

Einheitsmietvertrag

Vermieter* Vor- und Zuname, Firma, Straße Nr., Ort

Karl Rieder
Bauseweinalle 89
81247 München

Mieter* Vor- und Zuname, Firma, Straße Nr., Ort

Frau Josefa Hochrein-Lang
Hantstaenglstr 38
80638 München

vertreten durch

vertreten durch

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Haus (Straße, Hausnummer, Gemeinde) Doppelhaushälfte in der Hantstaenglstr 38
folgende Räume: *

Zimmer, Bad/Dusche/WC, Speicheranteil, Abstellkammer, Toilette, Küche,
Flur/Diele, Keller/-anteil, Garage/Kfz.Abstellplatz, Balkon, Terrasse, Garten/-anteil,

Fabrikraum/Ladenraum/Werkstattraum/Büro zum Betrieb

(Vertragszweck)

Die Vermietung einer Garage ist von der Vermietung einer Wohnung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich unabhängig.

2. Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsräume wie Waschküche, Trockenboden und Abstellräume, sowie Gartenflächen, soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubenutzen.

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

Hausschlüssel, Eingangstürschlüssel, Korridorschlüssel, Zimmerschlüssel, Speicherschlüssel,
Kellerschlüssel, Garagenschlüssel, Briefkastenschlüssel, Zählerschrankschlüssel, Hoftorschlüssel

4. Ist Gewerberaum vermietet, wird die Mietfläche zwischen den Parteien auf _____ am vereinbart.

5. Mit vermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

§ 2 Mietzeit

1. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Es kann von jedem Teil innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden. Ist Wohnraum vermietet, so kann das Mietverhältnis durch den Mieter, unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Monats gekündigt werden. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre und auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre vergangen sind. Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden. Bei Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat und der nicht dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

Ist Gewerberaum vermietet, so wird eine Kündigungsfrist von _____ Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres vereinbart.

Ist für Gewerberaum vorstehend keine Vereinbarung getroffen, so beträgt die Kündigungsfrist nach der gesetzlichen Regelung 6 Monate. Die Kündigung muss dann spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Vierteljahres erfolgen.

2. Nur für Wohnraummietverträge (Kündigungsausschluss)

Das Mietverhältnis beginnt am _____

Die Parteien vereinbaren wechselseitig auf die Dauer von 5 Jahren (höchstens vier Jahre) ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages zu verzichten.
Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf des Zeitraums von 5 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig.
Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

3. Läuft der Gewerberaummietvertrag auf bestimmte Zeit ohne Verlängerungsklausel, so endet er am _____

ohne, dass es einer Erklärung einer Partei bedürfte.

Läuft der Gewerberaummietvertrag auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsklausel, so gilt, dass der Vertrag am _____

endet. Wird er nicht zum Endtermin unter Einhaltung der gesetzlichen Frist gekündigt, so verlängert er sich

☐ auf unbestimmte Zeit. ☐ um _____ Jahre/Monate*, wenn er nicht zuvor mit der gesetzlichen Frist gekündigt wird.

4. Verträge mit Optionsrecht des Mieters (nur für Gewerberaum)

Das Mietverhältnis beginnt am _____

und endet am _____

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung um weitere _____

Jahre zu verlängern (Option).

Die Erklärung muss dem Vermieter spätestens sechs Monate vor Ablauf des ursprünglichen Mietverhältnisses zugeworfen sein.

5. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt (s. § 7).

6. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

7. Bei vereinbarter Nutzung als Wohnraum gelten die gesetzlichen Kündigungsschutzbestimmungen.

8. Setzt der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, ohne dass der Vermieter dieser Weiternutzung widerspricht, findet eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht statt.

§ 3 Miete

1. Die Miete beträgt monatlich EUR** 2500,-in Worten Zweitausend fünf hundert Euro

*) Unter Vermieter und Mieter werden im folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nicht zutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen; freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

**) Die im § 3 festgelegte Währung gilt für den gesamten Vertrag.

**§ 16
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. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen dieses Vertrages und von Zustimmungsverlangen des Vermieters zur Erhöhung der Miete, nicht für Kündigungen durch die Mieter oder Mietaufhebungsverträge und für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter (Ehegatten) die gleiche Wirkung.

**§ 17
Kautions**

Der Mieter zahlt dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Barkautions in Höhe von **7,500,-€**. Ist Wohnraum vermietet, richtet sich die Zahlung nach § 551 BGB (Die Kautions beträgt hier höchstens drei Monatsmieten ohne als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesene Beträge). Der Vermieter ist berechtigt, unbeschadet einer Inanspruchnahme der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch während des Mietverhältnisses die Kautions wegen Forderungen aus dem Mietverhältnis in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall kann der Vermieter die Auffüllung einer ganz oder teilweise verbrauchten Kautions verlangen.

**§ 18
Sonstige Verein-
barungen**

1. Die Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages. Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor.
2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Auch eine Abänderung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform.
3. Durch die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
4. Es werden folgende Sondervereinbarungen getroffen (gesondertes Blatt):

Ort, Datum:

München 1. August 2011

Unterschrift Vermieter:

H. Bieder

Unterschrift Mieter:

Unterschrift Mieter:

HAUSORDNUNG

Der Mieter erkennt die nachfolgende Hausordnung als für ihn verbindlich an. Bei Verstößen gegen die Hausordnung kann der Vermieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 543, 569 Absatz 2 BGB fristlos kündigen. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung gelten im übrigen als vertragswidriger Gebrauch im Sinne von §§ 541, 543 Absatz 2 BGB. Bei Schäden, die durch Verstoß gegen die Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

I. Ruhestörungen

1. Ruhestörender Lärm im Haus und in der Wohnung ist zu vermeiden. Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen unbeschadet behördlicher Vorschriften an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden. Im übrigen haben sie zwischen 12 Uhr und 14 Uhr sowie zwischen 18 Uhr und 8 Uhr zu unterbleiben.
2. Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.
3. Bei der Benutzung von Musikinstrumenten ist Zimmerlautstärke einzuhalten, darüber hinaus ist Musizieren nur zwischen 8 Uhr und 22 Uhr zulässig.

II. Abstellen und Lagerung von Gegenständen

1. Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern und Fahrrädern im Treppenhaus ist nicht zulässig. Eingerichtete Abstellplätze sind zu benutzen. Das Abstellen von Kinderwagen und Rollatoren (Gehhilfen) im Treppenhaus ist unbeschadet behördlicher Vorschriften, insbesondere über den Feuerschutz zulässig, soweit dadurch andere Mieter nicht mehr als den Umständen nach erforderlich behindert werden. Die Mitnahme von Krafträdern und Fahrrädern in die Wohnung ist nicht zulässig.
2. Für die Lagerung von Heizöl gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Brennmaterial und Brennstoffe, wie Benzin dürfen in der Wohnung, im Treppenhaus, im Speicher oder im Keller nicht gelagert werden.

III. Abfallbeseitigung

1. Hausmüll darf nur in den Mülltonnen oder Müllschluckern entsorgt werden. Sperrmüll muß der Mieter auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen. Bei Sondermüll gelten die behördlichen Vorschriften.
2. Abfälle, Säuren und feste Gegenstände dürfen nicht über Waschbecken und Spülbecken sowie die Toilette entsorgt werden.

IV. Nutzung von Wascheinrichtungen und Wäsche waschen

1. Die Verwendung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in der Wohnung ist zulässig, soweit funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Gegebenenfalls verpflichtet sich der Mieter eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen.
2. Wird die vorhandene Waschküche oder ein vorhandener Trockenraum genutzt, so gelten für die Benutzung die dem Mieter bekanntgemachten Nutzungsregelungen. Hiernach ist unter anderem eine Nutzung durch den jeweiligen Mieter nur in der für ihn reservierten Zeit möglich.
3. Die Waschküche und die Wasch- und Trockeneinrichtungen der Gemeinschaftswaschküche sind nach der Benutzung vom jeweiligen Benutzer gründlich zu reinigen. Für Belüftung ist zu sorgen.

V. Reinigungs-, Räum- und Streupflicht

1. Soweit keine anderweitige Bestimmung getroffen ist, sind die Treppen, Treppenabsätze, Geländer und Fenster im Treppenhaus von den Mietern im wöchentlichen Wechsel zu reinigen. Treten trotz Abmahnung Unzulänglichkeiten bei den Reinigungspflichten auf, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters, der gegen die Reinigungspflicht verstößt, eine Fremdfirma zu beauftragen und

die auf den Mieter entfallenden Reinigungsarbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

2. Ist nichts anderes bestimmt, haben die Mieter im wöchentlichen Wechsel den zum Mietobjekt gehörenden Bürgersteig und die Zuwege zum Hauseingang zu reinigen. Weiter haben sie im Winter für die Beseitigung von Schnee und Eis zu sorgen und bei Glatteis die Wege zu streuen. Erfüllt ein Mieter die bezeichneten Pflichten nicht, ist der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die auf den Mieter entfallenden Arbeiten auf dessen Kosten durch eine Fremdfirma durchführen zu lassen.

VI. Behandlung der Mieträume und Sicherheit

1. Der Mieter hat hinsichtlich der Mieträume seine Obhutspflicht wahrzunehmen. Fußbodenbeläge sind vom Mieter zu pflegen. Bei Vorhandensein von Parkettboden ist dieser vor Beschädigungen durch Kratzer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Frostgefahr hat der Mieter das Einfrieren von wasserführenden Leitungen und sonstigen Einrichtungen zu verhindern. Bei Regen, Sturm und Frost sind die Fenster der Wohnung zu schließen. Nachts, insbesondere bei nächtlicher Abwesenheit sind vorhandene Rollläden zu schließen.
2. Fenster in Keller- und Speicherabteilen oder sonstigen Gemeinschaftsräumen sind bei Frost, Schneefall, Regen und Sturm zu schließen.
3. Namensschilder dürfen nur in einheitlicher Form und Größe und nach näherer Bestimmung durch die Hausverwaltung angebracht werden.
4. Auf ordnungsgemäße Benutzung des Aufzugs ist zu achten. Die Benutzungsbestimmungen für den Aufzug sind einzuhalten. Störungen sind dem Hausmeister, Hausverwalter oder Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
5. Bei Ein- und Ausfahrt in/aus Garagen und Abstellplätzen gelten besondere Sorgfaltspflichten. Schrittgeschwindigkeit ist einzuhalten. Im übrigen gilt die Straßenverkehrsordnung entsprechend.
6. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

VII. Haltung von Haustieren

1. Mit Ausnahme von als Haustieren üblichen Kleintieren (z.B. Ziervögel und Zierfische) in ortsüblichem Umfang bedarf das Halten von Haustieren der vorhergehenden Einwilligung des Vermieters. Diese Einwilligung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden (z.B. wegen Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung durch das Haustier).



Echeckform

Einheitsmietvertrag 2849

4 004 182 028490

(mehr als eine Monatsmiete) davon in Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete 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);

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. Im übrigen richtet sich das Recht zur fristlosen Kündigung nach den §§ 543, 569 BGB. Sonstige Rechte zur Kündigung bleiben unberührt.

§ 8 Benutzung der Mieträume- Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Andernfalls bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

2. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Entsteht für den Mieter von Wohnraum 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 zur Ablehnung vor oder der Wohnraum wird übermäßig belegt oder dem Vermieter ist die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zumutbar. Ist die Überlassung nur bei angemessener Erhöhung der Miete zumutbar, so kann der Vermieter die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (Untermietzuschlag). Die Erlaubnis zur Untervermietung kann widerrufen werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Mieters nicht oder nicht mehr vorliegt.

3. Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen, insbesondere Waschmaschinen und Geschirrspüler in den Mieträumen zu benutzen, soweit diese fachgerecht installiert werden. Er hat auf Verlangen des Vermieters diesem den Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung nachzuweisen. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass durch den Vermieter zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten hergestellt werden.

§ 9 Ausbesserungen und bauliche Veränder- ungen

1. Bei Gefahr in Verzug können Reparaturarbeiten und Instandsetzungen auch ohne vorherige Ankündigung und Duldung sofort vorgenommen werden. Der Mieter darf die Durchführung der Arbeiten nicht behindern.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe des § 554 Abs. 2 und 3 BGB zu dulden.

3. Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit Genehmigung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Die Wiederherstellung kann der Vermieter nach angemessener Fristsetzung auch selbst auf Kosten des Mieters durchführen. Der Mieter verzichtet auf Kostenersatz für bauliche Veränderungen, die er ohne Zustimmung des Vermieters vornimmt.

4. Die Bestimmungen über Maßnahmen nach § 554a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter soweit er sie nicht auf eigene Kosten fachgerecht behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Untermieter, Besucher, von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten oder andere Personen, die sich mit seinem Willen in den Mieträumen aufhalten, 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. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

§ 11 Schönheitsrepara- turen, Kleinrepara- turen

1. Der Mieter übernimmt die notwendigen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten. Zu den Schönheitsreparaturen gehören Anstrich der Wände und Decken, dem das Anbringen einer streichbaren Raufasertapete gleicht, Reinigen von Kunststoff-, Parkett- und Teppichböden, Anstrich von Innentüren, Außentüren sowie Fenstern von innen, Anstrich von Heizkörpern und Heizrohren sowie von streichbaren Holztüren bei Einbaumöbeln, Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden. Die allgemeinen Reinigungspflichten im Rahmen einer ordnungsgemäßen Rückgabe der Mieträume bleiben unberührt.

2. Der Vermieter kann die nach Maßgabe des nachstehenden Fristenplanes üblicherweise 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 Schönheitsreparaturen verlangen. Als angemessene Zeitabstände der Schönheitsreparaturen gelten im Allgemeinen: Wand- und Deckenanstiche in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle sieben Jahre, in anderen Räumen alle zehn Jahre; Reinigen von Parkett- und Teppichböden alle fünf Jahre; Lackieren von Heizkörpern und Rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen sowie von streichbaren Holztüren bei Einbaumöbeln alle zehn Jahre. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab der letzten während des Vertrages ordnungsgemäß durchgeführten Schönheitsreparatur. Für den Umfang und den Zeitpunkt von während der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen ist der Mieter beweispflichtig.

3. Sind bei Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nach dem vorstehenden Fristenplan entweder ab Einzug des Mieters oder seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter anteilige Renovierungskosten trägt, die sich im Allgemeinen wie folgt berechnen: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter 10% der Renovierungskosten, länger als 2 Jahre 20%, länger als 3 Jahre 40%, länger als 4 Jahre 60%, länger als 5 Jahre 80%. Die Kosten der Renovierung werden im Zweifel nach einem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter benannten Malerfachgeschäftes ermittelt. Die Selbstdurchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter unbenommen.

4. Die Kosten kleiner Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu tragen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind. Kleine Instandhaltungen umfassen nur das Beheben von Schäden bis zum Betrag von EUR 120,- im Einzelfall 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, Bedienelemente für Jalousien und Markisen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper, Gebrauchsteile der WC- und Badezimmereinrichtung. Die Verpflichtung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen von bis zu 8 % der Jahresbruttokaltmiete.

5. Ist Gewerberaum vermietet, hat der Mieter alle Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Ausnahme der Instandsetzung des Daches, der Wände und der sanitären und elektrischen Installation durchzuführen.

§ 12 Pfandrecht des Vermieters an einge- brachten Sachen

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

§ 13 Betreten der Miet- räume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann falls erforderlich unter Hinzuziehung eines Fachmanns die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes, zur Feststellung von Schäden, zum Ablesen von Messgeräten oder zur Ausübung des Pfandrechts nach § 12 in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung und Terminvereinbarung 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 und Terminvereinbarung an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zu besichtigen.

2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Besichtigungsrechte des Vermieters gemäß Ziffer 1 ausgeübt werden können und die Wohnung zur Abwehr unmittelbarer Gefahren betreten werden kann.

§ 14 Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt mit sämtlichen Schlüsseln, auch selbstbeschafften, zurückzugeben. Bezüglich der Schönheitsreparaturen bei Ende der Mietzeit gilt § 11 des Vertrages.

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, hat er wegzunehmen. 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, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

3. Ist das Mietobjekt mit einer zentralen Schließanlage versehen, hat der Mieter bei Schlüsselverlust die Kosten des Austauschs der gesamten zentralen Schließanlage zu tragen, wenn der Mieter seine Obhutspflicht hinsichtlich der Schlüssel verletzt hat und andernfalls die mißbräuchliche Verwendung nicht zurückgegebener Schlüssel nicht ausgeschlossen werden kann.

§ 15 Vorzeitige Beendi- gung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter erleidet, weil die Räume nach dem Abzug des Mieters leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert höchstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist oder, bei Mietverträgen von bestimmter Zeit bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

2. Neben der Miete sind vom Mieter Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung in seiner jeweiligen Fassung, d.h. Kosten für laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (insbes. Grundsteuer), Wasserversorgung, Entwässerung, Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage einschließlich Brennstoff, Betriebsstroms, Wartungs-, Reinigungs- und Verbrauchserfassungskosten, bzw. Kosten der Versorgung mit Fernwärme und Fernwarmwasser und der Wärmelieferung, des Personen- oder Lastenaufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswerts, des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege sowie folgende sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung.

anteilig zu tragen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

Die anteiligen Betriebskosten werden erhoben in Form einer monatlichen **Vorauszahlung** mit jährlicher Abrechnung (s. Ziff. 3) von z.Zt.

480,-

Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständiger gewerblicher Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b der Betriebskostenverordnung 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.

Der Umlegungsmaßstab der Kosten für Heizung und Warmwasser erfolgt durch den Vermieter nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Bei den übrigen Betriebskosten wird das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zugrundegelegt. Bei Eigentumswohnungen ist anstelle der Wohnfläche auch das Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung, falls eine Erfassung aller Wohnungen des Anwesens erfolgt ist. Wenn im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung der Betriebskosten möglich sein sollte, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach einem verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Abrechnungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht. Können Betriebskosten den vermieteten Räumen konkret zugeordnet werden, können die auf die Räume entfallenden Einzelkosten angesetzt werden (z.B. Grundsteuer, Kabel bzw. Antenne).

3. Abrechnungszeitraum ist jeweils ein Jahr, falls vom Vermieter nichts anderes bestimmt, das Kalenderjahr. Die jährliche Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen, spätestens jedoch 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums. Im Falle eines Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode beginnt die Abrechnungsfrist erst mit dem Ende des regulären Abrechnungszeitraums. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Vermieter nur dann einen Ausgleich des Fehlbetrages (Nachzahlung) verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Danach kann der Mieter Einwendungen nur noch geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Eine Differenz zwischen Abrechnungsbetrag und jährlicher Vorauszahlungssumme ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auszugleichen. Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsbelege beim Vermieter oder Hausverwalter einzusehen. Wenn dem Mieter die persönliche Einsichtnahme auf Grund der Entfernung zum Ort der Einsichtnahme (Sitz des Vermieters oder Hausverwalters) nicht zugemutet werden kann, kann er die Übersendung von Kopien gegen Auslagenvorschuss (0,25 EUR pro Kopie) verlangen. Belege, von denen Kopien verlangt werden, müssen im Einzelnen bezeichnet werden. Vermieter und Mieter können nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform oder Schriftform eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, wenn die Betriebskosten sich geändert haben.

4. Die Befugnis zur Änderung der Miete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 557 bis 560 BGB. Die Befugnis zur Erhöhung der Miete nach Maßgabe dieser Vorschriften steht dem Vermieter während der Vertragslaufzeit auch bei auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen (Zeitmietvertrag) und bei Verträgen mit Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung auf bestimmte Zeit (§ 2 Nr. 2) zu.

5. Insgesamt ist monatlich zu zahlen:

für Miete EUR 2500,- Netto

für Betriebskosten (Vorauszahlung) EUR

480,- Keine

für Garage EUR

Sonstiges (z.B. Untermietzuschlag) EUR

insgesamt EUR

Ist Gewerberaum vermietet, ist der Vermieter berechtigt, die gesetzliche Mehrwertsteuer in ihrer jeweiligen Höhe zusätzlich zu verlangen.

§ 4 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, zu zahlen an den Vermieter oder an

Karl Rieder

Anschrift des Geldinstituts (Bank/Sparkasse):

Genossenschaftsbank München

Konto-Nr.

Bankleitzahl

Kontoinhaber

Die Zahlung erfolgt durch (Ermächtigung wird erteilt).
Abbuchung von folgendem Konto des Mieters

☐ Überweisung

☒ Abbuchung

2. Die Nebenabgaben (§ 3 Ziff. 2) sind mit der Miete zu zahlen.

3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang bzw. die Gutschrift des Geldes an. 4. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz zu verlangen. Für Mahnungen wird jeweils eine Mahngebühr von EUR 2,- berechnet.

5. Soweit sich der Vermieter bei der Mietenverwaltung einer Datenverarbeitungsanlage bedient, ist der Mieter insoweit mit der Verarbeitung personenbezogener Daten einverstanden (§ 3 Bundesdatenschutzgesetz).

§ 5 Vom Vermieter zuge- sagte Arbeiten in den Mieträumen; Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter verpflichtet sich ☐ vor dem Einzug des Mieters ☐ bis spätestens

folgende Arbeiten vornehmen zu lassen:

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Zustand der Mieträume bei Überlassung sorgfältig zu überprüfen und ihm erkennbare Mängel sofort bei Überlassung zu rügen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll bzw. bei der Besichtigung der Räume festgehalten wurde. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

3. Hat der Vermieter die Mieträume mit neuen Wärmeschutzfenstern ausgestattet, ist aufgrund der erhöhten Luftdichtheit der Fenster verstärktes Lüften erforderlich. Hierauf wird der Mieter ausdrücklich hingewiesen.

§ 6 Aufrechnung mit Ge- genforderungen Zu- rückbehaltungsrecht; Garantiehafung des Vermieters

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

2. Der Mieter kann gegen Mietforderungen mit Forderungen nach §§ 536a, 539 BGB und wegen ungerechtfertigter Bereicherung aufgrund überzahlter Miete nur aufrechnen oder diesbezüglich ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete durch Erklärung in Textform oder schriftlich angezeigt hat.

3. Mit Forderungen außerhalb des Mietverhältnisses kann der Mieter nur aufrechnen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung mit Forderungen aus dem Mietverhältnis die gesetzlichen Bestimmungen.