

# Mietvertrag für Wohnungen und Häuser

## Договір оренди квартир та будинків

zwischen між

Vorname und Name ім'я та прізвище

Straße und Hausnummer /Postfach Вулиця та номер будинку / поштова скринька

PLZ und Ort поштовий індекс та назва міста - im Folgenden „Vermieter“ - - далі "Орендодавець"

Und та

Vorname und Name ім'я та прізвище

Straße und Hausnummer /Postfach Вулиця та номер будинку / поштова скринька

Vertreten durch представлений в особі:

Wird folgender Mietvertrag geschlossen укладається наступний договір оренди: - im Folgenden „Mieter“ - - далі "Орендар" -

### § 1 Mietobjekt § 1 Об'єкт оренди

1.1 Vermietet werden zur Wohnnutzung Здається в оренду під житлове приміщення

im Gebäude всередині будівлі

die Wohnung квартира на im  EG  першому поверсі /  \_\_\_\_\_ OG / DG /  верхньому поверсі / горіще  links / ліворуч /  Mitte посередині /  Rechts праворуч, mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> загальною площею приблизно m<sup>2</sup>

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung und folgenden Räumen Житлова площа відповідно до порядку про житлову площу та такі кімнати:

Zimmer кімната \_\_\_\_\_

WC туалет \_\_\_\_\_

Küche кухня \_\_\_\_\_

Bad ванна кімната (  Badewanne ванна /  Dusche душ /  Waschbecken раковина/  WC туалет/ ) \_\_\_\_\_

Abstellkammer комора \_\_\_\_\_

Garten/-anteil, сад / частина саду \_\_\_\_\_

Flur/ Diele передпокій \_\_\_\_\_

Kelleranteil (Nr. ), частка підвалу (№) \_\_\_\_\_

Balkon / Dachterrasse балкон / тераса на даху \_\_\_\_\_

Speicheranteil (Nr. ), частка пам'яті (№) \_\_\_\_\_

Terrasse тераса \_\_\_\_\_

das Gebäude будівля \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. загальною площею прибіл. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

und та \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. садом/садовою частиною площею приблизно \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.

das Grundstück ділянок \_\_\_\_\_ mit insgesamt ca. загальною площею прибіл. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

mit den Gebäuden з житловими будівлями \_\_\_\_\_ Wohnhaus будинок \_\_\_\_\_ Garage гараж \_\_\_\_\_ Schuppen сарай \_\_\_\_\_

sowie також \_\_\_\_\_ Garage (Nr. ) номер гаража \_\_\_\_\_ Stellplatz (Nr. ) паркувальне місце

- в наступному об'єкті оренди -

1.2 Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietobjekts. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus Anzahl und Beschreibung der vermieteten Gebäude oder Räume. Dem Mieter ist das Objekt bekannt.

Дані про площу, також в документах та інформація про укладення Договору, не використовується для визначення об'єкту оренди через можливі помилки вимірювань. Просторовий обсяг орендованого об'єкта визначається кількістю та описом орендованих будівель або приміщень. Орендарю відомий об'єкт.

1.3 Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel ausgehändigt Орендар отримає від Орендодавця наступні ключі:

\_\_ Wohnungsschlüssel від квартири, \_\_ Haustürschlüssel ключ від дверей будинку, \_\_ Briefkastenschlüssel від поштової скриньки,  
\_\_ Kellerschlüssel від підвалу,  
\_\_ Speicherschlüssel, ячейки пам'яті, \_\_ Garagenschlüssel ключ від гаража, \_\_ Hoftorschlüssel від дворових воріт.

Die Erstellung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung bedarf der Schriftform Для створення Орендарем копії ключів необхідна попередня згода Орендодавця. Згода має бути в письмовій формі.

1.4 Ist gem. § 1.1 eine Wohnung vermietet, ist dem Mieter gestattet, folgende gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen mitzubeneutzen: Якщо відповідно до §. 1.1 квартира здається в оренду, Орендар має право користуватися такими об'єктами комунального користування:

Innenhof (jedoch nur zum Be- und Entladen, nicht zum Parken) внутрішній двір (тільки для вантажно-розвантажувальних робіт, не для стоянки)  Fahrradraum кімната для велосипедів,  Waschküche пральня,  Trockenraum, сушільна кімната.

Die Gestattung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Дозвіл може бути відкликаний у будь-який час без пояснення причин.

1.5 Die im Übergabeprotokoll 3 enthaltene Beschreibung der Mietsache ist ergänzender Bestandteil dieses Vertrages Опис предмета оренди, що міститься в Протоколі приймання-передачі 3, є додатковою частиною цього Договору.

## § 2 Mietzeit Термін оренди

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am орендні відносини починаються з \_\_\_\_\_

und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet) і будуть тривати невизначений термін (безстроково).

wird bis befristet abgeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt endet es automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf. і будуть тривати до обмеженого терміну. На цьому етапі орендні відносини закінчуються автоматично без попередження. \_\_\_\_\_

2.2 Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses Звичайне розірвання договору оренди ist nach den gesetzlichen Vorschriften

möglich можливе відповідно до положень чинного законодавства

ist auf die Dauer von \_\_\_\_\_ seit Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit mit den gesetzlichen Fristen erklärt werden.

Der Mieter kann seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn er die Wohnung aus wichtigen persönlichen Gründen aufgeben muss Виключено на час для обох сторін з моменту укладення договору оренди. Звичайне припинення може бути оголошено не раніше, ніж наприкінці цього строку із встановленими законом термінами.

Orenдар може вимагати його дострокового звільнення від оренди, якщо йому доведеться відмовитися від квартири з важливих особистих причин.

2.3 Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform У будь-якому випадку розірвання має бути виконано письмово.

2.4 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Якщо Орендар продовжує користуватися орендованим об'єктом після закінчення строку оренди, орендні відносини не вважаються продовженими за замовчуванням. § 545 Цивільного кодексу ФРН не застосовується.

### § 3 Miete und Nebenkosten § 3 Орендна плата та додаткові витрати

- 3.1 Die monatliche Grundmiete beträgt EUR \_\_\_\_\_. Neben der Grundmiete trägt der Mieter alle Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in ihrer jeweils geltenden Fassung. Dies sind derzeit die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (insbes. Grundsteuer), die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV. Die Kosten der Gartenpflege können auf den Mieter nur umgelegt werden, soweit er nicht nach § 7.3 die Gartenpflege übernimmt.

Folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV fallen derzeit an:

Щомісячна базова орендна плата становить \_\_\_\_\_ євро. Крім основної орендної плати, орендар несе всі експлуатаційні витрати у розумінні §§ 1 і 2 Постанови про експлуатаційні витрати (BetrKV) в її відповідно актуальній редакції. Наразі це поточні державні податки на земельну ділянку (передусім податок на землю), витрати на водопостачання та водовідведення, експлуатацію системи центрального опалення, включаючи газовипускну систему, або експлуатацію центральної системи постачання палива або незалежне комерційне постачання тепла або очищення та обслуговування систем опалення поверхів та індивідуальних газових камінів, витрати на експлуатацію центральної системи гарячого водопостачання або незалежне комерційне постачання гарячої води або очищення та обслуговування водопроводних пристроїв гарячої води, витрати на супутні системи опалення та гарячого водопостачання, витрати на експлуатацію пасажирського або вантажного ліфта, витрати на прибирання вулиць та вивезення сміття, витрати на прибирання будівель та боротьбу з шкідниками, витрати на утримання саду, витрати на освітлення, витрати на очищення димоходу, витрати на страхування майна та відповідальності, витрати на доглядача, витрати на експлуатацію громадської антени або експлуатацію приватної системи розподілу, підключеної до широкосмугової кабельної мережі, витрати на експлуатацію пристроїв для догляду за білизною та інші експлуатаційні витрати у світлі §§ 1, 2 Постанови про експлуатаційні витрати. Витрати на утримання саду можуть бути покладені на Орендаря, лише якщо він не бере на себе утримання саду відповідно до § 7.3.

На даний момент здійснюються такі інші експлуатаційні витрати відповідно до § 2 № 17 Постанови про експлуатаційні витрати:

- 3.2  Die gem. § 3.1 vereinbarte Grundmiete erhöht sich automatisch folgendermaßen (Staffelmiete) Відповідно до § 3.1 узгоджена базова орендна плата автоматично збільшується наступним чином (поступово підвищена орендна плата)

Datum дата	Zuschlag доплата	neue Grundmiete нова базова орендна плата
ab от _____	um EUR на євро	auf EUR до євро _____
ab от _____	um EUR на євро	auf EUR до євро _____
ab от _____	um EUR на євро	auf EUR до євро _____

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) und bei Modernisierung (§§ 559 ff. BGB) ausgeschlossen. Протягом терміну градуйованої орендної плати виключається підвищення до середньої по населеному пункті орендної плати (§§ 558 ff. Цивільного кодексу ФРН) та у разі модернізації (§§ 559 ff. Цивільного кодексу ФРН).

- Es wird eine Indexmiete vereinbart. Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) mit der Basis bei Beginn des Mietverhältnisses gegenüber dem Indexstand bei Vertragsbeginn oder der letzten Mietanpassung um mehr als 10% nach oben oder unten, so kann jede Partei in Text- oder Schriftform geltend machen, dass sich die Grundmiete gemäß § 3.1 im gleichen prozentualen Verhältnis erhöht oder ermäßigt. Das gleiche gilt für jede erneute Änderung des Verbraucherpreisindex. Die Grundmiete bleibt, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses bzw. von weiteren Erhöhungen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert. Die geänderte Miete ist vom Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Änderungserklärung einer Partei zur Zahlung fällig. In der Änderungserklärung sind der ursprüngliche und der neue Index, die eingetretene Änderung des Index sowie die zu ändernde Ausgangsmiete und die neue Miete in einer Geldsumme unter Angabe der Berechnung anzugeben. Sollte dieser Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr

fortgeführt und durch einen neuen, insbesondere einen europäischen Index, ersetzt werden, so gilt dieser Index als vereinbart, die Indexreihen werden zum spätestmöglichen Zeitpunkt umgestellt. Während der Geltungsdauer der Indexmiete ist eine Erhöhung der Miete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ist nur zulässig, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Узгоджується орендна плата, обчислена базисно-індексним методом. Якщо індекс споживчих цін у Німеччині (ICL), визначений Федеральним статистичним управлінням, змінюється більш ніж на 10% вгору або вниз на початку оренди порівняно з рівнем індексу на початку договору або останнього коригування орендної плати, будь-яка сторона може стверджувати це в письмовій формі, що базова орендна плата відповідно до § 3.1 збільшується або зменшується в однаковому відсотковому співвідношенні. Те саме стосується кожної нової зміни індексу споживчих цін. Основна орендна плата залишається незмінною протягом щонайменше одного року, розрахованого з початку оренди або від подальшого підвищення. Змінена орендна плата підлягає сплаті з початку наступного місяця після отримання стороною договору Заяви про зміну. У Заяві про зміну початковий і новий індекси, зміна індексу, що відбулася, а також початкова орендна плата, що змінюється, і нова орендна плата повинні бути зазначені у грошовій сумі із зазначенням розрахунку. Якщо цей індекс більше не продовжується Федеральним статистичним відомством, і його буде замінено новим, зокрема європейським індексом, цей індекс вважається узгодженим, і індексні ряди буде змінено до якомога пізнішої дати. Під час дії орендної плати, обчисленої базисно-індексним методом, збільшення орендної плати відповідно до § 558 Цивільного кодексу ФРН виключається. Підвищення орендної плати відповідно до § 559 Цивільного кодексу ФРН допускається лише в тому випадку, якщо Орендодавець здійснив структурні заходи через обставини, за які він не несе відповідальності.

□

3.3 Insgesamt sind derzeit monatlich zu zahlen: Загалом наразі щомісяця підлягають сплаті:

Grundmiete базова орендна плата	EUR €BPO	_____
Monatliche Vorauszahlung auf die Nebenkosten Щомісячна передплата на додаткові витрати	EUR €BPO	_____
Miete Stellplatz / Garage Оренда паркомісця/гаража	EUR €BPO	_____
<b>Gesamtmiete monatlich загальна орендна плата за місяць</b>	<b>EUR €BPO</b>	_____

3.4 Die Miete sowie die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf das Konto:

Орендна плата та передплата на експлуатаційні витрати вноситься щомісячно наперед не пізніше третього робочого дня кожного місяця Орендодавцю або уповноваженій ним особі чи органу, на даний момент на рахунок:

Kontoinhaber власник рахунку

IBAN

BIC

Kreditinstitut банківська установа

kostenfrei zu überweisen без додаткових зборів.

3.5 Soweit im Rahmen der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten ein Direktvertrag zwischen Mieter und Versorgungsträger möglich ist, verpflichtet sich der Mieter zu dessen Abschluss, wenn der Vermieter dies schriftlich verlangt. Sofern ein Gebäude oder Grundstück mit Gebäude vermietet ist, beschafft der Mieter selbst und auf eigene Kosten Brennstoffe, der Vermieter ist zur Beschaffung nicht verpflichtet. Im Übrigen werden die Betriebskosten vom Vermieter anteilig auf den Mieter umgelegt. Die Parteien vereinbaren bereits jetzt, dass der Mieter über folgende Leistungen direkt Verträge mit Versorgungsunternehmen oder anderen Dienstleistern schließen wird:

Оскільки прямиий договір між орендарем і страховим товариством можливий в рамках операційних витрат, які несе Орендар, Орендар зобов'язується укласти цей Договір, якщо Орендодавець запитає про це в письмовій формі. Якщо будівля або земельна ділянка з будівлею дається в оренду, Орендар здійснює закупівлю палива сам і за свій рахунок. Орендодавець не зобов'язаний його закуповувати. В іншому випадку експлуатаційні витрати пропорційно передаються Орендареві Орендодавцем. Сторони вже домовилися, що Орендар укладатиме договори безпосередньо з комунальними підприємствами або іншими постачальниками послуг на наступні послуги:

---

- 3.6 Die Umlegung der Kosten für Heizung und Warmwasser erfolgt durch den Vermieter nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei den übrigen Nebenkosten wird in der Regel das Verhältnis der Wohnflächen zu Grunde gelegt. Soweit Nebenkosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Abrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung, falls eine Erfassung aller Mieteinheiten der Einheit erfolgt ist. Wenn im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung der Nebenkosten möglich sein sollte, kann der Vermieter in Schrift- oder Textform erklären, dass diese Nebenkosten ab dem nächsten Abrechnungszeitraum verbrauchs- oder verursachungsabhängig umgelegt werden. Waren bis dahin die Nebenkosten, auf die sich der neue Abrechnungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Gebäudes mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht. Können Betriebskosten dem Mietobjekt konkret zugeordnet werden, können diese Einzelkosten angesetzt werden.

Орендодавець розподіляє витрати на опалення та гарячу воду відповідно до положень Постанови про витрати на опалення. Інші додаткові витрати зазвичай базуються на співвідношенні житлової площі. Оскільки додаткові витрати можуть виставлятися на основі споживання або причинно-наслідкового зв'язку, виставлення рахунків базується на зафіксованому споживанні, якщо всі орендні одиниці об'єкту оренди були записані. Якщо протягом періоду оренди додаткове технічне обладнання в будинку дозволяє виставляти додаткові витрати на основі споживання або причинно-наслідкового зв'язку, Орендодавець може письмово заявити, що ці додаткові витрати будуть розподілені на основі споживання або причинно-наслідкового зв'язку з наступного розрахункового періоду. Якщо додаткові витрати, до яких відноситься нова шкала виставлення рахунків, до цього часу були частиною основної орендної плати, їх необхідно відповідно зменшити. Орендар не має права обладнати будівлю приладами для обліку споживання. Якщо експлуатаційні витрати можуть бути віднесені конкретно до об'єкту оренди, ці індивідуальні витрати можна застосувати.

- 3.7 Entstehen Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV nach Vertragsschluss neu, so können diese vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigem Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen. Якщо експлуатаційні витрати відповідно до §§ 1, 2 Постанови про експлуатаційні витрати виникають після укладення Договору оренди, Орендодавець може перекласти їх на Орендаря. У цьому випадку Орендодавець встановлює ключ розподілу на свій розумний розсуд, за умови, що в поточному Договорі оренди ще не визначено жодного ключа розподілу. У цьому випадку Орендодавець також має право відповідним чином збільшити розміри авансових платежів.

- 3.8 Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b BetrKV einseitig umzustellen und die entstehenden Kosten in vollem Umfang umzulegen. Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heiz- und Warmwasseranlagen sowie der Verbrauch von Energie in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters. Орендодавець має право в односторонньому порядку переключити постачання опалення та гарячої води на самостійне комерційне теплопостачання та гаряче водопостачання комунальним підприємством (Контракт на постачання тепла та гарячої води) згідно № 4c та № 5b Постанови про експлуатаційні витрати протягом поточних орендних відносин та розподілити понесені витрати повністю. Витрати на експлуатацію систем опалення та гарячого водопостачання, які Орендар експлуатує самостійно та за свій рахунок, а також споживання енергії в орендованих приміщеннях здійснюється за рахунок Орендаря.

- 3.9 Über die monatlichen Vorauszahlungen auf die Nebenkosten rechnet der Vermieter jährlich ab. Zieht der Mieter vor Ende des Abrechnungszeitraums aus, wird eine Zwischenabrechnung nicht erteilt. Die Abrechnungsfrist beginnt dann erst mit dem regulären Ende des Abrechnungszeitraums. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietzeit zur vollen Abrechnungsperiode. Der Mieter trägt die Kosten einer Zwischenablesung. Орендодавець щорічно розраховує щомісячні авансові внески на додаткові витрати. Якщо Орендар виїжджає до кінця розрахункового періоду з орендованого приміщення, проміжний рахунок не виставлятиметься. Тоді розрахунковий період починається з дати закінчення звичайного розрахункового періоду. Додаткові витрати розподіляються по відношенню до періоду оренди та повного розрахункового періоду. Орендар несе витрати по зняттю проміжних показань приладів.

#### § 4 Kautions § 4 Забезпечувальний внесок

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kautions gemäß § 551 BGB in Höhe von EUR \_\_\_\_\_ für die Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Mietverhältnis. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, eine Barkautions getrennt von seinem sonstigen Vermögen bei einem Geldinstitut seiner Wahl auf einem Konto, das entweder offen als Kautionskonto ausgewiesen oder sonst nachweisbar zur Aufnahme von treuhänderisch gebundenen Fremdgeldern bestimmt ist, anzulegen und zu verzinsen. Die Zinsen stehen in vollem Umfang dem Mieter zu und erhöhen die Kautions. Орендар сплачує орендодавцю забезпечувальний внесок відповідно до § 551 Цивільного кодексу \_\_\_\_\_ ФРН у розмірі євро за виконання своїх зобов'язань з цього Договору оренди. Орендар має право на три рівних

щомісячних внески. Перший внесок сплачується на початку оренди. Орендодавець зобов'язаний зберігати забезпечувальний внесок окремо від інших своїх активів у банківській установі за його вибором на рахунок, який може бути відкритий або як рахунок для забезпечувального внеску або також призначений для прийняття позикових коштів від довірених осіб, для інвестування та отримання відсотків. Відсотки повністю нараховуються Орендарю та збільшують забезпечувальний внесок.

## **§ 5 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters §5 Право зарахування взаємних вимог та право Орендаря відмовитися від виконання зобов'язання за договором до виконання його іншою стороною**

Zur Aufrechnung mit Gegenforderungen oder zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist der Mieter – außer im Fall unbestrittener, entscheidungsreifer oder rechtskräftig festgestellter Forderungen – nur dann berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der jeweiligen Miete dem Vermieter in Textform angezeigt hat. Die Rechte des Mieters aus §§ 536 f. BGB werden hiervon nicht berührt. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig. Орендар має право здійснювати зарахування зустрічних вимог або користуватися правом відмовитися від виконання зобов'язання за договором до виконання його іншою стороною - за винятком безспірних претензій, які готові до вирішення або встановлені законом - якщо він повідомив Орендодавця про цей намір в письмовій формі принаймні за місяць до строку сплати відповідної орендної плати. Права Орендаря відповідно до §§ 536 f. Цивільного кодексу цим не порушуються. Здійснення права відмовитися від виконання зобов'язання за договором до виконання його іншою стороною допускається лише у зв'язку з вимогами Орендаря, що впливають із Договору оренди.

## **§ 6 Haftung des Vermieters § 6 Відповідальність Орендодавця**

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a Absatz 1 Alternative 1 BGB für anfängliche Sachmängel des Mietobjekts, die bereits bei Vertragsschluss vorhanden sind, wird ausgeschlossen. Відповідальність Орендодавця без вини відповідно до § 536a, абзац 1, альтернатива 1 Цивільного кодексу ФРН за початкові істотні недоліки об'єкта оренди, які вже існують на момент укладення Договору оренди, виключається.

## **§ 7 Benutzung des Mietobjekts, besondere Pflichten des Mieters § 7 Користування об'єктом оренди, особливі зобов'язання Орендаря**

- 7.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Орендар може використовувати об'єкт оренди лише для передбачених договором цілей.
- 7.2 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen, Flächen und Räume schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausreichend und ordnungsgemäß zu heizen, zu reinigen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten. Орендар зобов'язується дбайливо та поважно ставитися до об'єкту оренди та комунальних приміщень, приладів, площадок та приміщень. Орендар зобов'язується в достатній мірі і належним чином опалювати, очищати та провітрювати об'єкт оренди, а також боротися із паразитами.
- 7.3 Sofern gem. § 1.1 ein Garten, Gartenanteil oder Freiflächen zur alleinigen Nutzung vermietet sind, ist der Mieter verpflichtet, diese auf eigene Kosten entsprechend der Regelung des § 2 Nr. 10 BetrKV zu pflegen. Dazu gehören Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, die Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen und insbesondere Rasenmähen, Unkrautjäten, Entfernen von Laub, Beschneiden von Bäumen und Sträuchern, Neuanlegen von Rasenflächen, Auslichten, Fällen und Abtransportieren kranker oder morscher Bäume und Sträucher. Der Mieter ist berechtigt, die vorhandenen Pflanzflächen nach individuellen Wünschen zu gestalten und zu bepflanzen. Die Entfernung von Bäumen oder Sträuchern, die Erweiterung der Pflanzflächen oder die Anlage von befestigten Wegen oder Flächen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Zum Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, von ihm eingebrachte Pflanzen zu entfernen. Wenn der Mieter Pflanzen nicht entfernt, steht ihm ein Ersatzanspruch gegen den Vermieter nicht zu. Aufwendungen für die Pflege des Gartens kann der Mieter vom Vermieter nicht verlangen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Garten zu bepflanzen, besonders zu gestalten oder Pflanzen zu ersetzen. Якщо відповідно до § 1.1 сад, частина саду або відкриті території оренднуються для одноосібного користування, Орендар зобов'язаний утримувати їх за свій рахунок відповідно до положення § 2 № 10 Постанови про експлуатаційні витрати. Сюди входить утримання садівничих територій, у тому числі оновлення рослин і кущів, утримання дитячих майданчиків, у тому числі відновлення піску, а також утримання площадок, під'їздів і проїздів, які використовуються для негромадського руху, і, зокрема, стрижка газонів, прополка, видалення листя, обрізка дерев і кущів, укладання нових газонів, обрізка, вирубка та видалення хворих або гнилих дерев і кущів. Орендар має право спроектувати та засадити наявні площі для насаджень відповідно до індивідуальних побажань. Видалення дерев або кущів, розширення площ для насаджень або встановлення доріжок або ділянок з твердим покриттям дозволяється лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця. Після закінчення терміну оренди Орендар має право видаляти привезені ним рослини. Якщо Орендар не видалляє рослини, він не має права вимагати компенсацію від Орендодавця. Орендар не може вимагати від Орендодавця витрати на утримання саду. Орендодавець не зобов'язаний садити сад, спеціально оформляти його чи замінювати рослини.

- 7.4 Sofern ein Gebäude oder Grundstück gem. § 1 vermietet ist, ist der Mieter zur Straßen- und Fußwegreinigung sowie zur Schnee- und Glättebeseitigung im Sinne des § 2 Nr. 8 BetrKV verpflichtet, wenn und soweit dies vom Eigentümer vorzunehmen wäre, insbesondere im Rahmen der jeweiligen Ortssatzung. Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Verkehrssicherungspflichten frei. Im Übrigen kann der Vermieter die Kosten auf den Mieter gem. § 3 umlegen. Якщо будівля або земельна ділянка орендовані згідно з § 1, Орендар зобов'язаний прибирати вулиці та пішохідні доріжки, а також прибирати сніг та лід відповідно до § 2 № 8 Постанови про експлуатаційні виплати, в обсязі, в якому це повинно бути здійснюватися власником, зокрема в рамках відповідного місцевого статуту. Орендар звільняє Орендодавця від усіх претензій третіх осіб у зв'язку з порушенням цих зобов'язань щодо безпеки дорожнього руху. В іншому випадку Орендодавець може перекласти витрати на оОендаря відповідно до § 3.
- 7.5 Dem Mieter sind Zustand und Alter des Mietobjekts bekannt. Орендар обізнаний про стан і вік об'єкту оренди.
- 7.6 Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um weiteren Schaden zu verhindern. Орендар повинен негайно повідомити Орендодавця про будь-які недоліки об'єкта оренди, щоб запобігти подальшому пошкодженню.

## § 8 Untervermietung § 8 Суборенда

- 8.1 Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der Mietsache oder eines Teils davon nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Орендар має право здавати в суборенду або іншим чином передавати об'єкт оренди або його частину лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця.
- 8.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung an. Орендодавець вже зараз дає відповідну згоду на передачу об'єкта оренди в суборенду

---

Während der Dauer der Untervermietung vereinbaren die Parteien, dass Протягом строку суборенди сторони погоджуються не

- kein Untermietzuschlag нараховувати доплату за суборенду
- zusätzlich zur Miete gem. § 3 ein Untermietzuschlag von EUR \_\_\_\_\_ zu zahlen ist .на додаток до орендної плати згідно з § 3 підлягає оплаті надбавка за суборенду в розмірі євро.

## § 9 Tierhaltung § 9 Утримання тварин

- 9.1  Tiere, mit Ausnahme von Kleintieren, von denen Gefahren oder Belästigungen nicht ausgehen können, wie beispielsweise Zierfische, Nagetiere ö.ä in angemessener Anzahl, dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Über die Zustimmung ist unter Beachtung der betroffenen Interessen im Einzelfall zu entscheiden. Тварини, за винятком дрібних тварин, які не можуть створювати загрози або заважати, наприклад декоративні риби, гризуни тощо в розумній кількості, можуть утримуватися або тимчасово розміщуватися в орендованих приміщеннях лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця. Рішення про надання згоди має прийматися в кожному конкретному випадку, враховуючи зацікавлені інтереси.
- 9.2 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine Zustimmung gem. § 9.1 zur Haltung von Орендодавець вже дав свою згоду відповідно до § 9.1 щодо утримання тварин .

## § 10 Parabolantenne § 10 параболічна антена

Das Anbringen einer Parabolantenne ist nicht zulässig wenn gem. § 1.1 eine Wohnung vermietet ist und, soweit Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantenne vorhanden sind. Anderenfalls darf eine Parabolantenne nur angebracht werden, wenn dies fachgerecht geschieht, damit kein erheblicher Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist, der Mieter den Vermieter von allen anfallenden Kosten und Gebühren freistellt, der Mieter den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist und eine Kautions in Höhe der Kosten der Entfernung der Anlage leistet. Soweit technisch möglich, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter statt einer Parabolantenne eine vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffende Set-Top-Box oder vergleichbares zum Empfang fremdsprachiger Programme nutzt. Alle insoweit entstehenden Kosten trägt der Mieter. Встановлення параболічної антени не дозволяється, якщо відповідно до § 1.1 орендується квартира і за наявності кабельного підключення або комунальної антени. В іншому випадку параболічна антена може бути встановлена тільки в тому випадку, якщо це зроблено професійно, щоб не було істотного втручання в конструкцію будівлі, Орендар відшкодовує Орендодавцю усі понесені витрати і збори, Орендар може довести, що він оформив страхування відповідальності, та заплатив завдаток у розмірі витрат на демонтаж пристрою. Наскільки це технічно можливо, Орендодавець може вимагати, щоб Орендар замість параболічної антени використовував телевізійну приставку, яку Орендар придбає за власний кошт, або подібний пристрій, для прийому іншомовних програм. Орендар несе всі витрати, понесені у зв'язку з цим.

## § 11 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen § 11 Косметичний ремонт, дрібний ремонт

- 11.1  Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses hinsichtlich des ihm zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Mietobjekts sämtliche nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen. Протягом терміну оренди щодо орендованого майна, наданого йому в ексклюзивне користування, орендар зобов'язаний професійно провести всі необхідні косметичні ремонти за ступенем зносу або пошкодження за свій рахунок.

11.2  Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen (Kleinreparaturen) an den seinem häufigen und direkten Zugriff ausgesetzten Installationsgegenständen des Mietobjektes, wie z. B. für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, WC-Anlagen, Wasch- und Abflussbecken und sonstigen sanitären Einrichtungen sowie Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Kosten sind für die Einzelreparatur auf 75,- EUR einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer und für den Zeitraum eines Kalenderjahres auf 8% der Jahresgrundmiete begrenzt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder bei Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten. Орендар несе витрати на дрібне технічне обслуговування (дрібний ремонт) на об'єктах монтажу об'єктів орендованого майна, що піддаються його частому і прямому доступу, наприклад, для електроенергії, води та газу, опалення та приготування їжі, туалетів, умивальників та інших санітарних приміщень, а також віконних та дверних замків, віконних та дверних замків, віконних та затворних пристроїв. Витрати обмежуються 75 євро з урахуванням додаткових витрат і ПДВ на індивідуальний ремонт і до 8% від річної основної орендної плати на період календарного року. На початку оренди після 01.01. або в кінці до 31.12. року застосовується розрахунок відповідно до місяців використання.

## **§ 12 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter § 12 Вхід Орендодавця до об'єкту оренди**

12.1 Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug und in sonstigen gesetzlich zugelassenen Fällen berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung erforderlicher Arbeiten zu betreten. У разі неминучої небезпеки та в інших випадках, дозволених чинним законодавством, Орендодавець, один із його агентів або обидва мають право увійти до об'єкту оренди для визначення та проведення необхідних робіт.

12.1 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zur Vorbereitung des Verkaufs oder der Weitervermietung und zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt werktags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr zu betreten. Dies ist dem Mieter gegenüber mindestens zwei Werktage im Voraus anzukündigen. Якщо Орендодавець хоче продати майно або якщо Договір оренди було розірвано, то вказані в абз. 1 особи мають право входити до об'єкту оренди для підготовки продажу або суборенди та разом з потенційними покупцями чи орендарями в будні дні з 9:00 до 12:00 та з 15:00 до 19:00. Про це необхідно повідомити Орендаря принаймні за два робочі дні.

## **§ 13 Beendigung der Mietzeit § 13 Припинення строку оренди**

13.1 Das Mietobjekt ist bei Beendigung der Mietzeit vollständig geräumt und gesäubert, in vertragsgemäßem Zustand und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Після закінчення терміну оренди об'єкт оренди має бути повністю розчищено, прибрано і повернуто в договірному стані та з усіма ключами.

13.2 Hat der Mieter nach § 11.1 fällig gewordene Schönheitsreparaturen durchzuführen und diese nicht spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe des Mietobjekts ausgeführt, kann der Vermieter von ihm Schadensersatz statt der Leistung verlangen, wenn er dem Mieter vorher erfolglos eine angemessene Frist zur Nachholung der Schönheitsreparaturen gesetzt hat. Die Fristsetzung ist jedoch insbesondere dann entbehrlich, wenn der Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert. Im Übrigen bestimmen sich die Rechte des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften. Якщо Орендар повинен провести косметичний ремонт, що підлягає виконанню відповідно до § 11.1, і не здійснив його не пізніше закінчення терміну оренди і повернення об'єкту оренди, Орендодавець може вимагати від нього компенсації замість виконання ремонту, якщо він раніше безуспішно встановив Орендареві розумний термін для виконання косметичного ремонту. Однак встановлення терміну непотрібно насамперед у тому випадку, коли Орендар серйозно і остаточно відмовляється від виконання косметичного ремонту. У решті права Орендодавця визначаються положеннями чинного законодавства.

13.3 Hat der Mieter bauliche oder sonstige Änderungen im Sinne von § 10 vorgenommen, so hat er bei Auszug bzw. Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglich vertragsgemäßen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen, es sei denn, die Parteien vereinbaren ausdrücklich schriftlich etwas Anderes. Der Vermieter ist berechtigt, Einrichtungen des Mieters gegen Zahlung des Zeitwerts abzulösen. Für Bepflanzungen gilt § 7.3. Якщо Орендар вніс структурні чи інші зміни відповідно до § 10, він повинен відновити початковий договірний стан об'єкту оренди за свій рахунок під час виїзду або припинення оренди, якщо сторони прямо не домовилися про інше в письмовій формі. Орендодавець має право замінити обстановку приміщення Орендаря за сплату вартості об'єкта страхування на момент виникнення збитків. § 7.3 стосується посадок.

## **§ 14 Personenmehrheit als Mieter § 14 Кілька осіб у якості орендарів**

14.1 Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Якщо орендарями є кілька осіб, вони несуть солідарну відповідальність за всіма зобов'язаннями, що випливають із Договору оренди.

14.2 Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge. Декларації про наміри повинні бути подані всіма орендарями. Орендарі уповноважують один одного приймати або подавати такі декларації. Ця довіреність також поширюється на отримання повідомлень про розірвання орендних відносин, але не на повідомлення про розірвання договору оренди або на договори про припинення оренди.



**§ 15 Sonstige Vereinbarungen § Інші домовленості**

15.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.  
Усні додаткові угоди до цього договору не уклалися. Будь-які зміни та доповнення до цього Договору повинні бути виконані в письмовій формі для набуття ними юридичної сили. Це також стосується внесення змін до цього пункту письмової форми.

15.2 Der Mieter verpflichtet sich, ausreichende Privathaftpflicht- und Hausratversicherungen abzuschließen. Орендар зобов'язується укласти відповідне страхування особистої відповідальності та домашнього майна.

15.3 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Vertragslücke wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.  
Якщо положення цього договору стануть недійсними, або якщо в цьому Договорі виникне пропуск, це не вплине на чинність інших положень. Замість недійсного положення або для заповнення пробілу в договорі буде внесено положення, яке за своїм змістом максимально наближене до початкового положення.

15.4 Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Mietvertrags:

Anlage 1: Übergabeprotokoll / Anlage 2: Hausordnung / Anlage 3: Частиною цього Договору оренди є такі додатки:

Додаток 1: Протокол приймання-передачі / Додаток 2: Правила проживання у квартирах та будинках / Додаток 3: \_\_\_\_\_

15.5 Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen: Сторони укладають наступні подальші угоди:

---

---

---

---

---

---

---

---

-----,den -----  
дата

Vermieter  
Орендодавець

Mieter  
Орендар