

Mietvertrag

Zwischen

Michael Löw Dipl. Ing.
Am Gries 2, 93059 Regensburg

- Im Folgenden Vermieter -

und

XXX

- Im Folgenden Mieter -

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken eine Wohnung im Hause

Untere Regenstraße 12 in Regensburg,

Die Wohnung besteht insbesondere aus folgenden Räumen:
xxx

Die Mietfläche beträgt ca. xxx qm. Sollten sich bei nachträglicher Vermessung Abweichungen von dem vorgenannten Flächenmaß ergeben, so ist keine Partei berechtigt, deswegen eine Änderung des Mietzinses zu verlangen.

2. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

Hauseingang bzw. Fahrradraum: ____, Wohnungstür: ____,
Briefkastenschlüssel: ____,

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am DATUM Es kann von jedem Teil innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen gekündigt werden.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt (s. § 7).
3. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Kündigungsschutzbestimmungen.

§ 3 Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des §551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von xxx EUR (höchstens 3 Monatsmieten) zu leisten. Die Kautions dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und wird mit 0,5% verzinst.
2. Der Mieter hat den Betrag in Form von Bargeld zu erbringen.

Mietvertrag

§ 4 Miete

1. Die monatliche Nettokaltmiete (ohne Betriebs-, Warmwasser- und Heizkosten und Stromkosten) beträgt xxx,- EUR (in Worten: -----).
2. Neben der Miete sind vom Mieter Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV, d. h. Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbes. Grundsteuer), Wasserversorgung, Betrieb der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einschließlich Brennstoff- und Wartungskosten, das Ablesen von Zählern, bzw. Kosten des Fahrstuhls, der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Entwässerung, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherungen, des Hausmeisters, des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung sowie Betriebskosten evtl. Nebengebäude, Zusatzanlagen und – Einrichtungen anteilig zu tragen.

Die **Betriebskosten** werden in Form einer monatlichen Vorauszahlung mit jährlicher Abrechnung (s. Ziff. 3) von zur Zeit xxx,- €. erhoben.

Die Betriebskosten setzen sich zusammen aus:

- xx,00 € Betriebskosten
- xx,00 € Beheizung und die Warmwasserversorgung
- xx,00 € Stromabschlagszahlung

Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes (01.07. bis 30.06.+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.

Soweit sich Betriebskosten im Sinne der Ziffer 2 – auch rückwirkend – erhöhen bzw. senken oder neu entstehen bzw. wegfallen, kann der Vermieter die erhöhten bzw. entstandenen Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften umlegen.

Die Erklärung ist nur wirksam, wenn ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Betriebskostensenkungen bzw. – Fortfall führen zu einer entsprechenden Verminderung der Umlage. Der Vermieter ist in diesen Fällen befugt, die vertraglich vereinbarten Vorauszahlungen zu erhöhen bzw. zu senken.

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

3. Die Befugnis zur Änderung des Mietzinses richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Mietvertrag

§ 5 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter auf dessen Konto zu zahlen:

Bank:

Kontoinhaber: Michael Löw

IBAN:

BIC:

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
3. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank geltend zu machen.
4. Folgende monatliche Gesamtsumme ist derzeit zu zahlen: xxx EUR

§ 6 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Mieträume bei Überlassung sorgfältig zu überprüfen und ihm erkennbare Mängel sofort bei Überlassung zu rügen. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

§ 7 Aufrechnung mit Gegenforderungen, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegen Mietzinsforderungen mit Schadensersatzforderungen nach § 538 BGB nur aufrechnen oder diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.
2. Mit sonstigen Gegenforderungen kann der Mieter nur aufrechnen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Unbeschadet von Ziff. 1 stehen dem Mieter weitere Zurückbehaltungsrechte nur wegen Gegenforderungen zu, die auf dem Mietverhältnis beruhen.

§ 8 Fristlose Kündigung

1. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden
 - a) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines erheblichen Teils (mehr als ein Monatsmietzins) davon in Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird;
 - b) wenn der Mieter trotz Abmahnung des Vermieters die Wohnung vertragswidrig so benutzt, dass die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden (z. B. unbefugte Untervermietung, Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht);

Mietvertrag

- c) wenn der Mieter trotz Abmahnung schuldhaft seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
2. Das Recht des Mieters auf fristlose außerordentliche Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 9 Benutzung der Mieträume – Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Andernfalls bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
2. Der Mieter ist ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, in der Person des Dritten liegt ein berechtigter Grund für Ablehnung vor, oder der Wohnraum würde übermäßig belegt, oder dem Vermieter ist die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zumutbar. Ist die Überlassung nur bei angemessener Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
3. Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Für die Haltung von Kleintieren ist die Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters binnen angemessener Frist nach der Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig aber doch zweckmäßig sind, muss der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften dulden.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern oder zurückbehalten noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn die Arbeiten den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.
4. Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit Genehmigung des Vermieters vornehmen.

§ 11 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, von ihm beauftragte Handwerker oder sonstige vom ihm eingeschaltete Hilfspersonen schuldhaft verursacht werden.
3. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen bzw. dem allgemeinen Verkehr zugänglich sind.

Mietvertrag

§ 12 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen

1. Unter Berücksichtigung der in § 3 Ziff. 1 festgesetzten Mietzinshöhe übernimmt der Mieter die fachgerechte Ausführung der Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere:
 - Anstrich der Wände und Decken mit einer Markendispersionsfarbe
 - Reinigung der Teppichböden
 - Innenanstrich von Türen und Fenster
 - Anstrich von Heizkörpern, Versorgungsleitungen etc.

2. Der Vermieter kann die fälligen Schönheitsreparaturen bereits während der Laufzeit des Vertrages fordern, spätestens jedoch bei Ende des Mietverhältnisses alle bis zu diesem Zeitpunkt nach dem Grad der Abnutzung und Beschädigung gemäß nachstehendem Fristenplan erforderlichen Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen verlangen. Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten:

Für Küche/Kochnische, Bäder/Duschen und WC alle 5 Jahre, für Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen alle 8 Jahre, für Nebenräume alle 10 Jahre.

Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses, bzw. ab der letzten während des Vertrages ordnungsgemäß durchgeführten Schönheitsreparatur.

3. Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, muss der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig an den Vermieter im Allgemeinen nach folgender Maßgabe (Quote) bezahlen:

- Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den **Nassräumen (Küchen, Bädern und Duschen)**
 - länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 v.H. der Kosten
 - länger als 2 Jahre zurück, zahlt der Mieter 40 v.H. der Kosten
 - länger als 3 Jahre zurück, zahlt der Mieter 60 v. H. der Kosten
 - länger als 4 Jahre zurück, zahlt der Mieter 80 v. H. der Kosten
 - länger als 5 Jahre zurück, zahlt der Mieter 100 v. H. der Kosten
- Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei den **Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten**
 - länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter 12,5 v.H. der Kosten
 - länger als 2 Jahre zurück, zahlt der Mieter 25 v.H. der Kosten
 - länger als 3 Jahre zurück, zahlt der Mieter 37,5 v.H. der Kosten
 - länger als 4 Jahre zurück, zahlt der Mieter 50 v. H. der Kosten
 - länger als 5 Jahre zurück, zahlt der Mieter 62,5 v. H. der Kosten
 - länger als 6 Jahre zurück, zahlt der Mieter 75 v. H. der Kosten
 - länger als 7 Jahre zurück, zahlt der Mieter 87,5 v. H. der Kosten
 - länger als 8 Jahre zurück, zahlt der Mieter 100 v.H. der Kosten
- Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit bei **allen anderen Nebenräumen**
 - länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter 10 v.H. der Kosten
 - länger als 2 Jahre zurück, zahlt der Mieter 20 v.H. der Kosten
 - länger als 3 Jahren, zahlt der Mieter 30 v.H. der Kosten
 - länger als 4 Jahren, zahlt der Mieter 40 v.H. der Kosten
 - länger als 5 Jahren, zahlt der Mieter 50 v.H. der Kosten
 - länger als 6 Jahren, zahlt der Mieter 60 v.H. der Kosten
 - länger als 10 Jahren, zahlt der Mieter 100 v. H. der Kosten

Mietvertrag

- Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit für **Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln**
 - länger als 1 Jahr, zahlt der Mieter 10 v. H. der Kosten
 - länger als 2 Jahr, zahlt der Mieter 20 v. H. der Kosten
 - länger als 3 Jahr, zahlt der Mieter 30 v. H. der Kosten
 - länger als 4 Jahr, zahlt der Mieter 40 v. H. der Kosten
 - länger als 5 Jahr, zahlt der Mieter 50 v. H. der Kosten
 - länger als 6 Jahr, zahlt der Mieter 60 v. H. der Kosten
 - länger als 10 Jahr, zahlt der Mieter 100 v. H. der Kosten

Dem Mieter bleibt es unbenommen, nachzuweisen, wann und in welchem Umfang die Wohnung zuletzt renoviert wurde und dass der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der o.g. vereinbarten Fristen zulässt. Führt der Mieter diese Nachweise, hat der Vermieter die Quote nach billigem Ermessen angemessen zu senken.

Die Berechnung erfolgt auf Grund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs. Dem Mieter bleibt es unbenommen, den Kostenvoranschlag des Vermieters anzuzweifeln, indem er den Kostenvoranschlag eines anderen Malerfachbetriebs beibringt.

Der Mieter hat die Möglichkeit, selbst zu renovieren, um seine Zahlungspflicht abzuwenden. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Ist der Mieter einer entsprechenden Aufforderung mit Fristsetzung nicht oder nur unzureichend nachgekommen, muss er die entsprechende Quote gemäß Kostenvoranschlag zahlen.

Es ist eine dampfdiffusionsoffene Kalkfarbe mit Leinöl (Fabrikat Haga) zu verwenden. Diese kann bei „Werkstatt Holz und Farbe“ in der Urbanstraße 2 in Reinhausen (Rgbg), Tel. 0941 41686; info@werkstatt-holzundfarbe.de gekauft werden. Dies betrifft nur die Wohnungen im Hinterhaus im EG und 1. OG.

Nach Absprache können die Schönheitsreparaturen auch durch den Vermieter erfolgen, sofern der Mieter die Eigenkosten übernimmt.

Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter auf eigene Kosten auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. Kleine Instandhaltungen umfassen nur das Beheben von Schäden bis zum Betrag von € 100,- im Einzelfall, insbesondere an Teilen der Wohnung, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z. B. Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Strom, Bedienungselemente für Jalousien und Markisen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper, Gebrauchtteile der WC- und Badezimmereinrichtung. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 6 % der Jahresnettokaltmiete.

§ 13 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Zur Sicherung des gesetzlichen Vermietungspfandrechts ist der Vermieter berechtigt die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen auch ohne Anrufung des Gerichts bei Auszug in Besitz zu nehmen.

Mietvertrag

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Will der Vermieter die Mieträume verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so ist er oder ein von ihm Beauftragter befugt, die Mieträume auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Besichtigungsrechte des Vermieters gem. Ziffer 1 ausgeübt werden können und die Wohnung zur Abwehr unmittelbarer Gefahren betreten werden kann.

§ 15 Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit sauber mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. Bezüglich der Schönheitsreparaturen bei Ende der Mietzeit gilt § 11 dieses Vertrages.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen zurückbleiben, wenn der Vermieter so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung.
3. Wird der Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit durch den Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis auch dann nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen nicht erklärt. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 16 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

1. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter erleidet, weil die Räume nach dem Auszug des Mieters leer stehen oder billiger vermietet werden müssen.

§ 17 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen, auch Ehegatten, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, welche im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bestehen, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme und Abgabe solcher Erklärungen.
3. Diese Vollmacht gilt nicht für die Abgabe und Entgegennahme von Kündigungen dieses Vertrages und diesbezüglichen Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
4. Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter (Ehegatten) die gleiche Wirkung.

Mietvertrag

§ 18 Haftungsausschluss

§ 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB wird ausgeschlossen, soweit der Vermieter danach verschuldensunabhängig für anfängliche Mängel der Mietsache haftet. Der Vermieter haftet für bei Vertragsschluss vorhandene Mängel i. S. des § 536 BGB nur, soweit er diese zu vertreten hat.

§ 19 Sonstige Vereinbarungen

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. Mind. 2x täglich querlüften, bei ganz geöffnetem Fenster. (nicht nur gekippt)
2. Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung ist nicht gestattet. Dafür stehen im Waschraum 2 Waschmaschinen mit Münzzähler bereit. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist in der kalten Heizperiode (von November bis März) aufgrund von erhöhter Schimmelgefahr durch zu großen Feuchteintrag ebenfalls nicht gestattet. Hierfür ist im Nebenraum ein Wäschetrockner mit Münzzähler bereit gestellt.
3. Namensschild: Für das Anfertigen von Namensschildern (Klingelschild, Wohnung und Briefkasten) wird ein Unkostenbeitrag von 20,-€ erhoben und mit der Kautionszahlung gezahlt.
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 Müllabfuhr 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 elektrische Strom wird vom Vermieter nach dem günstigsten Tarif bezogen. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des aktuellen Stromanbieters.
6. Die Abrechnung der Heizenergie (Heizung und Brauchwasser) erfolgt ebenfalls nach dem Wärmetarif der REWAG, die Umlegung auf die einzelnen Mieter nach der Heizkostenverordnung. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der REWAG.
7. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages müssen schriftlich erfolgen, es sei denn eine Vertragspartei weist nach, dass entsprechende Vereinbarungen mündlich wirksam abgeschlossen worden sind.
8. Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Vertragsbestimmung lässt die übrigen Punkte unberührt.
9. Der Mieter weist dem Vermieter das Bestehen einer privaten Haftpflichtversicherung nach bzw. verpflichtet sich eine Haftpflichtversicherung während der Dauer des Mietverhältnisses abzuschließen.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Mietvertrag

1. Das Gesetz schreibt vor, dem Mietinteressenten den Energieausweis des Hauses zugänglich zu machen.

2. Der Ausweis ist unter www.URS12.de einsehbar bzw. steht zum Downloaden bereit.

3. Diese Vorlage und Überlassung des Energieausweises bewirkt insbesondere **keine**:

- Einbeziehung des Energieausweises in den Mietvertrag,
- Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft der Mietsache,
- Zusicherung eines bestimmten Energiebedarfskennwertes,
- Zusicherung eines bestimmten Energieverbrauchskennwertes,
- Zusicherung eines bestimmten Höchstbetrags für Raumheizung oder Warmwasserverbrauch.

Mit vorstehendem Text, insbesondere Nr. 3 bin ich einverstanden.

Regensburg, _____

Mieter, _____

Mietvertrag

Übergabeprotokoll und Zählerstände

Die im Mietvertrag aufgeführte Wohnung ist ausgestattet mit:

Einzug:

Auszug:

Die Parteien haben die Mietsache besichtigt. Dabei wurden folgende Mängel festgestellt.

Einzug:

Auszug:

Vermieter

Vermieter

Mieter

Mieter

Mietvertrag

Zählerstände

Einzug abgelesen am _____

Auszug abgelesen am _____

Strom: _____

Warmwasser: _____

Kaltwasser: _____

Wärmemenge: _____

Heizkörper 1 _____

Heizkörper 2 _____

Heizkörper 3 _____

Heizkörper 4 _____

Heizkörper 5 _____

Heizkörper 6 _____

Heizkörper 7 _____

Das vorstehende Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag vom _____

Regensburg, den _____

Regensburg, den _____

Vermieter

Vermieter

Mieter

Mieter

Alte Adresse, PLZ, Ort

Neue Adresse, PLZ, Ort

Straße

Straße

Tel.

Tel.