Der Home Mietvertrag

Der Home Mietvertrag entspricht den Standards deutscher Vermietervereinigungen. Eigentümern bietet er darüber hinaus noch zusätzliche Vorteile.

In Zusammenarbeit mit

R+V ERGO

Die Basis

Ein Mietvertrag nach den Standards deutscher Vermietervereinigungen

Geprüfte Sicherheit

Es handelt sich um einen Wohnraummietvertrag nach Muster eines Standard-Mietvertrags deutscher Vermietervereinigungen. Der Home Mietvertrag wird kontinuierlich in Zusammenarbeit mit Experten weiterentwickelt.

Vermietung zu Wohnzwecken

Entscheidend ist bei der Nutzung einer Wohnung immer der Zweck – so ist die Vermietung an Home zweckentfremdungskonform & umsatzsteuerbefreit. So wie du es von der Vermietung an einen privaten Mieter gewohnt bist.

Kündigung

Du kannst den Vertrag mit Home jederzeit kündigen und er endet dann, wenn Homes Vertrag mit dem Endmieter endet. Du kannst zudem z.B. wegen Eigenbedarf kündigen. So wie du es von der Vermietung an einen privaten Mieter gewohnt bist.

Zusätzliche Vorteile

Die Home Extras

Kein Kautionsstress

Home bietet dir eine Kautions-versicherung der R+V an. Dadurch entfällt für dich das Eröffnen von Kautionskonten und Ausweisen der Zinserträge. Sind im Schadensfall die Voraussetzungen für eine Bedienung aus der Kaution gegeben, reguliert die R+V innerhalb weniger Tage.

Versichert von

R+V

Kein Haftpflichtrisiko

Du schließt einen Vertrag mit Home ab. Dein Vorteil: Home haftet dir gegenüber auch für Schäden, die vom Home Mieter verursacht werden. Home zahlt auch, wenn der Mieter selbst zahlungsunfähig ist. Selbst bei großen Schäden kannst du beruhigt sein, da Home das Risiko bei der Ergo versichert hat.

Versichert von

ERGO

Keine Reperaturkoordination

Home übernimmt die Koordination aller Instandhaltungsmaßnahmen, damit alles reibungslos verläuft. Als Eigentümer profitierst du von den guten Konditionen, die Home als großer Kunde bei Handwerkern und Möbelherstellern erhält.

Gut zu wissen

Mit dieser Broschüre wollen wir dich transparent über alle Inhalte des Home Mietvertrags informieren. Ein rechtlich verbindlicher Vertrag zwischen Home und Dir kommt durch die Übersendung oder Überreichung oder sonstige Zugänglichmachung dieser Broschüre auch dann nicht zu Stande, wenn wir uns mit Dir über deine Wohnung, die Miete und andere Einzelheiten bereits ausgetauscht haben oder wenn ein solcher Austausch im Nachgang zu der Übersendung oder Überreichung dieser Broschüre stattfindet. Haben wir uns entschlossen, Dir den Abschluss eines Mietvertrags anzubieten, erhältst Du von uns ein entsprechend individualisiertes Angebot zum Abschluss eines Mietvertrags. Erst unser individualisiertes Mietvertragsangebot ist für uns und – wenn Du es annimmst – auch für Dich rechtlich verbindlich.

§ 1 Mietsache Seite 1

§ 2 Benutzung, Überlassung an Dritte, Tierhaltung Seite 2

§ 3 Mietdauer, Kündigung Seite 3

§ 4 Miete, Betriebskosten, Schlüsselübergabe, Mietbeginn Seite 4

§ 5 Mietpreisbremse: Auskünfte, Freistellung von Nachteilen, Kündigung aus wichtigem Grund Seite 7

§ 6 Geschäftsgrundlage; insbesondere: Mietendeckel; allgemeines Kooperationsgebot Seite 8

§ 7 Zahlung, Kaution Seite 10

§ 8 Tilgungsbestimmung Seite 10

§ 9 Reparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung Seite 11

§ 10 Beauftragung von Fachkräften für Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters Seite 13

§ 11 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter Seite 14

§ 12 Bauliche Änderungen durch den Mieter Seite 15

§ 13 Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn Seite 16

§ 14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter Seite 17

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses Seite 18

§ 16 Vertragsübertragung Seite 19

§ 17 Eigentümerstellung und Auskünfte an den Endmieter Seite 20

§ 18 Schriftform, Schriftformheilung, Salvatorische Klausel Seite 21

§ 19 Hausordnung Seite 21

§ 1 - Mietsache

1. Vermietet werden im Haus (X), an der (X) Straße in (X) folgende Räume im Vorderhaus/Mittelgebäude/ Seitengebäude/Hinterhaus, (X) Stock rechts/links/Mitte, Wohnungsnummer (X), bestehend aus (X) Zimmer(n), (X) Küche, (X) Kammer(n), (X) Bad/WC, (X) WC, (X) Kellerabteil, (X) Speicherabteil, (X) zu Wohnzwecken; dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen: (X) Garage(n), (X) Stellplatz/plätze mit der Nr./den Nrn. (X) zur Benutzung als Kfz-Abstellplatz sowie (Garten etc). Die Wohnfläche beträgt X m2. Folgende Einrichtungen der Wohnung werden an den Mieter mitvermietet und dürfen von dessen Mietern mitbenutzt werden: (X).

2. Der Vermieter garantiert und steht dafür ein, dass die Mietsache nicht als öffentlich gefördert im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt und auch sonst keinen Bindungen unterliegt. Der Vermieter sichert zu, dass die Wohnnutzung der Mietsache öffentlich-rechtlich genehmigt und wohnungseigentumsrechtlich zulässig ist und dass sämtliche Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sind.

In diesem Paragraphen wird alles genannt, was von Home gemietet wird und somit genutzt werden darf. Dazu zählen z.B. Wohnung, Keller oder Garage. Einrichtungen, die mit der Wohnung fest verbunden sind, zum Beispiel eine Einbauküche werden hier ebenfalls aufgeführt. Es ist zudem wichtig, dass die Wohnung nicht nur von Personen mit Wohnberechtigungsschein gemietet werden darf.

Inwiefern unterscheidet sich der Home Vertrag von einem "normalen" Mietvertrag?
Der Home Vertrag ist ein Standardmietvertrag wie du ihn kennst, mit wenigen Abweichungen um das Geschäftskonzept von Home zu ermöglichen und dir Arbeit abnehmen zu können. Home übernimmt beispielsweise die Auswahl von Mietern und die Koordination von Reparaturen.

§ 2 - Benutzung, Überlassung an Dritte, Tierhaltung

1. Der Mieter mietet die Wohnung zum Zweck der gewerblichen Weitervermietung an Dritte („Endmieter“) an und darf die angemieteten Räume zu Wohnzwecken nach eigenem Ermessen an diese Endmieter weitervermieten.

2. Überlässt der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem oder mehreren Endmietern, so hat er dem Endmieter bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

3. Die Berechtigung des Endmieters zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben in §§ 540, 553 BGB.

4. Die Tierhaltung ist im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet, das heißt Kleintiere wie Vögel, Hamster oder Zierfische kann der Mieter bzw. der Endmieter ohne Einwilligung des Vermieters halten, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist. Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters, über die auf Grund einer Abwägung im Einzelfall unter Berücksichtigung insbesondere der berechtigten Interessen des Mieters, des Endmieters sowie der Nachbarn und ferner des Sacherhaltungsinteresse des Vermieters hinsichtlich der Mietsache zu entscheiden ist.

Home schließt einen Mietvertrag mit Dir ab, um die Wohnung zu Wohnzwecken langfristig weiterzuvermieten. Sie wird dann ausschließlich an private Mieter zur langfristigen Nutzung als Wohnung weitervermietet. Eine Zweckentfremdung findet somit nicht statt.

Wie wählt Home die idealen Mieter aus?
Die Auswahl der idealen Mieter ist Homes Kernkompetenz. Bewerber werden anhand einer 30-Punkte-Checklist verifiziert und von einem Experten-Team sorgfältig ausgesucht. Referenzen des Vorvermieters und des Arbeitgebers sowie die Bonität des Mieters werden ebenfalls geprüft.

Wer kommt für Schäden durch den Endmieter auf, wenn dieser nicht haftpflichtversichert ist?
Da du einen Vertrag mit Home abschließt, haftet Home dir gegenüber. Selbst bei großen Schäden kannst du beruhigt sein, da Home das Risiko bei der Ergo versichert hat.

§ 3 - Mietdauer, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am (__.__.____) und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Der Vermieter kann diesen Mietvertrag mit einer Frist von zwei Monaten zum Beendigungszeitpunkt des laufenden oder des nächsten, zu begründenden Mietverhältnisses zwischen dem Mieter und dessen Endmieter kündigen; dieses Recht kann nicht ausgeübt werden, bevor die Mieträume erstmals vom Mieter an einen Endmieter vermietet wurden. Im Übrigen kann der Vermieter dieses Mietverhältnis ordentlich nur nach den Vorschriften über die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht, derzeit enthalten in § 573 BGB, kündigen.

3. Der Mieter ist zur Kündigung dieses Mietvertrags berechtigt, solange kein Mietvertrag zwischen dem Mieter und einem Endmieter besteht. Er ist ferner zur Kündigung dieses Mietvertrags berechtigt, sobald ein Beendigungstatbestand für einen Mietvertrag zwischen dem Mieter und einem Endmieter geschaffen wurde (bspw. Kündigung, gleich von wem, oder Auflösungsvertrag), auch, wenn der Mietvertrag zwischen dem Mieter und dem Endmieter noch läuft. Im Falle des Satzes 1 beträgt die Kündigungsfrist zwei Monate zum Monatsende. Im Falle des Satzes 2 beträgt die Kündigungsfrist zwei Monate zum Wirksamwerden des Beendigungstatbestands im Verhältnis zwischen Mieter und Endmieter.

4. Jede Kündigung dieses Mietvertrags bedarf der Schriftform.

In diesem Paragraphen werden Vertragsbeginn und Vertragsende geregelt. Im Vergleich zu einem regulären Wohnraummietvertrag räumt dir ein zusätzliches Kündigungsrecht ein, mit dem du ohne Angabe von Gründen die Zusammenarbeit mit Home beenden kannst.

Wann kann ich den Vertrag mit Home kündigen?
Neben den bei der Wohnraummiete üblichen Möglichkeiten der Kündigung (z.B. wenn ein Gebäude kernsaniert werden soll) räumt Home dir ein zusätzliches Kündigungsrecht ein: Du kannst Home jederzeit deine Entscheidung mitteilen, die Zusammenarbeit mit Home zu beenden. Sobald Homes Vertrag mit dem Endmieter endet, endet auch dein Vertrag mit Home.

Wann kann Home dem Endmieter kündigen?
Im Wohnraummietrecht gelten sehr strenge Anforderungen an eine Kündigung gegenüber einem Bewohner. Falls du beispielsweise planst das Gebäude später zu kernsanieren, sollte das von Anfang an im Mietvertrag mit Home und mit dem Endmieter geregelt werden. Die Home Experten helfen dir gern weiter.

§ 4 - Miete, Betriebskosten, Schlüsselübergabe, Mietbeginn

1. Der Mieter zahlt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von (_) EUR. Der Mieter zahlt zudem eine monatliche Miete in Höhe von (_) EUR für die Tiefgarage, sofern diese an den Endmieter mit vermietet wird. Für die Vermietung der Tiefgarage übernimmt Home keine Mietgarantie. Vereinbart wird eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser entsprechend der Heizkostenverordnung in Höhe von (_) EUR. Ebenfalls vereinbart wird eine Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in Höhe von (_) EUR.

2. Die Übergabe der Wohnungs- und Haustürschlüssel und damit der Wohnung vom Vermieter an den Mieter erfolgt spätestens am __.__._____.

3. Die Pflicht des Mieters zur Zahlung von Miete und Betriebskosten beginnt ab dem __.__._____, es sei denn dem Mieter wurden zum in Absatz 2 vereinbarten Zeitpunkt die Wohnungs-und Haustürschlüssel noch nicht ausgehändigt. In diesem Fall verschiebt sich der Beginn der Pflicht zur Mietzahlung im selben Maße wie sich die Aushändigung der Schlüssel durch den Vermieter verschiebt. Die Pflicht zur Zahlung von Miete gilt unabhängig davon, ob der Mieter selbst bereits einen Endmieter gefunden hat.

4. Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Danach übernimmt der Mieter solche Kosten die nach § 2 BetrKV Betriebskosten sind.

5. Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei den übrigen Betriebskosten wird der Anteil der Wohnfläche zugrunde gelegt, soweit nicht gemäß 6. nach erfasstem Verbrauch abzurechnen ist. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, wird der Umlageschlüssel der Wohneigentümergemeinschaft zugrunde gelegt.

Dieser Paragraph regelt die wichtigsten Vertragskonditionen: Kaltmiete, Betriebskosten und Beginn der Mietzahlung. Insbesondere bei den Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten geht der Vertrag sehr ins Detail um sicherzustellen, dass alles korrekt läuft und du immer pünktlich dein Geld erhältst.

Zahlt Home meine Miete erst wenn die Wohnung vermietet ist?
Home bezahlt dir die Miete ab dem vereinbarten Beginn, unabhängig davon ob die Wohnung bereits an einen Endmieter vermietet ist oder nicht. Zwischen Übergabe der Wohnung an Home und Beginn der Mietzahlung benötigt Home allerdings eine kurze Übergangszeit um den idealen Mieter für deine Wohnung zu finden.

Wie funktioniert das mit den Betriebskosten?
Home zahlt wie in jedem Standardmietvertrag eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten und begleicht eine etwaige jährliche Nachzahlung innerhalb von fünf Werktagen.

Wer erstellt die Betriebskostenabrechnung?
Home ist dein Mieter und darf dementsprechend nicht die Betriebskostenabrechnung erstellen. Wenn du Home dein Hausgeldabrechnung zukommen lässt, unterstützt Home dich aber gerne bei der Ermittlung der Kosten, die du auf Home umlegen darfst.

Änderungen des Umlageschlüssels der Wohneigentümergemeinschaft kann der Vermieter ab Beginn der nächsten Abrechnungsperiode an den Mieter weitergeben.

6. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs oder der erfassten Verursachung. Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung von Betriebskosten möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Text- oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem neuen verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Maßstab durch einseitige Erklärung zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums für den darauf folgenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

7. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter nach § 560 BGB umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

8. Die monatlichen Vorauszahlungen auf Betriebskosten werden jährlich abgerechnet. Eine sich aus der Abrechnung ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.

9. Die Abrechnung der Vorauszahlungen hat spätestens 10 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

10. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit nicht vor Ablauf dieses Zeitraums eine Nachzahlung, die sich aus der Abrechnung ergibt, ausgeglichen worden ist. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

§ 5 - Mietpreisbremse: Auskünfte, Freistellung von Nachteilen, Kündigung aus wichtigem Grund

Beispielfall Neubau

1. Der Vermieter garantiert und steht dafür ein, dass die Mieträume erstmals nach dem 1. Oktober 2014 als Wohnung genutzt und vermietet worden sind. Die Wohnung fällt daher nicht in den Anwendungsbereich der so genannten Mietpreisbremse, d.h. der derzeit in § 556d ff. BGB enthaltenen Regelungen.

2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter auf Verlangen kostenfrei sämtliche zum Beweis der Nutzung und Vermietung als Wohnung erstmals nach dem 1. Oktober 2014 geeignete Urkunden und sonstige Beweismittel vorzulegen und dem Mieter von jeder Urkunde bzw. von jedem Beweismittel eine Ablichtung zu überlassen.

3. Wurden die Mieträume entgegen der vorstehenden Garantie des Vermieters nicht erstmals nach dem 1. Oktober 2014 als Wohnung genutzt und vermietet oder versetzt der Vermieter den Mieter nicht in die Lage, den diesbezüglichen Nachweis zu führen, stellt der Vermieter den Mieter von allen sich hieraus ergebenden Nachteilen frei. Insbesondere, ohne hierauf beschränkt zu sein, reduziert sich die Miete in diesem Fall auf den Betrag, der im Rahmen einer Wohnraumvermietung zulässig wäre, und reduziert sich die Höhe der Mietsicherheit entsprechend. Zudem ist der Mieter in diesem Fall zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt.

Die Preise für Wohnraum unterliegen in vielen deutschen Städten einer Regulierung durch die sogenannte Mietpreisbremse. Es gibt aber Ausnahmen. Beispielsweise dürfen Mieten frei vereinbart werden, wenn Räume erstmals nach dem 1. Oktober 2014 als Wohnung genutzt und vermietet wurden. Das kann beispielsweise für neue Gebäude aber auch für ausgebaute Dachgeschosse der Fall sein. Home hat gegenüber seinen Endmietern allerdings gesetzliche Informationspflichten. Daher benötigen wir auch von dir im Zweifelsfall bestimmte Dokumente. Home gestaltet den Vertrag mit dir so, dass sich alle Seiten an die bestehende Gesetzeslage halten.

Wie erfahre ich, ob meine Wohnung von der Mietpreisbremse betroffen ist?
Die Home Experten geben dir gern eine erste Einschätzung. Allerdings dürfen sie keine Rechtsberatung durchführen. Vertraglich garantierst du als Eigentümer für die Richtigkeit deiner Angaben.

Falls meine Wohnung von der Mietpreisbremse betroffen ist, welche Miete darf ich verlangen?
Die erlaubte Miete richtet sich in den meisten Städten nach dem lokalen Mietspiegel. Oftmals bieten die Städte auch einen Online-Rechner an. Die Home Experten helfen dir gern weiter.

§ 6 - Geschäftsgrundlage; insbesondere: Mietendeckel; allgemeines Kooperationsgebot

1. Geschäftsgrundlage dieses Vertrags ist, dass die Gestaltung der Höhe der Miete im Verhältnis zwischen Mieter und Endmieter auch in Zukunft keinen strengeren, zivil- oder öffentlich-rechtlichen Vorgaben unterfällt als jenen, die im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags für die Wohnraummiete gelten. Sollte dieses wechselseitige Vertrauen der Parteien durch künftige Änderungen der Rechtslage – wie beispielsweise durch etwaige Absenkungen von Kappungsgrenzen gemäß § 558 Abs. 3 BGB und/oder auf dessen Grundlage ergangener Verordnungen oder durch landesrechtliche Regelungen, wie sie für Berlin im Beschluss des Senats von Berlin vom 18. Juni 2019 über Eckpunkte für einen so genannten „Mietendeckel" vorgesehen sind, wobei aber bisher noch kein Gesetzentwurf und/oder parlamentarischer Beratungsvorgang hierzu vorliegt – enttäuscht werden, ist die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags gestört.

2. Die Parteien vereinbaren für den in Abs. 1 bezeichneten Fall bereits jetzt die Anpassung der nach diesem Vertrag geschuldeten Miete auf das Niveau, das für die Weitervermietung als Wohnraum zulässig ist. Der nach Maßgabe des Vorstehenden angepasste Betrag mindert sich für Zeiträume, in denen der Mieter die Wohnung an einen Endmieter vermietet, zusätzlich um diejenige Gewinnmarge, die der Mieter gegenüber dem Endmieter nicht realisieren kann (Margenschaden). Als Margenschaden werden 3 % der für die Weitervermietung als Wohnraum zulässigen Miete vermutet. Der Margenschaden ist höher oder niedriger anzusetzen, wenn der Vermieter einen niedrigeren oder der Mieter einen höheren Margenschaden nachweisen kann. Die Ansprüche auf Anpassung der Miete sowie auf Ersatz des Margenschadens werden nicht dadurch ausgeschlossen, dass sie sich auf im Zeitpunkt ihrer Geltendmachung in der Vergangenheit liegende Zeiträume beziehen. Reduzierungen der Miete nach Maßgabe des Vorstehenden haben entsprechende Reduzierungen der Mietsicherheit zur Folge.

Home möchte deine Wohnung langfristig anmieten und weitervermieten. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene könnten sich in den nächsten Jahren jedoch verändern. Falls beispielsweise Home aufgrund einer neuen Gesetzeslage die Miete für den Endmieter absenken muss, wird sich auch die Miete absenken, die Home dir zahlt. Für dich verhält es sich also so, als würdest du die Wohnung direkt an einen Bewohner vermieten.

Warum möchte Home jetzt schon Regelungen über zukünftige Gesetzesänderungen aufnehmen?

Das Geschäftsmodell von Home beinhaltet zwei langfristige Mietverträge für jede Wohnung. Einen mit dir als Eigentümer einer Wohnung, einen mit dem Bewohner als Endmieter. Viele Gesetze sprechen aber von "Mieter" und "Vermieter". Deswegen müssen wir sicherstellen, dass die Verträge immer "parallel" sind, dass also Änderungen im Wohnraummietrecht auch für das Vertragsverhältnis zwischen Home und dir Anwendung finden.

3. Unabhängig von den vorstehenden Ansprüchen und Rechtsbehelfen ist der Mieter im Falle einer Störung der Geschäftsgrundlage nach Maßgabe des Vorstehenden auch zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

4. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter auf Verlangen kostenfrei sämtliche Informationen, Urkunden und sonstige Beweismittel vorzulegen bzw. zugänglich zu machen, die zum Nachweis oder zur Glaubhaftmachung solcher Tatsachen erforderlich sind, die auf Grund von oder im Hinblick auf bereits geltende oder ggf. künftig geltende, Rechtsvorschriften erforderlich oder sachgerecht sind, damit der Mieter Pflichten oder Obliegenheiten gegenüber etwaigen Endmietern oder Wohnraummietinteressenten erfüllen oder Ansprüche gegenüber Endmietern belegen und/oder durchsetzen kann. Der Vermieter hat dem Mieter von jeder Urkunde bzw. von jedem Beweismittel eine Ablichtung zu überlassen.

5. Sind die Informationen unzutreffend oder versetzt der Vermieter den Mieter nicht in die Lage, den diesbezüglichen Nachweis zu führen, stellt der Vermieter den Mieter von allen sich hieraus ergebenden Nachteilen frei. Zudem ist der Mieter in diesem Fall zur sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt.

§ 7 - Zahlung, Kaution

1. Die Miete und die Vorauszahlungen auf Betriebskosten sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

   Der Gesamtbetrag wird auf folgendes Konto des Vermieters vom Mieter kostenfrei überwiesen:
   IBAN: _____
   BIC: _____
   Bank: _____

2. Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB geltend zu machen.

3. Der Mieter leistet an den Vermieter zur Wohnungsübergabe eine Kaution (Sicherheit) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von etwaigen Schadensersatzansprüchen in Höhe von 3 Monatskaltmieten in Form einer Kautionsversicherung (Bürgschaft) einer namhaften inländischen Versicherungsgesellschaft. Entweder die Versicherungsgesellschaft oder der Mieter übersendet dem Vermieter die Bürgschaftsurkunde.

In diesem Paragraphen werden deine Kontodaten aufgenommen, damit wir alle Zahlungen immer pünktlich begleichen können. Home bietet dir eine Kautionsversicherung der R+V an, die für dich eine Reihe an Vorteilen gegenüber einer Kautionszahlung auf dein Konto hat. Du musst dich weder um das Eröffnen eines Kautionskontos kümmern, noch um die korrekte Verzinsung der Kaution, sparst also Zeit. Zudem ist sie besonders einfach im Schadensfall, da du in wenigen Tagen an dein Geld bekommst. Sie ist für dich natürlich kostenlos. Homes Partner, die R+V, ist eine der größten Versicherungen Deutschlands und Marktführer im Bereich Bürgschaften für Mietkaution.

Wie viel verdient Home an der Vermietung meiner Wohnung?
Home mietet und vermietet deine Wohnung zu einem geringfügig höheren Preis. Wie viel Home verdient hängt vom Vertrag mit dem Mieter ab, der in die Wohnung einzieht. Dein Angebot als Vermieter ist so berechnet, dass Home in der Lage ist etwa 3-9 % der Kaltmiete zu verdienen. Dafür trägt Home das komplette Risiko für Leerstand und Mietausfall, nimmt dir Besichtigungen und Koordination von Reparaturen ab und spart dir Ausgaben für Fotos, Inserate und Makler.

§ 8 - Tilgungsbestimmung

Der Vermieter kann Zahlungen des Mieters nach seiner Wahl auf offene Forderungen verrechnen, soweit der Mieter den Verwendungszweck bei Zahlung nicht anderweitig bestimmt hat.

Du kannst von Home Mietzahlungen mit offenen Forderungen verrechnen. Daneben gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 9 - Reparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mietsache entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.

2. Der Mieter ist verpflichtet die Bereitschaft von Rauchmeldern in der Wohnung sicherzustellen, es sei denn der Vermieter übernimmt diese Verpflichtung selbst. Der Mieter ist berechtigt, diese Verpflichtung auf den Endmieter zu übertragen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen fachgerecht und auf eigene Kosten auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Anstreichen der Wände und Decken, das Schließen von Dübellöchern und das Ersetzen von beschädigten Fliesen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind vom Vermieter zu beseitigen.

4. Der Mieter 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, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Bedienungsvorrichtungen von Rollläden, Markisen und Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 100 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5 % der Jahresbruttokaltmiete (Miete zzgl. Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) nicht übersteigen.

5. Der Mieter hat Schäden an der Mietsache unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Home ist für die Wohnung verantwortlich und muss einen Mieter finden, der sie pfleglich behandelt. Schönheitsreparaturen und kleine Reparaturen, die durch die Benutzung der Wohnung nötig werden, müssen von Home durchgeführt und bezahlt werden.

Wer kümmert sich um Schönheitsreparaturen?
Schönheitsreparaturen werden fachgerecht durchgeführt. Die Kosten trägt Home, wenn die Schönheitsreparaturen auf den Gebrauch der Wohnung zurückzuführen sind. Dazu gehören z.B. das Streichen der Wände oder das Schließen von Dübellöchern.

6. Für Beschädigungen der Mietsache sowie der in der Mietsache vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Endmietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

7. Für die anderweitig anfallenden Schönheitsreparaturen und Erhaltungsmaßnahmen ist der Vermieter nach den gesetzlichen Vorgaben verantwortlich.

§ 10 - Beauftragung von Fachkräften für Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters

1. Der Vermieter bevollmächtigt und ermächtigt den Mieter in Namen und auf Rechnung des Vermieters, Instandhaltungs - und Instandsetzungsmaßnahmen an der Mietsache, die dem Vermieter obliegen, bei entsprechend qualifizierten Fachbetrieben in Auftrag zu geben. Die entsprechende Vollmacht findet sich im Anhang zu diesem Mietvertrag.

2. Liegt der Wert der erforderlichen Maßnahme dabei unter der Monatskaltmiete, ist hierfür keine gesonderte Zustimmung des Vermieters notwendig. Der Mieter ist dann jedoch dazu verpflichtet, den Vermieter grundsätzlich eine Woche vor Durchführung der Maßnahme in Textform zu unterrichten. Ausgenommen davon sind Maßnahmen bei Gefahr in Verzug und wenn der Vermieter nicht zu erreichen ist. Liegt der Wert der erforderlichen Maßnahme über einer Monatskaltmiete, muss eine Zustimmung des Vermieters in Textform eingeholt werden. Maßgebend für den Wert der Maßnahme und damit die Notwendigkeit der Einwilligung des Vermieters sind die Kostenvoranschläge und nicht die letztlich tatsächlich angefallenen Kosten. Ist absehbar, dass die Kostenvoranschläge um mehr als 20 % der erwarteten Kosten überschritten werden, so hat der Mieter den Vermieter unverzüglich zu informieren.

3. Wird im Einzelfall nichts anderes vereinbart, so darf der Mieter wahlweise die von ihm ausgelegten Kosten nach eigenem Ermessen mit den nächsten Monatsmieten aufrechnen, die er dem Vermieter schuldet, oder vom Vermieter verlangen die Auslagen innerhalb von zwei Wochen nach Rechnungsvorlage zu begleichen. Bei der Auswahl der Fachkraft hat der Mieter die qualitative Werterhaltung der Mietsache und den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Home kümmert sich um Instandhaltungs-maßnahmen, damit du diese nicht mehr organisieren und koordinieren musst. Dafür wird deine Zustimmung benötigt, sobald der Wert eine Monatskaltmiete übersteigt. In jedem Fall ist Home verpflichtet, dich eine Woche vorher zu informieren.

Wer kümmert sich um Reparaturen?
Notwendige Reparaturen werden gerne von Home koordiniert und beaufsichtigt. Die Kosten musst du nur übernehmen, wenn der Schaden nicht durch Home oder den Endmieter verursacht wurde. (z.B. undichte Fenster, Heizungsausfall).

Welche Art von Maßnahmen darf Home selbst beauftragen?
Home darf nur Maßnahmen beauftragen, die dazu dienen den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung wieder herzustellen oder zu erhalten. Dies kann zum Beispiel der Ersatz einer Fensterdichtung oder eines undichten Spülkastens sein.

§ 11 - Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Es gelten die §§ 555a bis 555f BGB und die durch sie in Bezug genommenen Vorschriften des Wohnraummietrechts, soweit Vermieter und Mieter nichts anderes vereinbaren. Eine Vereinbarung hat dabei die Formvorschrift des § 550 BGB zu beachten.

2. Soweit der Mieter Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden hat, hat er die in Betracht kommenden Räume, soweit zur Durchführung der Maßnahme erforderlich, nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Bei der Terminabsprache wird dem Mieter ausreichend Zeit für die Kontaktaufnahme und Absprache mit seinen Endmietern eingeräumt und auf deren besondere persönliche Verhältnisse Acht gegeben.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Der Mieter kann sich jedoch für den Fall auf eine Minderung der Miete berufen, dass eine oder mehrere Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

Wenn du bauliche Maßnahmen durchführen möchtest, dann sind diese Möglichkeiten im Wohnraummietrecht geregelt. Home kümmert sich darum, dass die Wohnung zugänglich ist und die Maßnahmen nicht verzögert werden.

§ 12 - Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen, insbesondere Um- und Einbauten und Installationen, darf der Mieter nur mit Einwilligung des Vermieters, für die Textform vereinbart wird, vornehmen. 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 als Folge der von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

3. Markisen, Außenantennen u. Ä. darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters sachgerecht durch eine Fachfirma anbringen lassen. Das gleiche gilt für Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Vermieter kann die erteilte Zustimmung aus berechtigtem Interesse widerrufen.

Umbauten durch Home dürfen immer nur mit deiner Zustimmung erfolgen. Home haftet für alle Schäden, die durch Umbauten verursacht werden und baut Änderungen bei Vertragsende auf eigene Kosten zurück.

§ 13 - Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn

1. Vor der Übergabe der Mietsache werden die Parteien eine gemeinsame Begehung durchführen, über deren Inhalt und Verlauf ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt wird. Die Mietsache weist bei Übergabe an den Mieter den Zustand auf, wie er im Übergabeprotokoll aufgelistet ist. Das Übergabeprotokoll gilt als Vertragsbestandteil.

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit (_) General-, (_) Wohnungs-, (_) Haus-, (_) Briefkasten-, (_) Keller-, und (_) sonstige Schlüssel ausgehändigt und überlassen.

Das Übergabeprotokoll dokumentiert den Zustand der Wohnung zum Übergabezeitpunkt und wird dem Mietvertrag angehängt.

Wer kümmert sich um die Übergabe?
Die Übergabe wird von dir und deinem Home Experten gemeinsam durchgeführt.

§ 14 - Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

2. Der Vermieter ist bei Vorliegen berechtigter Interessen befugt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu betreten und zu besichtigen oder hiermit andere Personen zu betrauen. Bei der Ankündigung hat der Vermieter zu beachten, dass dem Mieter angemessene Zeit eingeräumt werden muss, mit dem Endmieter in Kontakt zu treten und den Termin abzusprechen.

Bei berechtigtem Interesse, darfst du die Wohnung nach vorheriger Ankündigung zu einer angemessenen Zeit betreten. Gerne unterstützt Home dich bei der Terminfindung mit dem Endmieter oder übernimmt den Termin für dich.

Darf ich zwischendurch in die Wohnung und nach dem Rechten sehen?
Deine Home Experte berät dich gerne, welche Möglichkeiten es gibt und wie diese begründet werden können.

Was ist ein berechtigtes Interesse?
Berechtigtes Interesse ist z.B. die Planung von Sanierungsarbeiten oder eine Besichtigung bei Verkaufsabsicht.

§ 15 - Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Bei der Rückgabe der Mieträume wird zur Dokumentation des Wohnungszustands ein Rückgabeprotokoll erstellt.

2. Der Mieter hat alle Schlüssel, die er vom Vermieter erhalten hat, zurückzugeben zurückzugeben. Außerdem hat der Mieter alle selbst beschafften Schlüssel und alle Schlüssel für neu eingebaute Schlösser zu übergeben.

3. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

4. Der Vermieter tritt im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 565 BGB in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und seinem Endmieter ein. Der Mieter haftet nicht für Schäden, die dem Vermieter aus diesem Eintritt entstehen.

Dieser Paragraph befasst sich mit einem Vertragsende und der Rückgabe der Wohnung. Bei Rückgabe der Wohnung wird erneut ein Übergabeprotokoll erstellt. Weicht der darin festgestellte Zustand von dem Übergabeprotokoll zu Mietbeginn ab, haftet Home für alle Schäden, welche bis zur Beendigung des Mietverhältnisses entstanden sind.

Was passiert falls Home Insolvenz anmelden muss?
Home steht auf einem sicheren finanziellen Fundament. Trotzdem macht es Sinn, dass du Bescheid weißt, was im Falle einer Insolvenz auf dich zukommen würde. Falls Home keine Miete zahlt, also seine Pflichten nicht erfüllt, kannst du den Mietvertrag kündigen. Für diesen Fall ist es gesetzlich geregelt, dass du automatisch in das Mietverhältnis mit dem Endmieter eintrittst. Somit musst du keinen neuen Mieter suchen und profitierst von einer etwas höheren Kaltmiete.

§ 16 - Vertragsübertragung

Home HT hat das Recht, alle Rechte und Pflichten von Home HT aus diesem Vertrag auf ein mit Home HT i.S.v. § 15 AktG verbundenes Unternehmen („Eintretende Partei") zu übertragen. Der Vermieter stimmt einer Übertragung bereits jetzt zu. Für den Fall, dass Home HT von dieser Übertragungsmöglichkeit Gebrauch macht, hat Home HT dem Vermieter die Übertragung und die Identität der Eintretenden Partei vor dem Vollzug der Übertragung in Textform anzuzeigen. Der Vermieter hat das Recht, die erteilte Zustimmung zur Übertragung innerhalb eines Monats nach dem Zugang dieser Anzeige in Textform zu widerrufen, wenn es begründete Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Eintretenden Partei im Hinblick auf die Erfüllung der dieser obliegenden vertraglichen Pflichten gibt. Die Gründe sind in der Widerrufserklärung anzugeben.

Wenn Home wächst, können auch Änderungen der Rechtsform notwendig werden. Beispielsweise könnte eine juristische Person (z.B. GmbH) die Mietverträge in Berlin halten, eine andere die Mietverträge in München, und eine dritte Dienstleistungen für beide erbringen. Dafür sorgt der Vertrag vor.

§ 17 - Eigentümerstellung und Auskünfte an den Endmieter

1. Der Vermieter sichert zu, dass er Eigentümer der Mietsache ist und legt dem Mieter nach Aufforderung entsprechende Belege, bspw. einen Grundbuchauszug, vor.

2. Der Mieter ist berechtigt, diese Dokumente und diesen Vertrag seinem Endmieter auf dessen Anfrage hin vorzulegen, um seine rechtliche Position als gewerblicher Zwischenvermieter zu belegen. Dabei dürfen nur die dafür notwendigen Information weitergegeben werden, ohne weitere Einwilligung des Vermieters darf der Mieter also nur eine geschwärzte Version dieser Dokumente weitergeben, aus der sich der relevante Vertragstyp, die Mietsache und Unterzeichnung der Vertragsparteien ergibt.

Home ist seinen Endmietern ein verlässlicher Partner. Dazu muss Home sicherstellen, den Eigentümer der Wohnung zu kennen.

§ 18 - Schriftform, Schriftformheilung, Salvatorische Klausel

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für Änderungen oder die Abbedingung dieser Schriftformklausel.

2. Den Parteien ist die gesetzliche Schriftform bei langlaufenden Mietverträgen (§§ 550, 126 BGB) bekannt. Die Parteien dieses Vertrags verpflichten sich, bei etwaig bestehenden Zweifeln an der Schriftform diese erstmalig oder erneut herzustellen oder zu heilen. Sie verzichten darauf, wegen Mängeln der Schriftform den Vertrag vorzeitig zu kündigen.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich insoweit, eine wirksame Bestimmung anstelle der unwirksamen Bestimmung zu vereinbaren, welche dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

Änderungen an diesem Vertrag müssen schriftlich erfolgen. Weder du noch Home können den Vertrag vorzeitig wegen Formfehlern kündigen. Das gibt beiden Parteien Planungssicherheit.

§ 19 - Hausordnung

Die Hausordnung ist diesem Vertrag beigefügt, wurde dem Mieter übergeben und ist Vertragsbestandteil.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG:
Home HT GmbH | Mulackstraße 19 | 10119 Berlin

Vertreten durch:
Thilo Konzok und Moritz von Hase, Geschäftsführer

Kontakt
E-Mail: info@home.ht
Tel: 030 887 891 23
Webseite: www.home.ht

Registereintrag
Eintragung im Handelsregister. Registergericht: Berlin Charlottenburg. Registernummer: HRB 175711
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE306353833

Büros
Mulackstraße 19 | 10119 Berlin
Hermannstraße 13 | 20095 Hamburg
Oskar-von-Miller Ring 20 | 80333 München