

Mietvertrag

Zwischen

Michael Löw ~~CE~~ ~~Ö: a~~ • AG 9301 J Regensburg, _____

Tel. 0941 11 4111 Fax: ~~CE~~ ~~eva.gabelsberger@ib-loew.de~~

als Vermieter und _____ (Name / Vorname / Tel / email)

als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1. Mieträume

(1) vermietet werden in der Unteren Regenstraße 12 in Regensburg folgende Räume:
Die Wohnung im Vorder-Haus 2.OG bestehend aus 1 Zimmer(n), 1 Küche und 1 Bad/WC zum Zwecke der Benutzung als Wohnung.
Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____

- (1) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von _____ Jahren, also bis _____ geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit
 als Wohnung für sich – seine Familienangehörigen – Angehörige seines Haushalts nutzen will, und zwar für _____
 in zulässiger Weise beseitigen – durch folgende Maßnahmen so wesentlich verändern – so wesentlich instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:
!) an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.
Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S.2 BGB).
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z.B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

§ 4. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich EUR)	_____,-€
Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten Zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung	_____,-€
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser	_____,-€
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Strom	_____,-€
DSL Zugang mit flat rate	_____,-€
Telefon Grundgebühr	_____,-€
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Telefon	_____,-€
Abzgl. Hausmeistertätigkeiten	_____,-€
Insgesamt monatlich	_____,-€

Mietvertrag

0) Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete wie folgt verändert.

vom	bis	,-€
vom	bis	,-€
vom	bis	.-€

Die Miete muss jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

X) Vereinbarung einer Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland auf Basis 2000 = 100% bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegenen Betriebskosten abgesehen, mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit Der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes (01.07. bis 31.06.+1) nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohnflächen (§§ 42-44 Zweite Berechnungsverordnung) vereinbart.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung (30/70%-Regelung) abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Abschlagszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Die gesetzlichen Rechte der Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.

(6) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungsanlagen trägt der Mieter. Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

(7) Die Miete ist spätestens am **3. Werktag eines jeden Monats** an den Vermieter oder an die vom ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf

Kto.-Nr. 402 972 7528
Bank: MLP Bank Heidelberg
BLZ 672 300 00
Kto.Inhaber: Löw Michael

im voraus per Dauerauftrag (!!!) zu zahlen, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Mietvertrag

§ 5. Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kaution gem. § 551 BGB in Höhe von 3 Monatsmieten (kalt) EUR _____,- (Zins 1,5%), zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis.

Zahlungen erfolgen bar (auf die Kralle ;-)

§ 5. Namensschild

Für das Anfertigen von Namensschildern (Klingelschild, Wohnung und Briefkasten) wird ein Unkostenbeitrag von 20,- EUR erhoben und vor Einzug auf o.g. Konto mit Verwendungszweck „Namensschild“ **überwiesen**.

§ 6. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückhaltung der Miete

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

(2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seinen Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 7. Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglichen bestimmten Zweck benutzen.

(2) Tierhaltung in den Mieträumen ist **ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet**. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches.

§ 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache

(1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.

(2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 9. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu **heizen und zu lüften**.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschräumen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Räumen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf dieser Fristen und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt es einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten. Dieser bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraumes seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus und wird aufgrund des Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermittelt.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der

Mietvertrag

Verschlussvorrichtungen und Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur EUR 102,25 und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.

(4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die- ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

(5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie vom ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinen Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern 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.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 10. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechtes kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 12. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 14. Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten). So haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge.

Mietvertrag

§ 16. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Vertragsbestimmung läßt die übrigen Punkte unberührt
- (2) Die Mieträume werden wie gesehen übernommen. Renovierungsfristen siehe § 9 Abs. 2.
- (3) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung der Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszug des Mieters leer stehen müssen und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, jedoch höchstens 3 Monate. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, **Mahnkosten in Höhe von 10,- EUR je Mahnung und mindestens 50€ je firstloser Kündigung** unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.
- (4) Der Mieter **ist verpflichtet, seine Abfälle getrennt zu entsorgen** und hierfür die von der Stadt bereitgestellten Container bzw. Säcke bestimmungsgemäß unter strikter Beachtung der örtlichen Müllabfuhrsatzung zu benutzen. Der Mieter verpflichtet sich weiter die Müll- und Papiertonnen sowie die Säcke des DSD (Duales System Deutschland) jeweils am Leerungstag zur Abholung bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich an ihren Aufstellungsort zurück zu schaffen.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet eine ausreichende Haftpflichtversicherung unter Einschluß von Mietschäden für das Mietobjekt abzuschließen und während der gesamten Laufzeit zu unterhalten. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorlage der Versicherungspolice und eines Nachweises der Prämienzahlung zu verlangen. Teppichböden und sonstige Bodenbeläge dürfen nicht verklebt werden.
- (6) Der elektrische Strom wird vom Vermieter nach dem günstigsten REWAG Tarif bezogen. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der REWAG.
- (7) Die Abrechnung der Heizenergie (Heizung und Brauchwasser) erfolgt ebenfalls nach dem Wärmetarif der REWAG, die Umlegung auf die einzelnen Mieter nach der Heizkostenverordnung, bzw. in der Straubinger Str. direkt nach dem REWAG Tarif. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der REWAG.
- (8) Für das TV Signal (Satanlage bzw. Kabel) werden monatlich 6,- € erhoben und sind in den Nebenkosten enthalten.
- (9) Der Betrieb einer Waschmaschine ist aus baulichen Gründen nicht gestattet. Waschmaschinenraum ist vorhanden

Weitere Vereinbarungen

Regensburg den _____

Mieter

Vermieter

Mieter

Mietvertrag

Zählerstände

Einzug abgelesen am:	Auszug abgelesen am :	Bemerkung:
Strom: _____	_____	_____
Warmwasser: _____	_____	_____
Kaltwasser: _____	_____	_____
Wärmemenge: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.1: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.2: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.3: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.4 : _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.5: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.6: _____	_____	_____
Heizkörper: Nr.7: _____	_____	_____

Das vorstehende Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag vom 29.02.2008

Regensburg den _____ Regensburg den _____

Vermieter _____ Vermieter _____

Mieter _____ Mieter _____

Alte Adresse, PLZ, Ort, _____ Neue Adresse, PLZ, Ort, _____

Straße _____ Straße _____

Tel. _____ Tel. _____

Die Hausverwaltung erfolgt durch Frau Özkan, Erol