

Mietvertrag über 3-Zimmer Wohnung

Mietvertrag zwischen Vermieter Chung-ping Lin (01.12.1989), Schillerstraße 30, 38440 Wolfsburg
Vorname, Nachname, (Geburtsdatum), Anschrift

und Mieter Li-Yung Chen (31.07.1991), Pelkovenstr. 72, 80992 München
Vorname, Nachname, (Geburtsdatum), Anschrift

§ 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken das folgend beschriebene Objekt in der Schillerstraße 54A, 10627 Berlin eine möblierte Wohnung unter Mitbenutzung von Küche, Flur, Bad / Dusche, WC, Kellerraum.

§ 2 Mietzins und Nebenkosten

- 1) Die Miete beträgt monatlich: **1450 Euro**
Nebenkostenpauschale (mit Heizung und Strom): **190 Euro**
Gesamtmiete: **1640 Euro**
- 2) Der Mieter meldet sich zusammen mit den Mitbewohnern bei den Stadtwerken an. Die Kosten für Heizung, Strom- und Energieverbrauch rechnet der Mieter direkt mit den Stadtwerken ab.
- 3) Die Nebenkosten werden mit einer Pauschale veranschlagt. Diese wird in der Regel 1x Mal am Ende des Jahres angepasst. Die Pauschale kann jedoch zu jedem beliebigen Zeitpunkt, auch rückwirkend, vom Vermieter angeglichen werden.

§ 3 Zahlung der Miete und Nebenkosten

- 1) Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter zu bezahlen.
- 2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Erhalt des Geldes an.
- 3) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5 € sowie Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Referenzzinssatz des Europäischen Zentralbank, mindestens aber 5% geltend zu machen.
- 4) Bei jeder Überweisung bzw. Bezahlung der Miete muss eine genaue Zeitangabe von Monat und Jahr erfolgen, damit bei Nachfragen eine eindeutige Zuordnung bzw. Überprüfung der Miteingänge gewährleistet werden kann.

§ 4 Mietsicherheit

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des §550 b BGB eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von **3280 Euro** zu leisten. Der Mietvertrag kommt erst mit der Verrichtung der kompletten Kautions zustande.
- 2) Des Weiteren wird bei Zimmeräumung eine Abnutzungsgebühr von **100 Euro** veranschlagt.

§ 5 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis kann von jedem Teil zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des folgenden Monats gekündigt werden (d.h. 3 Monate Kündigungsfrist).
- 2) Die Kündigung bedarf der Schriftform und muss dem anderen Vertragsteil bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- 3) Das Mietverhältnis beginnt am **01.04.2023** und ist befristet auf 3 Monate. Das Mietverhältnis verlängert sich stillschweigend um jeweils 3 Monate und weiter jeweils alle 3 Monate automatisch, wenn nicht 3 Monate vor dem jeweiligen Ablauf dem anderen Vertragspartner gekündigt wird gemäß § 5 Abs. 1.
- 4) Die Rechte des Vermieters (z.B. Mieterhöhung) ändern sich nicht, wenn der Vertrag auf eine bestimmte Zeit oder auf ein bestimmtes Datum befristet abgeschlossen ist.
- 5) Falls der Mieter sich nicht an die Haus-Regeln hält (z.B. Regeln bzgl. Ordnung und Sauberkeit, Putzen, Eigentumsverhältnisse in der Wohnung, Bezahlen gemeinsamer Rechnungen / laufender Kosten, Nichtrauchen in der gesamten Wohnung,...) kann das Mietverhältnis zum Wohle der Gemeinschaft mit sofortiger Wirkung fristlos gekündigt werden.

§ 6 Zustand der Mieträume

- 1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in einem Protokoll festzuhalten, das wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sein soll und als Anlage beigelegt wird.
- 2) Die Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.

§ 7 Mitbenutzung des Kellerraums

- 1) Im Kellerraum dürfen keine leicht entzündbare Substanzen oder toxische, die Gesundheit gefährdende Stoffe oder Gegenstände gelagert werden.
- 2) Alle Gegenstände die im Kellerraum deponiert werden, müssen mit dem Namen des Mieters versehen werden.
- 3) Der Mieter ist verantwortlich für alle mit seinem Namen gekennzeichneten und mitverantwortlich für nicht gekennzeichnete Gegenstände (d.h. gegebenenfalls auch für deren Entfernung bzw. Entsorgung!).
- 4) 1 x Mal pro Halbjahr muss der Keller entrümpelt und von nutzlosen Gegenständen befreit werden.

§ 8 Schönheitsreparaturen

- 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 im Allgemeinen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten im Allgemeinen nach 5 Jahren und in allen sonstigen Nebenräumen im Allgemeinen nach 7 Jahren durchzuführen. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen. 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 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) Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Fälligkeit von Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten von Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter zu zahlen:

§ 9 Instandhaltung der Mietsache

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand 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.
- 2) 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 bzw. entfernen zu lassen.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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 unbekannten Aufenthalts des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- 6) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.
- 7) Der Mieter verpflichtet sich vor dem Auszug Abnutzungsspuren zu beseitigen und die Wände in seinem Zimmer neu zu streichen.
- 8) Löcher in der Wand und andere Schäden müssen von einem Fachmann professionell beseitigt werden. Die Kosten dafür trägt der Mieter, falls er diese verursacht bzw. verschuldet hat.

§ 10 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 300 € pro Jahr.

§ 11 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte

- 1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- 2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- 3) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- 4) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- 5) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 12 Tierhaltung

- 1) Die Haltung von Kleintieren (wie z.B. Wellensittichen, Zierfischen, Hamstern, Kanarienvögeln u.Ä.) ist zulässig, soweit es nicht zu Unannehmlichkeit kommt.
- 2) Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten.

§ 13 Elektrizität, Gas, Wasser

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Ein möglicher Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.
- 2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Verpächter, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.
- 5) Die Heizperiode beginnt Anfang Oktober und endet Ende März.

§ 14 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 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.

§ 15 Bauliche Änderungen 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) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- 3) Die Anbringung von Außenantennen, Werbeanlagen o.ä. bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 16 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- 1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes (z.B. zu Vermietzwecken) zu angemessener Tageszeit frei. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Mieträume 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.

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. noch vor dem Auszug müssen gemäß Übergabeprotokoll im Anhang alle Räumlichkeiten, d.h. das eigene Zimmer, Küche, Bad und Korridor, inklusive Fenster komplett geputzt und gereinigt werden. Ferner muss der Kellerraum vollständig geräumt sein.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel - auch selbst beschaffte - zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 18 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 Annahme 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.

§ 19 Hausordnung

Der Mietvertrag beinhaltet auch die Hausordnung, die in ihren Forderungen voll vom Mieter anerkannt wird.

§ 20 Versicherung

Der Mieter verpflichtet sich eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Sie ist integraler Bestandteil des Mietvertrages. Der Vermieter erhält vom Mieter eine Bestätigung über den Abschluss der Haftpflichtversicherung. Falls der Vermieter keine Haftpflichtversicherung abschließt, kann der Mietvertrag seitens des Vermieters fristlos gekündigt werden. Ferner haftet der Mieter für verschuldete Schäden persönlich.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

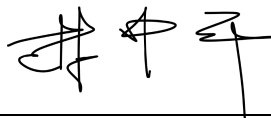
- 1) Der Mieter als WG-Mitbewohner unterstützt die Wohngemeinschaft / den Vermieter aktiv bei der Nachvermietung falls eines der Zimmer der WG frei wird, in dem er mit potentiellen Nachmietern Besichtigungstermine vereinbart und ihnen das freiwerdende Zimmer zeigt. Im Gegenzug erklärt sich der Vermieter bereit ggf. das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden, falls ein Nachmieter gefunden wurde.
- 2) Der Mieter verpflichtet sich den Vermieter zusätzlich per Email über seine Kündigung zu informieren.

§ 22 Schriftform, Salvatorische Klausel

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform; diese gilt auch für den Verzicht der Schriftformerfordernisse selbst. Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien vereinbaren an Stelle der unwirksamen Klausel eine wirksame Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

Wolfsburg, 01.12.2021 Chung-ping Lin

(Ort, Datum, Unterschrift Vermieter)



München, 10.12.2021 Li-Yung Chen

(Ort, Datum, Unterschrift Mieter)

