

Mietvertrag über ein Apartment

zwischen

der RAT Wohnprojekte GmbH & Co. KG, gesetzlich vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die RAT Verwaltungs GmbH, diese wiederum vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Andreas Husemann, Babenhauser Str. 37, 33613 Bielefeld

und

- nachstehend: Mieter*in -

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck

1. Die Vermieterin vermietet an den/die Mieter*in in dem Haus Unikat an der Babenhauser Straße 37 in 33613 Bielefeld das ca. ___ m² große Apartment Nr. ____, bestehend aus einem Wohn-Schlafzimmer und Bad und Balkon/Terrasse.

Das Apartment ist ausgestattet mit einer Küchenzeile mit Spüle, Spülmaschine, Kühlgefrierkombination, Kochfeld und Backofen. Das Apartment darf ausschließlich zu Wohnzwecken der/des Mieter*in genutzt werden. Mitvermietet sind darüber hinaus:

- KFZ-Stellplatz Nr. _____
- Storagebox Nr. _____

Die Vermieterin stellt einen WLAN-Internet-Anschluss mit mind. 22,22 Mbit/s Datenvolumen zur Verfügung.

2. Der/Die Mieter*in ist berechtigt, die Gemeinschaftseinrichtungen wie den Wasch- und Trockenraum sowie die Gartenanlage einschl. Atrium und Calisthenics-Bereich mitzubutzen.
3. Der/Die Mieter*in werden von der Vermieterin für die Mietzeit folgende Zugangstransponder ausgehändigt:
1 x Zugangstransponder (für Haupteingänge, Apartment, Kellerräume zur allg. Nutzung, Waschlounge, Tiefgarage), 1x Briefkasten, _____

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am _____ und läuft auf unbestimmte Zeit.
Die Mietvertragsparteien verzichten für 12 Monate seit Abschluss dieses Mietvertrags auf das Recht zur ordentlichen Kündigung.
2. Setzt der/die Mieter*in den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich
- | | |
|---|------------|
| für das Apartment einschl. Einbauküche: | ____, __ € |
| für den Stellplatz Nr. _____: | ____, __ € |
| für die Storagebox Nr. _____: | ____, __ € |
| für WLAN pauschal: | 10,00 € |
| Gesamt: | ____, __ € |

Indexmiete:

Der monatliche Mietzins beträgt derzeit ____ , __ €. Die Parteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Preisindex „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, bezogen auf das Basisjahr (2020=100) bestimmt wird (Indexmiete). Es gilt der Indexstand bei Mietvertragsabschluss. Steigt oder fällt der vorgenannte Index um mehr als 2 Prozent seit Mietvertragsabschluss oder gegenüber der letzten Mietangleichung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Nettomiete im gleichen Verhältnis verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen bei Modernisierungen oder Veränderung von Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr gem. § 557b Abs. 2 BGB unverändert bleiben.

Vorstehende Regelung gilt entsprechend bei der erneuten Indexänderung um mehr als 2 Prozent, ausgehend von dem Basisstand, welcher der letzten Erhöhung oder Ermäßigung der Miete zu Grunde lag.

Eine Erhöhung nach § 559 (Modernisierung) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) ist während der Geltung dieser Vereinbarung ausgeschlossen.

Wird der vereinbarte Index durch das Statistische Bundesamt nicht fortgeführt, tritt an die Stelle der neue Index gemäß Indexreihe, welcher von dem Statistischen Bundesamt fortgeführt wird und den ursprünglichen Index ersetzt. Die Anpassung des Mietzinses aufgrund der vereinbarten Indexmiete ist durch Erklärung in Textform geltend zu machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Gemäß § 557b BGB ist die geänderte Miete mit Beginn des übernächsten Monats nach Erklärung zu entrichten.

2. Neben der Miete gem. § 3 Abs. 1 werden die Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 1-16 Betriebskostenverordnung umgelegt, sofern sie entstehen. Zusätzlich werden die folgenden sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung umgelegt:
Wartungskosten elektrischer Tore und Türen, der Pumpen- und Hebeanlagen, des Flachdaches, der Blitzschutzanlage, der Schließanlage, stromerzeugender und speichernder Geräte, insbesondere der Photovoltaikanlage, der Brandmeldeanlage, der Videoanlage, Kosten für Dachrinnenreinigung.

Die Betriebskostenverordnung ist als Anlage 1 beigelegt.

Die monatliche Vorauszahlung auf die vorgenannten Betriebskosten beträgt ____,__ €.

3. Die Umlage der Betriebskosten nach § 3 Abs. 2 erfolgt nach dem Anteil der Wohnfläche (Flächenmaßstab), soweit nachstehend nichts Abweichendes geregelt ist.
Bei dem Haus Unikat handelt es sich um ein KfW-40 PLUS-Energiehaus.

Die Beheizung erfolgt durch Luftwärme, die Erfassung des diesbezüglichen Stromverbrauchs erfolgt mittels separatem Zähler. Die Kosten für die Beheizung werden nach dem Flächenmaßstab umgelegt.

Das Haus Unikat wird über die hauseigene Photovoltaikanlage mit Strom versorgt. Bei Bedarf wird Strom zusätzlich über einen Drittanbieter bezogen. Die Strommengen werden durch Zähler erfasst und die dadurch entstehenden Kosten nach dem Flächenmaßstab umgelegt.

Der Wasserverbrauch in den Apartments wird über Zähler erfasst. Das Warmwasser wird durch die in jedem Apartment vorhandenen Durchlauferhitzer erzeugt, sodass eine separate Erfassung des Warmwasserverbrauchs nicht stattfindet. Der/die Mieter*in ist verpflichtet, auf Anforderung der Vermieterin sowie den Wasserzähler selbst abzulesen und der Vermieterin binnen zwei Wochen nach Zugang der Aufforderung schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen.

4. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt, erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen neue Betriebskosten, so können diese von der Vermieterin im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgelegt werden. Der Umlagemaßstab kann von der Vermieterin nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Er kann nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies erfordern.
5. Über die monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten wird nach Ablauf des Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet. Etwaige Nachzahlungen oder Guthaben sind unverzüglich auszugleichen.
6. Für die Fälligkeit der Miete gilt § 556 b Abs. 1 BGB. Die Miete ist daher spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an die Vermieterin auf ihr Konto bei der Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG, IBAN: DE14 4786 0125 1422 6502 00 im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto der Vermieterin an.

§ 4

Haftung der Vermieterin, Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Die Vermieterin haftet auch bei anfänglichen Mängeln des Mietgegenstands dem/der Mieter*in auf Schadensersatz nur dann, wenn sie den Mangel zu vertreten hat oder sich mit der Mangelbeseitigung in Verzug befindet.
2. Der/Die Mieter*in kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung von aufgrund Minderung zu viel gezahlter Miete die Aufrechnung erklären bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht des Mieters zulässig, muss er es mind. einen Monat vor Fälligkeit der Forderung der Vermieterin gegenüber anzeigen.

§ 5

Benutzung des Mietgegenstands, Untervermietung

1. Die Benutzung des Mietgegenstands ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zwecks gestattet.
Die Mitbenutzung des Apartments durch eine weitere Person ist nur mit Erlaubnis der Vermieterin zulässig.
Tierhaltung in dem Apartment ist ohne Einwilligung der Vermieterin nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere.
2. Der/Die Mieter*in ist ohne Erlaubnis der Vermieterin nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietgegenstands einem Dritten zu überlassen, insbesondere das Apartment unterzuvermieten.

§ 6

Kaution

1. Der/Die Mieter*in leistet der Vermieterin eine Kaution gem. § 551 BGB in Höhe von 2 Monatsnettomieten (ohne Nebenkostenvorauszahlung) für die Erfüllung seiner Pflichten.
2. Leistet der/die Mieter*in die Sicherheit als Geldsumme, ist er/sie zu zwei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig; die weitere Teilzahlung wird zusammen mit der unmittelbar folgenden Mietzahlung fällig.

§ 7

Veränderungen der Mietsache

Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstands oder darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der/die Mieter*in ohne Einwilligung der Vermieterin nicht vornehmen.

§ 8

Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung

1. Das Wohn-/Schlafzimmer ist mit einem „Purline“-Bio-Vinyl-Belag versehen. Die Wände sind gespachtelt und gestrichen. Weiterhin ist das Apartment mit einer eingebauten Küche ausgestattet.
2. Der/Die Mieter*in ist verpflichtet, den Mietgegenstand sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie regelmäßig zu reinigen. Die Räume sind ausreichend zu beheizen und zu belüften. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Gemeinschaftseinrichtungen, soweit diese vom Mieter*in benutzt werden.
3. Die Übergabe der Wohnung erfolgt in einem renovierten Zustand.
Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der/die Mieter*in. Er/Sie ist verpflichtet die Schönheitsreparaturen, insbesondere das Streichen von Wänden, Decken, Fenstern und Türen, fachgerecht auszuführen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind von der Vermieterin zu beseitigen.
4. Der/Die Mieter*in ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, an der Küchenzeile nebst Einbaugeräten, Fenster und Türverschlüsse, Rollläden, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 150,00 € einschl. Mehrwertsteuer und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5 % der Jahresbruttokaltmiete (Miete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung) nicht übersteigen.
5. Der/Die Mieter*in hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.
6. Für Beschädigungen des Mietgegenstands sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der/die Mieter*in ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von denen zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.
7. Eine Pflicht der Vermieterin, Schönheitsreparaturen durchzuführen, besteht nicht.

§ 9

Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

1. Die Vermieterin, ein von ihr Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.
2. Will die Vermieterin das Grundstück verkaufen oder das ist Mietverhältnis gekündigt, sind die im vorstehenden Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

- Ein Betretungsrecht der Vermieterin besteht für die Zwecke notwendiger, teils turnusmäßiger Wartungsarbeiten (z.B. an der Lüftungsanlage) und der Ablesung von Verbrauchszählern auch dann, wenn die/der Mieter*in die abgelesenen Werte nicht fristgerecht übermittelt hat (§ 3 Abs. 3 des Mietvertrags).

§ 10

Beendigung der Mietzeit

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit geräumt, gesäubert, ggfls. gemäß den Vereinbarungen des § 8 (insb. Pkt. 3/6) und unter Rückgabe sämtlicher Zugangstransponder zurückzugeben.

§ 11

Personenmehrheiten als Mieter

- Sind mehrere Personen Mieter*innen, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in jeder Zeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen; diese Vollmacht gilt jedoch nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge.

§ 12

Sonstiges

- Die als Anlage 2 beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Sie kann von der Vermieterin geändert werden, wenn Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem/der Mieter*in zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrags sowie der Beschreibung des Mietgegenstands nicht geändert werden.
- Zur Wahrung der Sicherheit im Haus „UNIKAT_“ werden der Haupteingangs-, der Tiefgaragen- sowie der öffentlich nutzbare Gartenbereich videoüberwacht. Die Aufnahmen dienen ausschließlich der Nachverfolgung bzw. der Beweissicherung, werden in regelmäßigen Zeitabständen gelöscht und sind öffentlich nicht einsehbar. Der/Die Mieter*in nimmt hiervon Kenntnis und stimmt der Maßnahme zu.
- Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

§ 13

Anlagen zum Mietvertrag

Anlage 1_ Betriebskostenverordnung

Anlage 2_ Hausordnung

Bielefeld, den _____

(RAT Wohnprojekte GmbH & Co. KG)

_____, den _____

(Mieter*in)

**UNI
KAT_**