FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

MIET-VERTRAG

zwischen

Vermieter **und** **Mieter**

OBJEKT:

OBJEKTART:

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

0 78 21 / 28 89 92 - 0

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 1 MIETSACHE UND MIETVERTRAGSBESTANDTEILE

1.1 In der Wohnung in folgender Anschrift: wird

vermietet.

1.2 Die Einrichtungsgegenstände werden im Zimmerübergabe-Protokoll, das Teil des Mietvertrags ist, näher beschrieben.
Bestandteile dieses Vertrages sind:
– Zimmerübergabe-Protokoll und
– Hausordnung

1.3 Mitbenutzen darf der Mieter, sofern vorhanden:

1.4 Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

1.5 Die Mietsache darf ausschließlich vom Mieter bewohnt werden.

§ 2 MIETZEIT

2.1 **Das Mietverhältnis beginnt am** **.** Die Übergabe des Mietobjekts erfolgt zu diesem Zeitpunkt.

2.2 Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit. **Das Mietverhältnis endet am** **,** ohne dass es gekündigt werden muss. Die Vorschrift des § 549 Absatz 3 BGB findet Anwendung. Das Mietverhältnis endet, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume zur weiteren Vermietung an Studenten der vermietet. Der Mieter erkennt an, dass ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Befristung des Mietvertrages besteht, da es sich bei der Vermietung von Mieträumen in Studierendenwohnheimen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studierendenwohnheimen im Weg des Rotationsprinzips möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

2.3 Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich nach den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen.

2.4 Das Belegungskonzept kann im Büro der Freundeskreis Gruppe eingesehen werden.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH
Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr
0 78 21 / 28 89 92 - 0
HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648
vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de
Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig
Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 3 MIETE UND BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

3.1 Die monatliche Miete („Kaltmiete“) beträgt **Euro**.

3.2 Ungeachtet des tatsächlichen Verbrauchs zahlt der Mieter zur Abgeltung der Betriebskosten eine zusätzlich zur Miete anfallende monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von **Euro**.

Insgesamt sind vom Mieter monatlich **Euro** zu zahlen.

3.3 Im Rahmen der Betriebskostenpauschale nach Ziff. 3.2 trägt der Mieter die Betriebskosten nach § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) inklusive der Kosten für Heiz- und Warmwasser, Strom und denn Internetanschluss sowie für die Müllentsorgung. Die Betriebskosten nach Ziff. 3.2 werden anteilig auf den Mieter umgelegt. Da die Betriebskosten mit der in Ziff. 3.2 genannten Pauschale abgegolten sind, ist der Vermieter nicht zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet. Neben den in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskosten hat der Mieter gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV folgende sonstige Betriebskosten zu leisten, die ebenso mit der in Ziff. 3.2 genannten Pauschale abgegolten sind:
- Kosten Gebäudeversicherung
- Kosten für Schornsteinfeger
- Bereitstellungspauschale für Pflege, Wartung und Unterhalt von Datenübertragungsgeräten und -netzen
- Kosten für Hilfs- und Betriebsstoffe (Glühbirnen, Streusalz etc.)
- Kosten für Betrieb, Reinigung und Wartung von haushaltstechnische und mechanischen Einrichtungen, Aufzüge, Rauchwarnmelder, Trinkwasserprüfung, Dachrinnen, Feuerlöscher, Fenster und Fassade und persönlicher Schutzausrüstung.

Der Vermieter ist berechtigt, einzelne Betriebskosten selbst durchzuführen und dafür die Kosten einer gleichwertigen Leistung eines Dritten anzusetzen.

3.4 Da die Stromkosten in der Betriebskostenpauschale enthalten sind, bedarf die Aufstellung und der Betrieb zusätzlicher elektrischer Geräte als derjenigen, mit denen das Apartment ausgestattet ist, der Zustimmung des Vermieters. Dies gilt für zusätzlich alle allgemeinen elektrischen Geräte und Kleingeräte.

3.5 Rundfunkgebühren sind nicht in der Betriebskostenpauschale enthalten und vom Mieter selbst zu entrichten.

3.6 Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die Erhöhung erfolgt anteilig und ist in Schriftform unter Angabe des Grundes für die Erhöhung zu erklären („Erhöhungserklärung“). Der Mieter ist zur Zahlung der erhöhten Betriebskosten erstmals in dem auf die Erhöhungserklärung folgenden Monat verpflichtet.
Die Mietzahlung erfolgt auf folgendes Konto:

IBAN: DE61 6629 1400 0005 2910 70
Kreditinstitut: Volksbank Bühl
Verwendungszweck: Straße + Zimmernummer + Name

§ 4 ZAHLUNG DER MIETE UND BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

4.1 Die Miete und die Betriebskostenpauschale sind monatlich, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, zur Zahlung fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters entscheidend.

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 5 MIETSICHERHEIT / KAUTION

5.1 Zur Sicherung sämtlicher Pflichten des Mieters aus dem Mietvertrag hat der Mieter Sicherheit zu leisten durch Zahlung eines Geldbetrages (Kaution) in Höhe von 3 Monatskaltmieten gemäß Ziff. 3.1 (ohne Betriebskostenpauschale). Dies entspricht einem Gesamtbetrag in Höhe von **Euro**.

5.2 Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Kaution zu verzinsen (§ 551 Abs. 3 S. 5 BGB).

5.3 Der Mieter ist verpflichtet, die Kaution **bis spätestens eine Woche vor Übergabe des Apartments** auf das folgende Konto des Vermieters zu überweisen:

Kontoinhaber : Freundeskreis Management GmbH
IBAN: DE61 6629 1400 0005 2910 70
Kreditinstitut: Volksbank Bühl
Verwendungszweck: Kaution Name

Für den rechtzeitigen Eingang der Kaution ist die Gutschrift auf dem Konto maßgeblich.

5.4 Ein Anspruch auf Übergabe des WG -Zimmers besteht erst nach vollständiger Zahlung der Kaution.

5.5 Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen. Im Übrigen ist eine Aufrechnung des Mieters mit Ansprüchen auf Rückzahlung der Kaution gegenüber Ansprüchen des Vermieters ausgeschlossen, soweit nicht die Forderung des Mieters unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

§ 6 ÜBERGABE DES WG-ZIMMERS

Fällt der Mietbeginn auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag, so wird die Mietsache am nächsten darauffolgenden Werktag an den Mieter übergeben.

§ 7 GEWÄHRLEISTUNG DES VERMIETERS

7.1 Sollte das Mietobjekt Mängel aufweisen, so muss der Mieter den Vermieter darüber unverzüglich unterrichten.

7.2 Sollte dem Mietobjekt eine zuvor zugesicherte Eigenschaft fehlen oder ein nicht unerheblicher Mangel vorliegen, so ist der Mieter dazu berechtigt, im angemessenen Umfang die Miete zu kürzen, bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Vermieter den Mangel beseitigt. Sollten weitere Ansprüche (zum Beispiel Schadensersatzansprüche) bestehen, so bleiben diese erhalten.

7.3 Sollte der Vermieter den Mangel, der ihm vom Mieter schriftlich mitgeteilt wurde, nicht innerhalb einer Frist von 6 Wochen oder je nach Schwere schnellstmöglich beheben lassen, so ist der Mieter dazu berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters von einer Fachfirma beseitigen zu lassen. Der Mieter ist berechtigt, den Betrag, den er für die Beseitigung des Mangels aufbringen musste, von der nächsten Monatsmiete abzuziehen.

7.4 Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die der Mieter, Hausgehilfen, Untermieter oder ein vom Mieter beauftragter Handwerker nach dem Einzug schuldhaft verursacht haben.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH
Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr
vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de
0 78 21 / 28 89 92 - 0
Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig
HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648
Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 8 AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG

8.1 Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung mit einer Gegenforderung gemäß § 536 BGB oder Rückforderungsansprüchen wegen geminderter Miete nur aufrechnen, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Mietzinszahlung schriftlich angezeigt hat. Im Übrigen kann der Mieter nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen und ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, soweit es auf dem Mietverhältnis beruht.

§ 9 UNTERVERMIETUNG

9.1 Die Untervermietung oder sonstige ganze oder teilweise Überlassung der Mietsache bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung des Vermieters kann von der Zahlung einer Bearbeitungspauschale für die Serviceleistungen auf Seiten des Vermieters (insbesondere für die Erstellung eines Untermietvertrages, neuen Mietvertrages, zusätzliche Reinigung etc.) abhängig gemacht werden.

9.2 Zur unentgeltlichen Überlassung des Gebrauchs der Mietsache an Dritte ist der Mieter nicht berechtigt.

§ 10 SORGFALTS- UND REINIGUNGSPFLICHTEN, TIERHALTUNG UND HAUSORDNUNG

10.1 Die Nutzung der Mietsache zu anderen als Wohnzwecken (etwa zu gewerblichen Zwecken) ist unzulässig.

10.2 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache (einschließlich Mobiliar etc.) pfleglich zu behandeln und zu reinigen. Mit den Räumen und Flächen, welche den Mietern zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung stehen, hat der Mieter ebenfalls pfleglich umzugehen.

10.3 Das Anbringen von Regalen, Wandborden, Kleiderhaken und Ähnlichem mittels Wanddübeln, Nägeln, Power Strips oder Ähnlichem ist nicht gestattet.

10.4 Ändert der Mieter den ursprünglichen Farbanstrich ohne Erlaubnis des Vermieters, kann dieser auf Kosten des Mieters den ursprünglichen Zustand von einer Fachfirma wiederherstellen lassen.

10.5 Der Mieter hat für eine regelmäßige Belüftung und Beheizung der Mietsache Sorge zu tragen.

10.6 Außenfenster und Außenfensterbänke hat der Mieter zu reinigen. Kommt der Mieter diesen Pflichten nicht oder nur unzureichend nach, ist der Vermieter berechtigt, den Mieter unter Setzung einer angemessenen Frist zur Reinigung aufzufordern. Nach erfolglosem Fristablauf hat der Vermieter das Recht, die erforderlichen Reinigungsarbeiten auf Kosten des Mieters von einem Dritten vornehmen zu lassen. Dies gilt auch für Balkone. Diese müssen von Moos und Unkraut befreit werden.

10.7 Die Haltung von Tieren ist untersagt.

10.8 Der Mieter ist zur Einhaltung der Hausordnung verpflichtet, welche als Anlage verbindlicher Bestandteil dieses Vetrages ist.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

0 78 21 / 28 89 92 - 0

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 11 MÄNGEL AN DER MIETSACHE, ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS, HAFTUNG DES MIETERS

11.1 Zeigt sich während der Mietzeit ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder werden Vorkehrungen gegen zu erwartende Schäden oder Gefahren für die Mietsache oder das Haus erforderlich, so hat der Mieter den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten.

11.2 Der Mieter haftet für durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehende Schäden. Dies gilt auch für Schäden, die durch unsachgemäße Bedienung und Behandlung von Einrichtungen und technischen Anlagen sowie durch ungenügendes Heizen oder Lüften oder durch ungenügenden Schutz vor Frost entstehen.

11.3 Der Mieter haftet auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Besuchern, Untermietern und allen Personen, die sich mit seiner Einwilligung im Gebäude oder im Apartment aufhalten.

11.4 Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, für die Dauer der Mietzeit eine Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme für Mietsachschäden abzuschließen, die auch die Haftpflicht für gemietete Gegenstände umfasst. Der Nachweis muss spätestens bei Übergabe beim Freundeskreis Mitarbeiter abgegeben werden.

11.5 Muss ein Mangel beseitig werden, so besteht eine Mitwirkungspflicht für den Mieter, da Mängel im WG-Zimmer oft nur beseitigt werden können, wenn zuvor eine Prüfung (Besichtigung) erfolgt und die beauftragten Handwerker für die Mängelbeseitigung Zutritt zum WG-Zimmer erhalten. Unter Mitwirkung gilt folgendes Verständnis:
- Terminankündigungen zur Mängelbeseitigung mit einer Vorlaufzeit von 3 – 7 Tagen sind seitens des Mieters zu bestätigen, einzuplanen und wahrzunehmen
- Selbstverständlich kann der Mieter für den angekündigten Termin zur Mängelbeseitigung auch bei der Freundeskreis Management GmbH seine Erlaubins geben, das die seinen Schlüssel weiter an die Handwerker geben dürfen und somit den Zugang zu seinem WG-Zimmer für die Mängelbeseitigung bekommen.
- Wenn der angekündigte Termin seitens des Mieters nicht wahrgenommen werden kann und der Mieter den Schlüssel nicht bei der Freundeskreis Management hinterlegen möchte, ist seitens des Mieters umgehend ein Alternativtermin vorzuschlagen.

§ 12 AUSZUG DES MIETERS

Zieht der Mieter aus, so muss er die Räume und das Wohnobjekt in seiner Gesamtheit in dem sauberen und gereinigten Zustand an den Vermieter zurückgeben, in dem er sie vorgefunden hat.

§ 13 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

13.1 Der Mieter hat die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses in geräumtem, ordnungsgemäßem, gereinigtem und, soweit Schönheitsreparaturen fällig sind, in renoviertem Zustand zurückzugeben.

13.2 Der Mieter hat dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen, und zwar auch solche, die er während der Mietzeit hat anfertigen lassen. Sind Schlüssel abhandengekommen, ist der Vermieter berechtigt, die betreffenden Schlösser – erforderlichenfalls die Schließanlage – nebst Schlüsseln auf Kosten des Mieters ändern oder ersetzen zu lassen, es sei denn, der Mieter kann die Benutzung des oder der abhanden gekommenen Schlüssel durch einen Unbefugten ausschließen.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

0 78 21 / 28 89 92 - 0

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

§ 14 GÜLTIGKEIT DER VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Sollte eine Bestimmung dieses Wohnmietvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ein regelungsbedürftiger Sachverhalt nicht ausdrücklich geregelt sein, sollen die anderen Bestimmungen dieses Vertrages nicht hierdurch berührt werden. Die Parteien vereinbaren, dass sie die unwirksame Bestimmung nach Treu und Glauben auslegen und durch eine rechtlich wirksame Bestimmung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Erfolg gleichkommt.

Ort • Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

0 78 21 / 28 89 92 - 0

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

ZIMMERÜBERGABE-PROTOKOLL
FÜR DEN EIN- UND AUSZUG

☐ Einzug ☐ Auszug

NAME DES MIETERS:

BESICHTIGTES ZIMMER / WOHNGEMEINSCHAFT:

Bei der Besichtigung des Zimmers am wurden
☐ **keine Mängel** ☐ **offensichtliche Mängel*** **festgestellt:**

	Keine Mängel	Offensichtliche Mängel
01. Decke	☐	
02. Wände	☐	
03. Fußboden	☐	
04. Tür	☐	
05. Fenster	☐	
06. Jalousien	☐	
07. Beleuchtung	☐	
08. Steckdosen	☐	
09. Rauchmelder	☐	
10. Bett	☐	
11. Kleiderschrank	☐	
12. Tisch	☐	
13. Stühle	☐	
14.	☐	
15.	☐	

* Versteckte Mängel müssen innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls angezeigt werden.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

0 78 21 / 28 89 92 - 0

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70

FREUNDESKREIS
MANAGEMENT

BEMERKUNGEN / SONSTIGES:

Nur bei Einzug:

Die Kaution von Euro wurde am bezahlt.*

Es wurden ☐ der Zimmerschlüssel und ☐ ein Haustürschlüssel übergeben.

Ort • Datum

Unterschrift Vermieter

Unterschrift Mieter

* Die Rückzahlung der Kaution erfolgt 14 Tage nach Auszug, wenn keine versteckten Mängel vorgelegen haben.

FREUNDESKREIS MANAGEMENT GMBH

Schwarzwaldstraße 32
77933 Lahr

0 78 21 / 28 89 92 - 0

HRB Freiburg 720196
Steuer-Nr. 10056 / 06648

vermietung@freundeskreis-gruppe.de
www.freundeskreis-gruppe.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Tobias Bräunig

Volksbank Bühl
DE61 6629 1400 0005 2910 70