
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 dies auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat, ebenso wenn Einrichtungen oder bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen und bei nicht genehmigter Anbringung von Tapeten und abweichender Farbgestaltung (Abs. 1 Satz 2).
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.
4. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages 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.

§ 12 Schäden in der Mietsache

1. Die Kosten für, auch ohne Verschulden des Mieters, notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, an Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schlössern, Fenstern, Fensterladen, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs., 3 der II. BVO genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterladen, nimmt der Mieter im Einzelfall bis 25% der Nettokaltmiete auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.
2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
3. Hinweis: Bei Sach- bzw. Vermögensschäden durch Verschulden des Wasserversorgungsunternehmens haftet dieses nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (§ 6 AVB Wasser vom 20.06.80 BGBL I, S. 750).

§ 13 Sammelheizung

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden mindestens während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad C beheizt. Bei Nichtanwesenheit ist eine Mindesttemperatur von 10 Grad C zu gewährleisten. 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.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.
3. Zu den Heizkosten gemäß § 2 Ziffern 4 - 6 BetrKV gehören insbesondere die Kosten der eigenständigen Lieferung von Wärme und Warmwasser, der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteiltern, der Messungen von Immissionen, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen und der Berechnung der Heizkosten. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.
4. Heizkosten sind vorschussweise zu entrichten: Der Vermieter kann mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuss in Höhe von einem Zwölftel der abgerechneten anteiligen Kosten der angelaufenen Heizperiode verlangen. Im Falle einer mindestens zehnprozentigen Änderung der Brennstoffkosten können die Vorschüsse, auch während der laufenden Heizperiode, entsprechend neu festgesetzt werden. Bei Vertragsabschluss wird ein monatlicher Vorschuss, wie in § 3 Abs. 1 Ziffer d festgelegt, erhoben.

§ 14 Aufstellung und Betrieb von Öfen und Wäschetrocknern

1. Aufstellung und der Betrieb eines nicht elektrisch betriebenen Ofens ist aus Brandschutz-Gründen untersagt.
2. Aufstellung und der Betrieb eines Abluft-Wäschetrockners bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 15 Anbringung von Schildern, Blumenkästen etc.

1. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Reklamezwecken, sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Im Falle der Zustimmung des Vermieters ist ein zusätzliches Entgelt von € zu zahlen.
2. Die Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung sind nicht mit vermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen.
4. Blumenkästen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Diese kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 16 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter (mehrere Mieter unterschreiben einen Vertrag) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.
4. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 17 Schönheitsreparaturen bei Auszug

1. Endet das Mietverhältnis, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen (wie in § 7 aufgeführt) aufgrund eines vom Vermieter vorzulegenden Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäfts an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen, wobei die genannten Fristen keine starre Fälligkeitsregelung darstellen:
 - a) Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 25 % der Kosten aufgrund eines Voranschlages eines Malerfachgeschäfts an den Vermieter; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %, länger als drei Jahre 60 %, länger als vier Jahre 80 %, länger als fünf Jahre 90 %; bei Berechnung des Kostenersatzes für das Entfernen und Anbringen vom Raufasertapeten sowie das Lasieren von Naturholztüren und -fenstern gelten folgende Prozentsätze: länger als ein Jahr 15 %, länger als zwei Jahre 20 %, länger als drei Jahre 30 %, länger als vier Jahre 40 %, länger als 5 Jahre 50 %, länger als sechs Jahre 60 %, länger als sieben Jahre 70 %, länger als acht Jahre 80 %, länger als neun Jahre 90 %, länger als zehn Jahre 100%.
 - b) Für Nebenräume innerhalb der Wohnung sind folgende Prozentsätze maßgebend; Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück 14 % der Kosten gemäß Voranschlag; länger als 2 Jahre zurück 28 %; länger als 3 Jahre zurück 42 %; länger als 4 Jahre 56 %; länger als 5 Jahre zurück 70 % und länger als 6 Jahre zurück 84 %.
 - c) Die Regelung nach a) und b) tritt auch in Kraft, wenn seit Mietbeginn die genannten Zeiträume verstrichen sind.
2. Der Mieter kann seine anteiligen Zahlungsverpflichtungen gem. Ziff. 1 a) und b) durch vollständige Vornahme der Schönheitsreparaturen (wie in § 7 Abs. 1 aufgeführt) abwenden; die Arbeiten sind auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung bis zur Rückgabe der Mietsache vornehmen zu lassen oder vorzunehmen.
3. Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Dasselbe gilt bei

schuldhafter Beschädigung des Bodenbelages durch den Mieter.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen.
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 leer stehen 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.

§ 19 Kautions

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe des im Vertragsdatenblatt angegebenen Betrages an den Vermieter zu bezahlen. Diese Kautions wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Auf § 551 BGB wird hingewiesen.
2. Die Kautions ist 3 Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderungen entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautions aufrechnen.

§ 20 Gartenpflege

1. Soweit der Mieter die Gartenpflege zu erledigen hat, ist der Vermieter nicht verpflichtet, Arbeitsgerät zu stellen.
2. Die Nutzung und Pflege des Gartens und Hofes wird durch die Hausordnung und den Reinigungsplan bzw. die Kehrwoche geregelt. Bauliche Maßnahmen dürfen von den Mietern nicht ohne Rücksprache mit dem Vermieter durchgeführt werden. Die Bepflanzung ist von den Mietern in einem gepflegten Zustand zu halten (regelmäßige Befreiung von Unkraut, Schneiden von Sträuchern und Bäumen, Entsorgung von Abfall, regelmäßiges Schneiden des Rasens). Die Mieter sorgen dafür, dass Bäume und Sträucher weder Nachbarn noch Strom- oder Wasserleitungen gefährden. Größere Änderungen am Garten, wie die Anlage neuer Beete, Änderung von Wegen bzw. Rasenflächen oder das Pflanzen von Hecken oder Bäumen ist vom Vermieter genehmigen zu lassen.
3. Sollte unter den Mietern keine Einigkeit bestehen, bestellt der Vermieter einen Gärtner für die Mindestpflege. Die Kosten des Gärtners gehen in dem Fall zu gleichen Teilen voll zu Lasten der Mieter.
4. Der Mieter ist von der Gartenpflege befreit. Grund muss im Vertragsdatenblatt unter Bemerkungen angegeben werden.

§ 21 Versicherungen

Um Schäden an der Mietsache oder am Mietereigentum zu vermeiden bzw. zu vermindern, schließt der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses eine gültige Hausrats- und Haftpflichtversicherung auf eigene Kosten ab. (Oder stellt diese bspw. Über die Eltern sicher.)

§ 22 Hausordnung / Kehrwoche / Reinigungsplan

1. Von dem Inhalt der gültigen Hausordnung unter <http://www.kraft-net.de/MyWeb/Net/> (beinhaltet Regelungen zu „Kehrwoche“ bzw. Reinigungsplan) haben wir gleichfalls Kenntnis genommen und erkennen diese als Vertragsbestandteil an.
2. Der Vermieter ist berechtigt die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Ein Wechsel zwischen Durchführungsverpflichtung der Hausreinigung und Zahlungspflicht bei Fremderledigung stellt keine derartige zusätzliche Verpflichtung dar. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.

§ 23 Gebühren

1. Von dem Inhalt der gültigen Gebühren unter <http://www.kraft-net.de/MyWeb/Net/> (beinhaltet Regelungen zu „Mahngebühren bei Mietzahlungsverzug“ bzw. auch „Reinigungsarbeiten“) haben wir gleichfalls Kenntnis genommen und erkennen diese als Vertragsbestandteil an.
2. Der Vermieter ist berechtigt Gebühren entsprechend sich ändernder Aufwände und Inflation eigenständig anzupassen. Der Vermieter informiert darüber und teilt die neue Gültigkeit mit.
3. Ist der Mieter mit einer Gebührenanpassung nicht einverstanden, kann er innerhalb eines Monats begründeten und überprüfbaren Widerspruch einlegen oder den Mietvertrag fristgerecht kündigen. Bis zur Klärung der Widerspruchsgültigkeit bzw. Auszug des Mieters sind die vorherigen Gebührensätze weiterhin gültig.

§ 24 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

Die in § 7 Ziff. 2 genannten Fristen stellen keine starre Fälligkeitsregelung dar. Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen nach Ablauf der dort genannten Zeitabständen vorzunehmen.

Die Mieter verpflichten sich, an der Abfallgemeinschaft teilzunehmen, soweit vorhanden.

Bei Glätte und offensichtlichen Gefahren auf dem Grundstück betritt der Mieter dieses auf eigene Gefahr. Soweit dieses dem Mieter zuzumuten ist, obliegt diesem die Beseitigung oder Kennzeichnung der Gefahren. Beständige Gefahren sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Der Mieter stimmt der elektronischen Verarbeitung seiner Daten, sofern dies für die Verwaltung der Mietsache sinnvoll ist, zu. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Kontaktdaten dürfen im Zusammenhang mit Angelegenheiten der Wohnungsverwaltung auch an weitere an der Angelegenheit Beteiligte gegeben werden.

Der Mieter verzichtet auf Schadensersatz aufgrund von Umständen, die durch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen verursacht werden.

Der Mieter des Untergeschosses hat ein WC mit einer elektronisch gesteuerten Pumpe, da die Wohnung unter Straßenkanalniveau liegt. Bei einem längeren Stromausfall sind Dusche und WC nicht funktionsfähig. Für den Fall hat der Mieter einen Schlüssel für die Wohnung im Erdgeschoss und darf diese in so einem Notfall zur WC- und Bad-Nutzung betreten. Der Mieter hat sich per Klopf- oder Klingelzeichen anzukündigen. Die Räumlichkeiten müssen so verlassen werden, wie sie vorgefunden wurden. Für verursachte Schäden haftet der Mieter des Untergeschosses.

Dieser Vertrag ist mit aktuellem Stand untrennbar verbunden mit dem Vertragsdatenblatt. Er ist auszudrucken und verbunden mit dem Vertragsdatenblatt abzulegen und bis zum Ende des Vertragsverhältnisses sicher aufzubewahren.

Vom Mieter (deutsche Staatsbürgerschaft) müssen (in elektronischer Form oder in Kopie) folgende Unterlagen vorliegen, damit der Vertrag gültig ist:

- gültiges Personaldokument (Ausweis oder Reisepass)

Auszubildende:

- Ausbildungsvertrag mit Unterschriften und Gehaltsangabe

Studenten:

- Immatrikulationsnachweis oder Nachweis der Aufnahme eines Studiums
- Bürgschaftserklärung (in Papierform mit originalen Unterschriften) der Eltern oder anderer Personen in einem ungekündigten und unbefristeten Arbeitsverhältnis

Junge Erwachsene im Arbeitsverhältnis:

- Arbeitsvertrag mit Unterschriften und Gehaltsangabe

Studenten und Auszubildende ohne deutsche Staatsbürgerschaft zusätzlich:

- Bürgschaftserklärung (in Papierform mit originalen Unterschriften) einer in Deutschland arbeitenden Person in einem ungekündigten und unbefristeten Arbeitsverhältnis ggf. mit Reisepass und Aufenthaltstitel
- Aufenthaltstitel (wenn nicht EU)

Unterschriften trägt das Vertragsdatenblatt.

Vermieter: Sebastian Kraft

wohnhaft: Springerstr. 4, 88214 Ravensburg

Mieter: (wie im Mietvertrag)

wohnhaft: Friedenstr. 26 / 1, 88250 Weingarten

treffen folgende

Nutzungsvereinbarung über die Nutzung eines Internetzugangs über LAN bzw. INTERNET

n) Gestattung zur Nutzung eines Internetzugangs

Der Vermieter unterhält in seinem Objekt einen Internetzugang über WLAN bzw. LAN. Er gestattet dem Mieter für die Dauer seines Aufenthaltes im Objekt eine Mitbenutzung des Zugangs zum Internet. Der Mieter hat nicht das Recht, Dritten die Nutzung des Internetzugangs zu gestatten. Der Vermieter gewährleistet nicht die tatsächliche Verfügbarkeit, Geeignetheit oder Zuverlässigkeit des Internetzuganges für irgendeinen Zweck. Er ist jederzeit berechtigt, für den Betrieb ganz, teilweise oder zeitweise weitere Mitnutzer zuzulassen und den Zugang des Mieters ganz, teilweise oder zeitweise zu beschränken oder auszuschließen, wenn der Anschluss rechtsmissbräuchlich genutzt wird oder wurde, soweit der Vermieter deswegen eine Inanspruchnahme fürchten muss und dieses nicht mit üblichen und zumutbaren Aufwand in angemessener Zeit verhindern kann. Der Vermieter behält sich insbesondere vor, nach billigem Ermessen und jederzeit den Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das INTERNET zu sperren (z.B. gewaltverherrlichende, pornographische oder kostenpflichtige Seiten).

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die tatsächliche Verfügbarkeit, Geeignetheit oder Zuverlässigkeit des Internetzuganges für irgendeinen Zweck.

o) Zugangsdaten

Die Nutzung erfolgt mittels Zugangssicherung. Die Zugangsdaten (Login und Passwort) dürfen in keinem Fall an Dritte weitergegeben werden. Will der Mieter Dritten den Zugang zum Internet über das INTERNET gewähren, so ist dies von der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und der mittels Unterschrift und vollständiger Identitätsangabe dokumentierter Akzeptanz der Regelungen dieser Nutzungsvereinbarung durch den Dritten zwingend abhängig. Der Mieter verpflichtet sich, seine Zugangsdaten geheim zu halten. Der Vermieter hat jederzeit das Recht, Zugangsdaten zu ändern.

p) Gefahren der INTERNET-Nutzung, Haftungsbeschränkung

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass nur der Zugang zum Internet ermöglicht wird, Virenschutz und Firewall stehen nicht zur Verfügung. Der unter Nutzung des INTERNETs hergestellte Datenverkehr erfolgt unverschlüsselt. Die Daten können daher möglicherweise von Dritten eingesehen werden. Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass die Gefahr besteht, dass Schadsoftware (z.B. Viren, Trojaner, Würmer, etc.) bei der Nutzung des INTERNETs auf das Endgerät gelangen kann. Die Nutzung des INTERNETs erfolgt auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko des Mieters. Für Schäden an digitalen Medien des Mieters, die durch die Nutzung des Internetzuganges entstehen, übernimmt der Vermieter keine Haftung, es sei denn die Schäden wurden vom Vermieter und/oder seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht.

Die Nutzung stets aktueller Schutzsoftware vor Gefahren aus dem Internet auf Endgeräten wird dringend empfohlen.

q) Verantwortlichkeit und Freistellung von Ansprüchen

Für die über das INTERNET übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommenen kostenpflichtigen Dienstleistungen und getätigten Rechtsgeschäfte ist der Mieter selbst verantwortlich. Besucht der Mieter kostenpflichtige Internetseiten oder geht er Verbindlichkeiten ein, sind die daraus resultierenden Kosten von ihm zu tragen. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des INTERNETs das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere:

- das INTERNET weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten zu nutzen;
- keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen; dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz von Filesharing-Programmen oder -seiten;
- die geltenden Jugendschutzvorschriften beachten;
- keine belästigenden, verleumderischen oder bedrohenden Inhalte versenden oder verbreiten;
- das INTERNET nicht zur Versendung von Massen-Nachrichten (Spam) und/oder anderen Formen unzulässiger Werbung nutzen.

Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des INTERNETS durch den Mieter und/oder auf einem Verstoß gegen die vorliegende Vereinbarung beruhen, dies erstreckt sich auch auf für mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängende Kosten und Aufwendungen. Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass eine solche Rechtsverletzung und/oder ein solcher Verstoß vorliegt oder droht, weist er den Vermieter auf diesen Umstand hin. Jegliche Haftung, insbesondere Gewährleistung und Schadensersatz ist für den Vermieter ausgeschlossen. Insbesondere für Inhalte aufgerufener Web-Sites oder downloadeter Dateien wird keinerlei Haftung übernommen, d.h. die Nutzung erfolgt auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko des Mieters.

r) Kosten des Internetzugangs

Die Kosten für den Internetzugang selbst werden über die Mietnebenkosten auf die Mieter verteilt. Ansprüche dritter, die aufgrund einer Nichtermittelbarkeit des Verursachers rechtskräftig an den Vermieter gestellt werden, werden ebenfalls auf alle Mieter verteilt.

s) Datenschutzerklärung

Der Vermieter erhebt, verwendet und speichert Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses (i.d.R. Beendigung des Mietvertrags) werden die Daten des Benutzers entsprechend der Regelungen zur Vorratsdatenspeicherung aufbewahrt und gelöscht. Darüber hinaus bei der Nutzung des öffentlich zugänglichen Internets verbreitete Daten fallen nicht in den Schutzbereich. Der Mieter erklärt sich mit der Nutzung einverstanden, dass Daten in einem Logfile erfasst werden, aus denen ersichtlich ist, welcher Internet-Zugangs-Nutzer wann und wie Internet oder Internetzugang genutzt hat. Diese Daten werden entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen aufbewahrt.

t) Änderung der Nutzungsbedingungen

Der Vermieter behält sich das Recht vor, diese Nutzungsbedingungen für die Zukunft zu ändern oder zu ergänzen.

Diese Vereinbarung ist mit aktuellem Stand untrennbar verbunden mit dem Vertragsdatenblatt. Er ist auszudrucken und verbunden mit dem Vertragsdatenblatt abzulegen und bis zum Ende des Vertragsverhältnisses sicher aufzubewahren.

Unterschriften trägt das Vertragsdatenblatt.