



**Mietvertrag Appartement**

Zwischen

**ZS Wohnbau GmbH & Co.KG  
Trasfelden 1, 94104 Witzmannsberg**

**(Vermieter)**

und

.....  
.....  
.....

**(Mieter)**

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§ 1 Mietsache und Mietzweck**

1. Vermietet wird im Passauer Studentenwohnheim UNILIFE, Neuburger Str. □ 25 □ 25a, 94032 Passau

**Mietbeginn:** \_\_\_\_\_  
**Möbliertes Appartement**  
**Zimmer-Nr.** \_\_\_\_\_

Die gesamte Einrichtung ist Eigentum des Vermieters.

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug 1 Schlüssel passend für die Zimmer- und Haustüre und 1 Briefkastenschlüssel ausgehändigt (siehe Einzugsprotokoll).

3. In jedem Zimmer ist ein EDV-Anschluss vorhanden.  
Die Verbindung ans hauseigene Internet (Glasfaseranschluss Telepark Passau) gegen eine Pauschale ist möglich.
4. In jedem Zimmer ist ein SAT-Fernsehanschluss und Telefonanschluss vorhanden.  
Die erforderliche Anmeldung an die GEZ bzw. an den Telefonanbieter obliegt dem Mieter. Ein SAT-Receiver muss vom Mieter mitgebracht werden. Der Vermieter stellt keine Receiver zur Verfügung.
5. Für Störungen und Ausfallzeiten des Netzwerkes, der Telefonanlage oder des Fernsehempfanges haftet der Vermieter nicht.

## **§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung des Mieters**

1. Das Mietverhältnis beginnt, sofern nicht anders festgelegt, am 01.10. eines jeden Jahres.  
**Das Mietverhältnis ist unbefristet.**
2. Das **Mietverhältnis von Studenten** kann ohne Angaben von Gründen durch schriftliche Erklärung zum 30.09. eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt für ihn zwei Monate.  
Vorzeitige Kündigung ist möglich, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter findet, der den Mietvertrag bis zum vertraglichen Ende, also 30.09., übernimmt.
3. Die **Mietverhältnisse aller übrigen Mieter** können mit einer Kündigungsfrist von zwei Monaten gekündigt werden. Im Monat der Kündigung muss diese bis zum 5. des Monats schriftlich bei der Verwaltung eingegangen sein.
4. Der Mieter ist nicht berechtigt, die angemietete Wohnung unterzuvermieten, es sei denn, er hat die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters.
5. Bei einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages nur durch Zustimmung des Vermieters werden dem Mieter 35,00 Euro Aufhebungsgebühr von der Kaution abgezogen. Für den Stellplatz, falls angemietet, werden einmalig 15,00 Euro berechnet.

## **§ 3 Außerordentliche Kündigung**

1. Unbeschadet der Befristung gemäß § 2 Abs. 1 ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch berechtigt, also insbesondere bei Zahlungsverzug und bei erheblichen Vertragsverletzungen des Mieters. Als erhebliche Vertragsverletzung des Mieters gilt insbesondere (alternativ):
  - Entgegen Abmahnung fortgesetzter Verstoß gegen die Hausordnung
  - Entgegen Abmahnung fortgesetzte Belästigung anderer Bewohner und Besucher

- Entdeckung von Betäubungsmitteln im Gewahrsam und Besitz des Mieters, soweit dieser nicht beweisen kann, dass ihm der Umgang in Anwendung des BTMG erlaubt ist
  - Entgegen Abmahnung Aufnahme Dritter in der Mietsache, soweit diese sich nicht nur als Besucher kurzzeitig dort erlaubter Weise aufhalten
  - Entgegen Abmahnung Beschädigung des mitvermieteten Mobiliars
  - Entgegen Abmahnung unsachgemäßer Umgang mit Müll und der Entsorgung unterliegender Stoffe
2. Unbeschadet der Befristung gemäß § 2 Abs. 1 ist der Vermieter zur Kündigung mit einer Frist von einem Monat berechtigt wenn der Mieter:
- gegen den Mietvertrag oder die Hausordnung wiederholt verstößt oder Mitmieter oder Besucher belästigt, soweit die Verstöße nicht eine fristlose Kündigung gemäß § 2 Abs. 2 rechtfertigen.
  - am Studienort nicht immatrikuliert ist bzw. sich nicht im Studienabschluss-examen befindet.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mieters bestimmt sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

#### § 4 Haustiere

Haustiere sind nicht erlaubt.

#### § 5 Mietzins

1. Neben der Leerraummiete hat der Mieter den Möblierungszuschlag und die anteiligen Betriebskosten, als Nebenkostenpauschale zu tragen.
2. **Die Miete beträgt monatlich** \_\_\_\_\_ **Euro**  
**+ Nebenkostenpauschale derzeit** \_\_\_\_\_ **Euro**  
**+ Tiefgaragen-Stellplatz** \_\_\_\_\_ **Euro**  
**+ Internet-Anschluss** \_\_\_\_\_ **Euro**  
**Gesamtmiete pro Monat** \_\_\_\_\_ **Euro**

3. Die Miete wird monatlich im Voraus von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, eine Mieteinzugsberechtigung für die Dauer der Wohnzeit zu erteilen.
4. Die Verpflichtung des Mieters zu Nebenkosten- und Betriebskostenzahlungen richtet sich im Übrigen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch und § 27 der II. Berechnungsverordnung (abgedruckt in der derzeit geltenden Fassung nach der Hausordnung). Veränderungen der Betriebskosten richten sich nach § 560 BGB. Deckt die Vorauszahlung die Nebenkosten nicht mehr, ist der Vermieter also berechtigt, eine höhere Vorauszahlung zu verlangen.

Sonstige Betriebskosten beinhalten die Kosten für:

Reinigungsmittel, Leuchtmittel, Wartung für Feuerlöscher, Dachrinnenreinigung, Heizung, Wasser, Strom, Grundsteuer, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hausmeister, gemeinsame Antennenanlagen, Wartungskosten für Heizung und elektrische Anlagen sowie Sicherheitseinrichtungen.

5. Die Einbeziehung aller durch gesetzliche oder behördliche Regelung verursachten Kostenänderungen sowie Änderungen und Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art in der Miete ist – ohne dass es einer besonderen Mitteilung bedarf – vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart.
6. Der Vermieter berechnet im Vorhinein eine feste Nebenkostenpauschale, welche monatlich fällig ist.

Sollte sich eine Erhöhung der Betriebskosten ergeben, ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten vom Mieter einzufordern.

## **§ 6 Mietzahlung**

1. Die Miete ist monatlich im Voraus zum dritten Werktag des Monats fällig.
2. Die Kosten für erfolglose Abbuchungen hat der Mieter zu tragen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, für jede Mahnung und in dem Fall des § 5 Abs. 2 einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jeweils 5,00 Euro zu erheben. Zusätzlich werden die bankspezifischen Rückbelastungsgebühren in Rechnung gestellt.

## § 7 Kaution

1. Der Mieter hat eine **Kaution in Höhe von 750,00 Euro** zu zahlen, sie ist vor Einzug des Mieters fällig und wird vor Einzug vom Konto des Mieters abgebucht. Ist bei Mietbeginn die Kaution nicht gezahlt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Übergabe der Mietsache.
2. Die Rückzahlung der Kaution nach dem Auszug erfolgt abzüglich 75,00 Euro für Grundreinigung und Reinigung der Matratze und abzüglich sonstiger Kosten für Schadensbehebung oder nicht vollständig geleisteter Endreinigung.
3. Die Kaution wird nicht verzinst, § 551 BGB Absatz 3, Satz 5  
Die Zinsen, die während der Wohnzeit angefallen sind, werden in die Instandhaltung des Gebäudes investiert.
4. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, seine Forderungen gegen den Mieter aus der Kaution zu befriedigen.

## § 8 Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses mit der Kaution weder teilweise noch ganz gegen Forderungen des Vermieters aufrechnen.
2. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nur geltend machen, wenn es sich um einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der Vermieterpflichtungen handelt (§ 536 BGB) und der Mieter seine Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.

## § 9 Haftung für Dritte

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen, im Übrigen haftet der Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, ihm zustehende Schadensersatzansprüche gegen Besucher dem Vermieter auf Verlangen zur Durchsetzung eigener Schadensersatzansprüche kostenfrei abzutreten.

Es wird empfohlen, eine private Haftpflichtversicherung inkl. Schlüsselverlust abzuschließen.

## § 10 Pflichten des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, dessen Einrichtung und die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Räume schonend zu behandeln. Eventuelle Schäden sind sofort dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, vor Auszug Schönheitsreparaturen in üblichem Umfang zu leisten, insbesondere von ihm angebrachte Löcher in Wänden ordnungsgemäß zu verschließen und zu streichen.  
Beschädigte oder verschmutzte Wände und Decken müssen ordnungsgemäß ausgebessert und gestrichen werden.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Mietsache vom Vermieter abgenommen. Der Mieter haftet für alle während der Mietzeit (bis zur Rückgabe der Schlüssel an die Hausverwaltung) entstandenen Schäden und für fehlende Gegenstände. Sie werden in einem Abnahmeprotokoll festgehalten und mit der Kautionsverrechnung verrechnet.
4. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug 1 Schlüssel, passend für die Haus- und Apartmenttüre und 1 Briefkastenschlüssel ausgehändigt.  
Falls ein Schlüssel verloren geht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurückgegeben werden können, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu gehörenden Schlösser zu verändern bzw. durch neue ersetzen zu lassen.  
(Kosten eines Zylinders ca. 150,00 Euro Schließanlage)
5. Der Mieter ist verpflichtet, sich gegenüber den übrigen Mietern und dem Vermieter rücksichtsvoll zu verhalten und die Hausordnung einzuhalten.
6. Bei der Beseitigung von Schäden ist der Mieter an die Weisungen des Vermieters gebunden.

### § 11 Übergabeprotokoll

1. Bei Übergabe fertigen die Parteien ein Übergabeprotokoll an, dieses wird Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erkennt den dort beschriebenen Zustand der Mietsache als vertragsgerecht und ordnungsgemäß an.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung auf seine Kosten ausreichend zu beheizen und zu belüften, so dass keine Feuchtigkeitsschäden auftreten können. Die Beseitigung hat durch den Mieter zu erfolgen.

### § 12 Duldungspflichten des Mieters

1. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass die Mietsache auch bei Abwesenheit bei **berechtigtem Anlass** durch Beauftragte des Vermieters betreten werden kann. Ein berechtigtes Interesse besteht insbesondere dann, wenn der Mieter für den Fall seiner Abwesenheit niemanden bestellt hat, der im Bedarfsfall das Betreten der Mietsache in angemessener Zeit ermöglichen kann.

2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig, sind.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch wegen der Beeinträchtigung Schadenersatz verlangen.

### § 13 Beendigung der Mietzeit, zurückgelassene Sachen

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache mit vollständigem Inventar **vollkommen gereinigt** sowie mangelfrei bis spätestens am letzten Werktag (wobei der Samstag nicht als Werktag gilt) vor Vertragsablauf mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Falls der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache nach erfolgloser Aufforderung zu räumen und neu zu belegen; die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Mieters sind zu verwahren. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Der Mieter wird den Einwand der verbotenen Eigenmacht nicht erheben.
2. Sofern in der Mieteinheit Sanierungen oder Schönheitsreparaturen auszuführen sind, die der Mieter dem Vermieter gegen vereinbartes Entgelt überträgt, muss der Mietgegenstand mindestens fünf Werktage vor Ablauf des Mietverhältnisses zurückgegeben werden. Dem Vermieter muss eine entsprechende Zeit für die Sanierung des Mietgegenstandes zur anstehenden Weitervermietung eingeräumt werden.
3. Der Mieter verzichtet nach Ablauf eines Jahres auf sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen.
4. Der Mieter erklärt hiermit, dass er nach Bekanntgabe an den Anschlagtafeln auf sein Eigentumsrecht an den zurückgelassenen und nicht gekennzeichneten Gegenständen in allgemein zugänglichen Räumen und an nicht zugelassenen Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheimes zugunsten des Vermieters verzichtet.
5. Der Vermieter ist berechtigt, nicht zugelassene Kraftfahrzeuge, die auf dem Gelände des Wohnheimes abgestellt sind, auf Kosten des Mieters verschrotten zu lassen.
6. Gibt der Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die Mietsache nicht in dem vereinbarten Zustand zurück, so erklärt er sich unter Verzicht auf sein Nachbesserungsrecht damit einverstanden, dass der Vermieter die Nachbesserungen durch Dritte ausführen lässt, wobei die Kosten der Mieter trägt.

7. Bis zur Rückgabe haftet der Mieter für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der verspäteten Rückgabe entstehen. Haftungsende ist die Rückgabe der Schlüssel an die Hausverwaltung, maßgeblich ist die Rückgabe des letzten Schlüssels. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter bei Auszug die neue Adresse mitzuteilen.
8. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Beendigung des Mietverhältnisses durch tatsächliches Verhalten wird ausgeschlossen, die Parteien vereinbaren, dass § 545 BGB (sog. „Verlängerungsklausel“) für dieses Mietverhältnis nicht gilt.

### **§ 14 Sonstiges**

1. Die jeweilige Hausordnung sowie die Brandschutzverordnung sind Bestandteil dieses Vertrages. Diese wurden dem Mieter ausgehändigt. Zudem können diese auf unserer Homepage und der Pinnwand zu jeder Zeit eingesehen werden. Mit dieser Unterschrift erkennt der Mieter die Hausordnung, Nebenkostenverordnung und Brandschutzverordnung in unserem Hause an.
2. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.
3. Aus dem verwaltungsmäßigen Vollzug des Mietvertrages ergibt sich, dass personenbezogene Daten verarbeitet werden, hierzu erklärt der Mieter sein Einverständnis.
4. Weitere Nebenabreden bestehen nicht, dieser Vertrag mit seinen Anlagen, insbesondere dem Übergabeprotokoll, regelt die Rechten und Pflichten der Parteien abschließend.

### **Kontaktdaten bitte ausfüllen!**

E-Mail-Adresse: .....

Telefonnummer: .....

Passau, den .....

.....

.....

**Unterschrift Vermieter**

**Unterschrift Mieter**