MIETVERTRAG ÜBER WOHNRÄUME № ДОГОВІР ОРЕНДИ БУДИНКУ №3/2025

Datum: 20.02.2026

1. VERTRAGSPARTEIEN

Demo — im Folgenden - „Vermieter", und **Олексій Петренко** (Telefon: +380670000000) — im Folgenden - „Mieter", haben diesen Vertrag über Folgendes geschlossen:

2. VERTRAGSGEGENSTAND

Der Vermieter übergibt und der Mieter übernimmt zur vorübergehenden entgeltlichen Nutzung (Miete) Wohnräume an der unten angegebenen Adresse. Alle Bedingungen werden durch diesen Vertrag und Anlagen/Protokolle geregelt, die dessen integraler Bestandteil sind.

Adresse: **Одеська обл., Одеса, буд. 12**
Immobilientyp: Haus
Wohnfläche: 95.00 m², Gesamtfläche: 130.00 m²

3. VERTRAGSLAUFZEIT

Startdatum: **01.03.2026**
Enddatum: **01.03.2027**

4. Miete

4.1. Miethöhe: **20 000.00** UAH/Monat

4.2. Die Miete für den laufenden Monat wird spätestens **1**. des Monats gezahlt.

4.3. Dem Mieter wird das Recht auf eine zulässige Zahlungsverzögerung der Miete im Umfang von **3** (drei) Kalendertage ohne Anwendung von Vertragsstrafen gewährt.

4.4. Die Mindestmietdauer gemäß diesem Vertrag beträgt **6** Monate ab dem Datum der Unterzeichnung des Übergabeprotokolls.

5. KAUTION UND VORAUSZAHLUNG

5.1. Der Mieter zahlt eine Kaution in Höhe von **2** Monate, was **40 000** UAH.

5.2. Die Kaution ist vor Beginn des Mietverhältnisses oder am Tag der Vertragsunterzeichnung zu zahlen.

5.3. Die Kaution wird dem Mieter innerhalb eines Monats nach Ende der Mietzeit und Rückgabe der Immobilie zurückerstattet.

5.4. Der Vermieter hat das Recht, begründete Ausgaben für Reparaturen, Strafzahlungen bei Zahlungsverzug und andere Schulden des Mieters von der Kaution einzubehalten.

5.5. Die Kaution kann nicht als Zahlung für den letzten Mietmonat ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters verwendet werden.

5.6. Die Parteien vereinbaren, dass derselbe Verstoß nicht gleichzeitig als Grundlage für die Einbehaltung von Geldern sowohl aus der Kaution als auch aus der Vorauszahlung dienen kann. Bei Beendigung des Vertrags auf Initiative des Vermieters aufgrund von Vertragsverletzungen durch den Mieter erfolgt die Schadenskompensation in erster Linie aus der Kaution und nur bei deren Unzulänglichkeit aus der Vorauszahlung.

6. NEBENKOSTENZAHLUNGEN

6.1. Die Nebenkostenzahlungen zahlt der Mieter zusätzlich zur Miete.

6.2. Die Zahlung der Nebenkosten erfolgt durch den Mieter monatlich spätestens bis zum **5**. des Monats, der auf den Abrechnungsmonat folgt.

6.3. Dem Mieter wird das Recht auf eine zulässige Verspätung der Nebenkostenzahlung in Höhe von **5** Kalendertagen ohne Anwendung von Strafzahlungen eingeräumt.

6.4. Dienstleistungen mit Zählerabrechnung (Zahlung nach tatsächlichem Verbrauch):

• **Heizung** (Gcal) — Tarif: **4 295.14 ₴/Gcal**
Zählernr.: **TC-ULT-2024-00517** (Einzonen) — Ablesung: **71.390** (Stand 01.11.2026)

• **Elektrizität** (kWh) — Tarif: **14.65 ₴/kWh**
Zählernr.: **NIK-2281-073915** (Dreizonen) — Ablesung: T1: **3221.474**, T2: **2163.103**, T3: **1285.733** (Stand 01.11.2026)
Zählernr.: **NIK-2303-055036** (Zweizonen) — Ablesung: T1: **4384.756**, T2: **2886.170** (Stand 01.11.2026)

• **Warmwasser** (m³) — Tarif: **631.64 ₴/m³**
Zählernr.: **LZHM-15-0824632** (Einzonen) — Ablesung: **214.255** (Stand 01.11.2026)

• **Kaltwasser** (m³) — Tarif: **161.70 ₴/m³**
Zählernr.: **LZHM-15-0824631** (Einzonen) — Ablesung: **351.741** (Stand 01.11.2026)

• **Gas** (m³) — Tarif: **42.95 ₴/m³**
Zählernr.: **G4-BK-2023-041822** (Einzonen) — Ablesung: **2092.829** (Stand 01.11.2026)

6.5. Leistungen mit fester Zahlung (monatliche Festzahlung):

• Kommunikation (Internet, TV) — **757.97 ₴**/pcs

• Sicherheit — **1 768.59 ₴**/pcs

• Müllabfuhr — **404.25 ₴**/m³

• Sonstige Ausgaben — **22 739.00 ₴**/pcs

6.6. Nebenkosten werden vom Mieter nach Abrechnungen/Berechnungen der Dienstleister und/oder der Verwaltungsgesellschaft nach Tatsachen bezahlt; die in den vorherigen Punkten angegebenen Tarife sind zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung informativ.

7. Pflichten des Vermieters

1. Dem Mieter Räume in bewohnbarem Zustand zu übergeben.
2. Den Mieter nicht an der Nutzung der Räume zu hindern.
3. Störungen, die nicht durch Verschulden des Mieters entstanden sind, rechtzeitig zu beheben.

8. Pflichten des Mieters

1. Die Räumlichkeiten ausschließlich bestimmungsgemäß nutzen.
2. Miete und andere Zahlungen rechtzeitig leisten.
3. Die Räumlichkeiten in ordnungsgemäßem Zustand halten.
4. Die Räumlichkeiten nach Vertragsende in einem Zustand zurückgeben, der nicht schlechter ist als bei Übernahme.

9. HAFTUNG DER PARTEIEN

Bei Verstoß gegen die Bedingungen dieses Vertrags trägt die schuldige Partei die Verantwortung gemäß den geltenden Rechtsvorschriften der Ukraine.

10. VERTRAGSBEENDIGUNG

10.1. Jede Partei hat das Recht, diesen Vertrag vorzeitig zu beenden, indem sie die andere Partei schriftlich mindestens benachrichtigt **2** Monate.

10.2. Kündigungsmitteilungen werden gemäß dem im Abschnitt über Mitteilungen dieses Vertrags festgelegten Verfahren zugestellt.

10.3. Bei vorzeitiger Vertragsbeendigung führen die Parteien gegenseitige Verrechnung durch und unterzeichnen das Rückgabeprotokoll der Immobilie.

11. HÖHERE GEWALT

Die Parteien sind von der Haftung für Nichterfüllung oder unzureichende Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Falle des Eintretens höherer Gewalt befreit, die durch geltendes Recht geregelt ist. Im Falle des Eintretens höherer Gewalt informiert die Partei, für die die Erfüllung der Verpflichtungen unmöglich geworden ist, unverzüglich die andere Partei und legt innerhalb von 10 Tagen Nachweisdokumente vor. Hinweis: Die Haftung des Mieters für technische Unfälle (Überschwemmung, Feuer, Gasexplosion usw.) wird durch eine separate Zusatzvereinbarung (falls vorhanden) geregelt.

12. EIGENTUMSÜBERGABE

12.1. Übergebene Schlüsselsätze: **3** Sätze

12.2. Der Mieter trägt die volle Verantwortung für die Aufbewahrung der übergebenen Schlüssel und Chips während der gesamten Vertragslaufzeit.

12.3. Der Mieter trägt die Verantwortung für Handlungen Dritter, denen Schlüssel oder Chips übergeben wurden.

12.4. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter alle Schlüssel und Chips in der in den Punkten 13.1-13.2 dieses Vertrags angegebenen Anzahl bei Vertragsende oder bei vorzeitiger Beendigung zurückzugeben.

13. Andere Bedingungen

13.1. Die Parteien haben sich auf die folgenden zusätzlichen Bedingungen für die Nutzung der Mietimmobilie geeinigt:

Обслуговування басейну та догляд за садом входять до обов'язків орендаря. Проведення гучних заходів допускається виключно за попереднім погодженням з орендодавцем не пізніше ніж за 3 дні.

13.2. Der Mieter verpflichtet sich, die angegebenen Bedingungen während der gesamten Vertragslaufzeit einzuhalten.

13.3. Bei Verletzung der in Punkt 1.1 dieser Zusatzvereinbarung angegebenen Bedingungen durch den Mieter hat der Vermieter das Recht, Beseitigung der Verletzung innerhalb von höchstens 7 (sieben) Kalendertagen zu verlangen.

14. Automatische Vertragsverlängerung

14.1. Wenn keine der Parteien die andere Partei mindestens 60 (sechzig) Kalendertage vor Vertragsende über die Absicht zur Vertragsbeendigung informiert, verlängert sich der Vertrag automatisch um 1 (ein) Kalenderjahr zu denselben Bedingungen.

14.2. Die Anzahl der automatischen Verlängerungen ist unbegrenzt.

14.3. Die Mitteilung über die Ablehnung der Verlängerung wird in schriftlicher Form oder über elektronische Kommunikationsmittel gesendet.

15. Zugang des Vermieters zum Objekt

15.1. Der Vermieter hat das Recht, das Mietobjekt zu besuchen, sofern er den Mieter mindestens 7 (sieben) Kalendertage im Voraus schriftlich informiert.

15.2. Zugang ohne Anwesenheit des Mieters ist nur bei Notfallsituationen (Überschwemmung, Brand, Gasleck) oder aufgrund schriftlicher Anordnung zuständiger Behörden zulässig.

15.3. Der Vermieter garantiert die Unverletzlichkeit des Privatlebens des Mieters und gibt während des Besuchs des Objekts erhaltene Informationen nicht weiter.

16. Benachrichtigungsverfahren

16.1. Benachrichtigungen gemäß diesem Vertrag gelten als ordnungsgemäß zugestellt, wenn die in diesem Vertrag angegebenen Kontaktdaten verwendet werden durch: SMS, Messenger (Viber, Telegram, WhatsApp), E-Mail oder Einschreiben mit Zustellungsnachweis.

16.2. Der Zustellungsnachweis für elektronische Kanäle ist: Screenshot mit Lesebestätigung oder Zustellungsprotokoll; für Einschreiben — Zustellungsnachweis.

16.3. Bei fehlender Antwort gilt die Benachrichtigung als zugestellt, wenn ein Zustellungsnachweis vorliegt (Protokoll/Zustellungsbestätigung/Postbenachrichtigung).

17. Besondere Bedingungen

17.1. Untervermietung, Überlassung an Dritte und Nutzung für kurzfristige Vermietung (Airbnb usw.) sind verboten. Verstoß ist Grund für vorzeitige Beendigung des Vertrags auf Initiative des Vermieters mit Mitteilung gemäß dem im Abschnitt über Mitteilungen festgelegten Verfahren.

17.2. In den Räumen dürfen ausschließlich Personen wohnen, die im Übergabeprotokoll genannt oder schriftlich mit dem Vermieter vereinbart sind. Die Unterbringung zusätzlicher Personen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist verboten.

17.3. Kleinere laufende Reparaturen (Verbrauchsmaterialien und kleine Arbeiten: Lampen, Dichtungen, Siphons usw.) mit einem Wert bis zu 500 UAH (oder Gegenwert in EUR zum aktuellen NBU-Kurs) werden vom Mieter durchgeführt und bezahlt. Schäden, die durch unrechtmäßige Handlungen oder Fahrlässigkeit des Mieters verursacht wurden, werden unabhängig vom Betrag auf seine Kosten behoben.

17.4. Foto- und/oder Videodokumentation des Zustands der Räumlichkeiten ist empfohlener Bestandteil der Übergabe- und Rückgabeprotokolle. Bei Fehlen der Dokumentation richten sich die Parteien nach der Zustandsbeschreibung im Übergabe-/Rückgabeprotokoll.

17.5. Rauchen in den Räumlichkeiten ist verboten. Rauchen auf Balkon/Terrasse ist zulässig, sofern dies den Nachbarn keine Unannehmlichkeiten bereitet und die Hausordnung nicht verletzt. Haltung von Haustieren - gemäß separater Vereinbarung (falls vorhanden). Einhaltung der Ruhe: 22:00 bis 8:00 Uhr.

17.6. Während der letzten 60 Kalendertage der Vertragslaufzeit hat der Vermieter das Recht, die Räume potenziellen Mietern nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters mindestens 24 Stunden im Voraus zu zeigen. Der Mieter verpflichtet sich, den Zugang zur vereinbarten Zeit zu gewährleisten.

UNTERSCHRIFTEN

VERMIETER

Demo

Telefon: _____

_____

Unterschrift / Datum

MIETER

Олексій Петренко

Telefon: +380670000000

_____

Unterschrift / Datum