



Der Home Mietvertrag

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

In Zusammenarbeit mit

ERGO



Die Basis

Ein Mietvertrag nach den Standards deutscher Vermietervereinigungen

✓ Geprüfte Sicherheit

Es handelt sich um einen Wohnraummietvertrag nach Muster eines Standardmietvertrags 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 der Vertrag zwischen Home und dem Endmieter endet. Weiter kannst du z.B. auch im Falle einer Kernsanierung des Gebäudes kündigen. Auch hier stehst du mit Home wie bei der Vermietung an einen privaten Mieter.

Zusätzliche Vorteile

Die Home Extras

✓ 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, Energieausweis, Tierhaltung	Seite 2
§ 3 Mietdauer, Kündigung	Seite 4
§ 4 Miete, Betriebskosten, Schlüsselübergabe, Mietbeginn	Seite 5
§ 5 Mietpreisbremse: Auskünfte, Freistellung von Nachteilen, Kündigung aus wichtigem Grund	Seite 8
§ 6 Geschäftsgrundlage; insbesondere: Mietendeckel; allgemeines Kooperationsgebot	Seite 9
§ 7 Zahlung	Seite 11
§ 8 Reparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung	Seite 12
§ 9 Beauftragung von Fachkräften für Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters	Seite 14
§ 10 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter	Seite 15
§ 11 Bauliche Änderungen durch den Mieter	Seite 16
§ 12 Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn	Seite 17
§ 13 Betreten der Mietsache durch den Vermieter	Seite 18
§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses	Seite 19
§ 15 Vertragsübertragung	Seite 20
§ 16 Eigentümerstellung und Auskünfte an den Endmieter	Seite 21
§ 17 Schriftform, Schriftformheilung, Salvatorische Klausel	Seite 22

§ 1 - Mietsache

1. Vermietet werden im Haus (X), an der (X) Straße in (X) folgende Räume im (X) Stock rechts/links/Mitte, Wohnungsnummer (X), bestehend aus (X) Zimmer(n) zu Wohnzwecken. Die Wohnfläche beträgt X m².

Weitere Details sowie Beschreibungen der Mietsache werden die Parteien im Rahmen der Übergabe in einem Übergabeprotokoll festhalten.

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; insbesondere, dass die Mietsache über die erforderliche Anzahl an betriebsbereiten Rauchmeldern verfügt.

In diesem Paragraphen legen wir fest, was alles von Home gemietet wird und genutzt werden darf. Es kommt häufiger vor, dass Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages nicht alle Informationen gebündelt zur Hand haben oder später noch weitere Details zu ihrer Wohnung festhalten möchten. Das ist bei Home kein Problem. Wir können weitere Punkte auch noch nachträglich im Rahmen der Wohnungsübergabe festhalten und schriftlich im Übergabeprotokoll fixieren.

Es ist zudem wichtig, dass die Wohnung nicht nur an bestimmte Personengruppen vermietet werden darf, wie z.B. an Studenten oder Personen mit Wohnberechtigungsschein.

Inwiefern unterscheidet sich der Home Vertrag von einem "normalen" Mietvertrag?

Der Home Vertrag ist ein Standardmietvertrag, wie du ihn kennst. Um unser Geschäftsmodell zu ermöglichen und dir möglichst viel Arbeit abnehmen zu können, weichen einzelne Bestimmungen von den Standardregelungen ab. So übernimmt Home beispielsweise die Auswahl von Endmieter(n) und die Koordination von Reparaturen für dich.

§ 2 - Benutzung, Überlassung an Dritte, Energieausweis, 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. Der Vermieter wird dem Mieter schnellstmöglich, spätestens jedoch bei Übergabe der Mietsache an den Mieter einen rechtsgültigen Energieausweis zur Verfügung stellen. Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter bereits bei der ersten Besichtigung der Mietsache durch einen potentiellen Endmieter rechtlich dazu verpflichtet sein kann, einen rechtsgültigen Energieausweis vorzulegen. Der Vermieter stellt den Mieter von sämtlichen Nachteilen frei, die ihm dadurch entstehen, dass der Vermieter dem Mieter einen rechtsgültigen Energieausweis nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt.
5. 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

Home schließt einen Mietvertrag mit Dir ab, um die Wohnung langfristig zu Wohnzwecken weiterzuvermieten. Sie wird ausschließlich an private Mieter zur langfristigen Wohnnutzung weitervermietet. Eine Zweckentfremdung deiner Wohnung ist dadurch ausgeschlossen. Du musst also nicht befürchten, dass deine Wohnung zur Ferienwohnung wird.

Für die Weitervermietung deiner Wohnung benötigt Home einen Energieausweis. Wir sind rechtlich verpflichtet, den Energieausweis Mietinteressenten bereits bei der ersten Wohnungsbesichtigung vorzulegen. Deshalb ist es für Home wichtig, dass wir schnellstmöglich einen aktuellen Energieausweis von dir erhalten.

Wie wählt Home die idealen Mieter aus?

Die Auswahl idealer Mieter ist eine der Kernkompetenzen von Home. Bewerber werden anhand einer 30-Punkte-Checkliste verifiziert und von einem Experten-Team sorgfältig ausgesucht. Referenzen des Vorvermieters und des Arbeitgebers sowie die Bonität des Mieters werden ebenfalls geprüft.

Wie sorgt Home dafür, dass ich meine Miete erhalte und meine Wohnung nicht beschädigt wird?

Da du einen Mietvertrag direkt mit Home abschließt, zahlt Home dir jeden Monat die Miete, unabhängig davon, ob der Endmieter pünktlich an Home zahlt.

Verursacht ein Endmieter in deiner Wohnung einen Schaden, übernimmt Home als dein Mieter die komplette Haftung.

Selbst bei großen Schäden kannst du beruhigt sein, denn Home hat sich abgesichert. Sollte ein Endmieter keine private Haftpflichtversicherung haben oder selbst nicht zahlen können, springt die Ergo, unsere Haftpflichtversicherung ein.

Sacherhaltungsinteresse des Vermieters hinsichtlich der Mietsache zu entscheiden ist.

§ 3 - Mietdauer, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am (____.____.____) und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Der Vermieter kann diesen Mietvertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ende des laufenden Mietverhältnisses zwischen dem Mieter und dessen Endmieter kündigen, sofern in diesem Zeitpunkt nicht bereits ein neues Mietverhältnis zwischen dem Mieter und einem neuen Endmieter geschlossen worden ist; besteht bereits ein solches neues Mietverhältnis im Kündigungszeitpunkt, tritt die Kündigung mit Ablauf des neuen Mietverhältnisses zwischen Mieter und Endmieter in Kraft. Das vorstehende Kündigungsrecht des Vermieters kann nicht ausgeübt werden, bevor die Mieträume erstmals vom Mieter an einen Endmieter vermietet worden sind. Im Übrigen kann der Vermieter dieses Mietverhältnis ordentlich nur nach den Vorschriften über die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht, derzeit enthalten in § 573 BGB, kündigen. Auf schriftliche Anfrage hin wird der Mieter dem Vermieter Auskunft über die Laufzeiten des bestehenden sowie etwaiger sich anschließender Mietverhältnisse zwischen dem Mieter und Endmietern erteilen.
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. berechtigte 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 einen Monat zum Monatsende. Im Falle des Satzes 2 beträgt die Kündigungsfrist einen Monat zum Wirksamwerden des Beendigungstatbestands im Verhältnis zwischen Mieter und Endmieter.
4. Jede Kündigung dieses Mietvertrags bedarf der Schriftform.

In diesem Abschnitt werden Vertragsbeginn und Vertragsende geregelt. Im Vergleich zu einem regulären Wohnraummietvertrag räumt dir Home 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 der Mietvertrag zwischen Home und dem Endmieter ausläuft, endet auch dein Vertrag mit Home.

Wann kann Home dem Endmieter kündigen?

Im Wohnraummietrecht gelten sehr strenge Anforderungen an eine Kündigung gegenüber einem Mieter. Falls du z.B. planst, das Gebäude später zu kernsanieren, sollte das von Anfang an im Mietvertrag mit Home sowie in unserem Mietvertrag mit dem Endmieter geregelt werden. Die Home Experten helfen dir hierbei gern weiter.

§ 4 - Miete, Betriebskosten, Schlüsselübergabe, Mietbeginn

1. Der Mieter zahlt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von () EUR. 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. Der Mieter zahlt zudem eine monatliche Miete in Höhe von () EUR für die Tiefgarage, sofern diese an den Endmieter mit vermietet wird.
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 Umligungsmaßstab 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 Wohneigentümergeinschaft zugrunde gelegt. Änderungen des Umlageschlüssels der Wohneigentümergeinschaft kann der

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 zahlt dir die Miete ab dem vereinbarten Zahlungsdatum, 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 Vermarktungszeit, 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 deine Hausgeldabrechnung zukommen lässt, unterstützt Home dich aber gerne bei der Ermittlung der Kosten, die du in einem Mietverhältnis mit dem Mieter abrechnen darfst.

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 Umlageungsmaßstab 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. 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 ausgebauten Dachgeschoss 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 wir keine Rechtsberatung durchführen. Vertraglich garantierst du als Eigentümer daher 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 zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags für die Wohnraumiete gelten. Sollte dieses wechselseitige Vertrauen der Parteien durch künftige Änderungen der Rechtslage enttäuscht werden, ist die Geschäftsgrundlage dieses Vertrags gestört. Beispiele für die vorgenannte Änderung der Rechtslage sind etwaige Absenkungen von Kappungsgrenzen gemäß § 558 Abs. 3 BGB und/oder auf dessen Grundlage ergangener Verordnungen, sowie neue bundes- oder landesrechtliche Regelungen, wie sie beispielsweise für Berlin derzeit als „Mietendeckel“ politisch diskutiert werden.
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 6 % 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.

Home möchte deine Wohnung langfristig mieten und weitervermieten. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene können sich jedoch verändern. Falls Home beispielsweise aufgrund einer neuen Gesetzeslage die Miete für den Endmieter absenken muss, wird sich auch die Miete entsprechend 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 für etwaige zukünftige Gesetzesänderungen aufnehmen?

Das Geschäftsmodell von Home setzt den Abschluss von zwei langfristigen Mietverträgen für eine Wohnung voraus. Einen mit dir als Eigentümer der Wohnung, einen mit dem Bewohner als Endmieter. Viele Gesetze sprechen aber von "Mieter" und "Vermieter". Deswegen müssen wir sicherstellen, dass die Verträge immer parallel laufen und Änderungen aus dem Wohnraummietrecht auch auf das Vertragsverhältnis zwischen Home und dir Anwendung findet.

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 Endmiethern oder Wohnraummietinteressenten erfüllen oder Ansprüche gegenüber Endmiethern 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

1. Die Miete und die Vorauszahlungen auf Betriebskosten sind im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.
2. Der Gesamtbetrag wird kostenfrei vom Mieter auf ein Konto des Vermieters überwiesen. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Kontodaten rechtzeitig, spätestens jedoch fünf Werktage vor Fälligkeit der ersten Zahlung, mitzuteilen.
3. Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB geltend zu machen.

In diesem Paragraphen wird die Entrichtung von Miete und Nebenkostenvorauszahlungen im Einzelnen geregelt.

Wie viel verdient Home an der Vermietung meiner Wohnung?

Home vermietet deine Wohnung an den Endmieter zu einem geringfügig höheren Preis. Wie viel Home im Einzelfall verdient, hängt von dem konkreten Vertrag ab, den wir in Zukunft mit einem Endmieter abschließen. Die Miete unter dem Mietvertrag zwischen dir und Home ist so berechnet, dass wir im Rahmen der Weitervermietung etwa 3-9 % der Kaltmiete dazuverdienen können. Im Gegenzug trägt Home das komplette Risiko für Leerstand und Mietausfall, nimmt dir Besichtigungen sowie die Koordination von Reparaturen ab und spart dir Ausgaben für Fotos, Inserate und Makler.

§ 8 - 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.
6. Für Beschädigungen der Mietsache sowie der in der Mietsache vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von

Home ist für die Wohnung verantwortlich und muss einen Mieter finden, der sie pfleglich behandelt. Schönheitsreparaturen und kleine Reparaturen, die durch die Nutzung der Wohnung erforderlich 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. Zu den Schönheitsreparaturen gehören z.B. das Streichen der Wände oder das Schließen von Dübellöchern.

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.

§ 9 - 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- und Instandsetzungsmaßnahmen, damit du diese nicht mehr organisieren und koordinieren musst. Bei kostenintensiven Maßnahmen, die den Betrag einer Monatskaltmiete überschreiten, holen wir vorab deine Zustimmung ein. In jedem Fall ist Home verpflichtet, dich eine Woche vor der Durchführung einer Maßnahme hierüber zu informieren.

Wer kümmert sich um Reparaturen?

Notwendige Reparaturen werden gern von Home koordiniert und beaufsichtigt. Die Kosten musst du nur übernehmen, wenn der Schaden nicht durch Home oder den Endmieter verursacht worden ist (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 zu erhalten oder wiederherzustellen. Dies kann zum Beispiel der Ersatz einer Fensterdichtung oder eines undichten Spülkastens sein.

§ 10 - 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 Endmieter*innen 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 an deiner Wohnung durchführen möchtest, richtet sich dies nach den Vorschriften des Wohnraummietrechts. Home kümmert sich darum, dass die Wohnung zugänglich ist und die Maßnahmen nicht verzögert werden.

§ 11 - 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.

§ 12 - 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.
2. Dem Mieter werden für die Mietzeit alle Schlüssel ausgehändigt und überlassen. Die Bezeichnung und Anzahl der Schlüssel wird im Übergabeprotokoll festgehalten.
3. Das Übergabeprotokoll gilt als Vertragsbestandteil.

Das Übergabeprotokoll dokumentiert den Zustand der Wohnung, vorhandene Einrichtungen, den Erhalt der Wohnungsschlüssel sowie die Zählerstände im Übergabezeitpunkt und wird dem Mietvertrag angehängt.

Wer kümmert sich um die Übergabe?

Die Übergabe wird von dir und deinem Home Experten gemeinsam durchgeführt.

§ 13 - 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 betreten. Gern 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?

Dein 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.

§ 14 - 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 Zustands der Mietsache ein Rückgabeprotokoll erstellt.
2. Der Mieter hat alle Schlüssel, die er vom Vermieter erhalten hat, 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 Abschnitt befasst sich mit dem Vertragsende und der Rückgabe deiner Wohnung an dich. Bei Rückgabe der Wohnung wird erneut ein Übergabeprotokoll erstellt. Home haftet für alle Schäden an deiner Wohnung, sofern diese nicht durch bestimmungsgemäßen Gebrauch entstanden sind oder es sich hierbei um Schäden aus deinem Verantwortungsbereich als Vermieter handelt.

Was passiert, falls Home Insolvenz anmelden muss?

Home steht auf einem sicheren finanziellen Fundament. Trotzdem möchten wir, dass du Bescheid weißt, was im hypothetischen Fall einer Insolvenz auf dich zukommen würde. Wenn Home zahlungsunfähig ist, kannst du den Mietvertrag kurzfristig außerordentlich kündigen. Für dieses Szenario ist gesetzlich geregelt, dass du automatisch in das Mietverhältnis mit dem Endmieter eintrittst (siehe Ziffer 4 von § 14). Somit musst du keinen neuen Mieter suchen und profitierst sogar von einer etwas höheren Kaltmiete.

§ 15 - Vertragsübertragung

Home HT GmbH hat das Recht, alle Rechte und Pflichten von Home HT GmbH aus diesem Vertrag auf ein mit Home HT GmbH 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 GmbH von dieser Übertragungsmöglichkeit Gebrauch macht, hat Home HT GmbH 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, kann eine Änderung der Rechtsform oder die Gründung von weiteren Gesellschaften erforderlich 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. Solche potentiellen zukünftigen Entwicklungen deckt die Regelung zur Vertragsübertragung ab.

§ 16 - 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 hat den Anspruch, auch für seine Endmieter ein zuverlässiger und vertrauenswürdiger Partner zu sein. Dazu muss Home sicherstellen, auch tatsächlich mit dem Eigentümer der Wohnung zusammenzuarbeiten.

§ 17 - 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 ist fair und gibt beiden Seiten Planungssicherheit.



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

Axel-Springer-Platz 3 | 20355 Hamburg

Oskar-von-Miller-Ring 20 | 80333 München