

# Muster-Mietvertrag für Studentenapartment

Zwischen

**Hermann und Beatrix I s e n s e e , Kleine Breite 41, 38302 Wolfenbüttel**  
**Telefon: 05331 907145, E-Mail: kontakt@kb41.de**

– im Folgenden „Vermieter“ genannt –

und

– im Folgenden „Mieter“ genannt –

wird folgender Mietvertrag über ein Studentenapartment geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

**1.1** Der Vermieter vermietet dem Mieter das im Anwesen Kleine Breite 41D in Wolfenbüttel im Obergeschoss gelegene möblierte Apartment - bestehend aus einem Zimmer mit Dusche und WC – für Wohnzwecke ausschließlich zur persönlichen Nutzung durch den Mieter.

**1.2** Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit 2 Haus- und Apartmentschlüssel sowie einen Schlüssel für den Briefkasten. Der Mieter darf selbst keine zusätzlichen Schlüssel anfertigen lassen.

**1.3** Falls ein Schlüssel verloren geht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurückgegeben werden, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu gehörenden Schlösser ändern bzw. durch neue Schlüssel und Schlösser ersetzen zu lassen.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

**2.1** Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2018 für die Dauer eines Semesters einschließlich der sich anschließenden Semesterferien. Das Sommersemester wird vom 01.03. bis 31.08. und das Wintersemester vom 01.09. bis zum 28.02. eines jeden Jahres gerechnet.

**2.2** Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 2 Monate und für den Vermieter 3 Monate zum Ende des Semesters. (Vgl. 2.1) Sofern keine Kündigung erfolgt, verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend um ein weiteres Semester inklusive der Ferien. Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich per Brief bzw. per E-Mail zu erfolgen.

**2.3** Der Mieter hat seine Identität durch Überlassung einer **Kopie des Personalausweises** nachzuweisen und eine **aktuelle Immatrikulationsbescheinigung** vorzulegen.

### § 3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

**3.1** Die Miete für das in § 1 beschriebene Apartment beträgt monatlich **EUR 315,00** incl. aller üblichen Neben- bzw. Betriebskosten. Der Vermieter ist berechtigt – unter Einhaltung einer Ankündigungsfrist von 2 Monaten zum Ende eines jeden Semesters - die Miete zum anschließenden Semester anzupassen. Gründe für eine Mietanpassung können gestiegene Verbraucherpreise im Allgemeinen, erhöhte Energiekosten sowie veränderte Ver- und Entsorgungskosten sein.

**3.2** In der Miete nach Abs. 1 sind sämtliche Betriebskosten, wie die Strom- und Heizungskosten, die Wasser und Abwassergebühren, die Abfallgebühren, die Warmwassererwärmungskosten, die Kosten für die Bereitstellung der Sat.-Anlage und der Netzinfrastruktur (Internet) usw. enthalten.

**3.3** Die Miete ist vom Mieter monatlich im Voraus und zwar spätestens am 3. des Monats zu entrichten.

**3.4** Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die monatlichen Mietzahlungen jeweils am 3. eines jeden Monats im SEPA-Lastschriftverfahren von seinem Konto bei einer Bank eingezogen werden.

Hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter ein **SEPA-Lastschriftmandat** (Siehe Anlage 1 zum Mietvertrag)

**3.5** Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für jede Zahlungserinnerung und/oder Mahnung eine Verwaltungskostenpauschale von EUR 5,00 zu erheben.

### § 4 Mietsicherheit

**4.1** Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine unverzinsliche Kautions in Höhe von **EUR 315,00**. Der Betrag ist rechtzeitig vor der Schlüsselübernahme auf das Konto des Vermieters bei der Volksbank eG, Wolfenbüttel, zu überweisen:

**IBAN: DE23 2709 2555 0104 5156 15 - BIC: GENODEF1WFV**

**4.2** Über die Kautions ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag spätestens drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters zurückzubezahlen.

### § 5 Instandhaltung und Instandsetzung

**5.1** Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern der Schaden nicht vom Mieter oder von seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden ist.

### § 6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige

**6.1** Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.

**6.2** Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

**6.3** Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

## § 7 Schönheitsreparaturen

**7.1** Die Studentenapartments der Wohnanlage KB41 werden in regelmäßigen Abständen je nach Bedarf durch den Vermieter renoviert. Der Mieter wird für den Fall der gewöhnlichen Abnutzung von den ansonsten durchzuführenden Schönheitsreparaturen befreit.

**7.2** Werden außergewöhnliche Abnutzungserscheinungen festgestellt, hierzu gehört auch das Rauchen in dem gemieteten Apartment, ist der Mieter vor Rückgabe der Mietsache zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken und die sachgemäße Pflege der Fußböden.

**7.3** Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter trotz Aufforderung durch den Vermieter diesen Verpflichtungen nicht nach, hat er dem Vermieter die Kosten für die Ausführung der Arbeiten zu erstatten. Der Mieter hat die Ausführungen der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

## § 8 Überlassung der Mietsache an Dritte/Zwischenvermietung

**8.1** Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Mietsache unter- oder zwischen zu vermieten.

**8.2** Wird eine Unter- bzw. Zwischenvermietung durch den Vermieter gestattet, schuldet der ursprüngliche Mieter auch weiterhin alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag, insbesondere die Zahlung der vereinbarten Miete und der Nebenkostenvorauszahlungen.

**8.3** Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

## § 9 Tierhaltung

Jegliche Tierhaltung ist in den gemieteten Räumlichkeiten untersagt.

## § 10 Betreten der Mietsache

**10.1** Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands, Vornahme von erforderlichen Reparaturen oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dies gilt auch bei Abwesenheit des Mieters.

**10.2** Ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mietsache zusammen mit Mietinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen.

**10.3** Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

## § 11 Rückgabe der Mietsache und Endreinigung

**11.1** Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel sind dem Vermieter zu übergeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

**11.2** Nach Rückgabe der Mietsache wird auf Kosten des Mieters durch eine Gebäudereinigungsfirma eine Endreinigung durchgeführt. Die hierfür anfallenden Kosten werden dem Mieter zu Lasten der Mietkaution in Rechnung gestellt. Der Stundensatz der Reinigungsfirma beträgt derzeit EUR 39,31 (01.2017).

## § 12 Ausstattung/Einrichtung bei Bezug/Auszug

**12.1** Das Apartment ist mit einem Schreibtisch, Schreibtischlampe, Bett, Kleiderschrank, Bücherregel, Esstisch nebst Stuhl und einer Kleinküche mit zwei Elektroplatten und Spüle sowie einem Kühlschrank ausgestattet. Ein Bürostuhl für den Schreibtisch sowie übliche Küchenutensilien werden nicht gestellt und sind daher mitzubringen.

**12.2** Das Bett des gemieteten Apartments wird zum Bezug jeweils mit einer neuen Matratze ausgestattet, die anschließend in den Besitz des Mieters übergeht und bei Auszug auch von diesem zu entsorgen ist. Soweit die gesamte Mietzeit des Mieters bei seinem späteren Auszug einen Zeitraum von 18 Monaten unterschreitet, sind die Anschaffungskosten der Matratze für die nicht abgewohnte Zeit mit jeweils 1/18 zu erstatten. Die Abrechnung der Erstattung kann zu Lasten der Kaution erfolgen.

*Beispiel: Anschaffungskosten der Matratze EUR 108,00 d.h. pro Monat = EUR 6,00*

*Auszug nach 1 Semester bzw. 6 Monaten = es verbleiben 12 Monate x EUR 6,00 = Erstattung EUR 72,00*

## § 13 Anlagen zum Mietvertrag

Bestandteil dieses Vertrages sind die **Anlage 1** und die **Hausordnung** des Studentenwohnheims KB41.

## § 14 Schriftform/Nichtigkeit

**14.1** Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen der Mietbedingungen und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

**14.2** Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter können wirksam auch als E-Mail übermittelt werden bzw. gelten mit dem Einwurf in den persönlichen Hausbriefkasten des Mieters im Studentenwohnheim als zugegangen.

**14.3** Der Mieter verpflichtet sich, die Erreichbarkeit per E-Mail sicherzustellen, insbesondere dafür zu sorgen, dass E-Mails des Vermieters nicht wegen „Überfüllung des Posteingangs“ des Mieters oder wegen Zuordnung durch SPAM-Filter nicht zugehen können.

**14.4** Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages führt nicht zur Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit des Gesamtvertrages.

**§ 15 Datenschutz**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine vorstehenden Daten nebst den in der Anlage 1 angeführten Bankdaten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden.

**Weitere Vereinbarungen:**

Keine

Wolfenbüttel,

Wohnort,

.....  
Unterschrift Vermieter

.....  
Unterschrift Mieter

Anlage 1 des Mietvertrages

**1.1 SEPA-Lastschriftmandat** (Zahlungsart: Wiederkehrende Zahlung)

<b>Zahlungsempfänger/Gläubiger</b>	Hermann und Beatrix Isensee, Kleine Breite 41, 38302 Wolfenbüttel
<b>Gläubiger-Identifikationsnummer</b>	DE38ZZZ00000021789
<b>Mandatsreferenz</b>	KB41D

Ich/Wir ermächtige(n) Hermann und Beatrix Isensee Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels SEPA-Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise(n) ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von Hermann und Beatrix Isensee (Zahlungsempfänger) auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Kontoinhaber (Name, Vorname)	
Straße Hausnummer	
PLZ Wohnort	
Kreditinstitut	
BIC	
IBAN	

Dieses SEPA-Lastschriftmandat gilt für alle Verpflichtungen aus dem vorstehenden Mietvertrag.

.....  
**Ort/Datum**

.....  
**Unterschrift der/die Kontoinhaber**

**1.2 Haftungserklärung der Eltern**

Wir haben von dem mit unserer Tochter bzw. unserem Sohn abgeschlossenen Mietvertrag zustimmend Kenntnis genommen und treten diesem Vertrag vollinhaltlich zur Gesamthaft bei,

Vornamen Namen	
Straße Hausnummer	
PLZ Wohnort	

.....  
**Ort/Datum**

.....  
**Unterschrift beider Eltern**