

Mietvertrag für Wohnungen

Vertrag-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter/Mieter



(● grüne Punkte am Rande weisen darauf hin, dass eine zusätzliche Eintragung oder eine Streichung vorzunehmen ist.)

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen. Zutreffendes ist anzukreuzen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

- Zwischen _____ 79822 Titisee/ Neustadt als Vermieter,
● vertreten durch _____
● und _____
● sowie _____, zurzeit
● wohnhaft z. Zt. Erich-Kästner-Straße 14, 80796 München als Mieter,
● wird folgender Mietvertrag – ~~für das Bereichs-XX~~ ~~XX~~ vereinbart:

§ 1 – Mietsache

- 1. Vermietet werden im Haus Nadistraße 10, 80809 München, 1. OG, ETW-Nr. _____ TG-Stellpl.Nr. 4
(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)
● folgende Räume: 1 Zimmer, XXX Kammer, XXX Küche, 1 ~~XXXXXX~~ Diele, XXX Bad, XXX Toilette,
● 1 Toilette mit Bad/XXXXX, 1 Balkon, 1 Kellerraum Nr. _____, TG-Stellplatz s.o.
● Wohnfläche: ca. 43 m².
● ☐ Es handelt sich um eine öffentlich geförderte Wohnung, so dass ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erforderlich ist.
● Herd und Öfen werden ☐ mitvermietet ☐ nicht mitvermietet.
● Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen nach Maßgabe der Benutzungsordnung mitbenutzt werden (z. B. Waschanlage, Fahrzeugabstellplatz, Kinderspielfeld). Sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage
● Nicht mitvermietet sind folgende zurückgelassene Einrichtungen des ~~Vermieters~~ Eigentümers (Siehe Anlage II
● 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Übergabe der Mieträume folgende Schlüssel auszuhändigen: (*) _____ Haus-,
● _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Aufzug-, _____ Garagen-, _____ Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel.
● Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters. (*) s. Übergabeprotokoll
● 3. Die Mieträume dürfen vom Mieter nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung
● beziehen werden – bewohnen – beträgt –1–. – Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.
● Die Anbringung von Schildern, Werbung, Automaten und dergleichen außerhalb der Mieträume bedarf der vorherigen schriftlichen
● Einwilligung des Vermieters.

§ 2 – Mietzeit

- 1. a) ☒ Das Mietverhältnis beginnt am 01. Oktober 2008, es läuft auf unbestimmte Zeit. Kündigungsfristen
● siehe 2. (umseitig).
● b) ☐ **Befristeter Kündigungsausschluss.**
● Das Mietverhältnis beginnt am _____. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
● Die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ist jedoch erstmals zum _____ für Mieter und
● Vermieter zulässig. Kündigungsfristen siehe 2. (umseitig).
● Das Recht zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
● c) ☐ Die Wohnung ist nur zu vorübergehendem Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen _____
● sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden.
● d) ☐ Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB.***
● Es beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
● Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume
● ☐ als Wohnung für sich selbst
● ☐ für folgende nahe Familienangehörige (Vor- und Zunamen sowie Verwandtschaftsgrad) _____
● ☐ für folgende Angehörige seines Haushalts (Vor- und Zunamen) _____
● nutzen will. Genaue Begründung (ggf. auf separater Anlage) _____
● ☐ beseitigen oder ☐ so wesentlich verändern oder instand setzen will,
● dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Genaue Beschreibung der
● Maßnahmen (ggf. auf separater Anlage) _____
● ☐ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Begründung für den Bedarf als Dienstwohnung für den Ver-
● pflichteten und Angabe seiner Funktion (ggf. auf separater Anlage) _____
● Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines
● Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. – Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter
● eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der
● Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

*) Beim Abschluss von Zeitmietverträgen wird vom Verlag empfohlen, rechtliche Beratung einzuholen.

2. Kündigungsfristen zu 1. a): Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter

3 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind,
6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 5 Jahre vergangen sind,
9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums 8 Jahre vergangen sind,
jeweils zum Ende eines Kalendermonats.

Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigung erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis auf das binnen einer Frist von 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auszuübende Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.

3. Wird die Mietsache zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.
4. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).
5. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Miete, mindestens die zuletzt vereinbarte gewesene Miete, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 – Miete und Nebenkosten

1. ☒ Die **Netto-Kaltmiete** (ausschließlich Betriebskosten, Heizung und Warmwasser) beträgt
- ☐ Die **Brutto-Kaltmiete** (einschließlich Betriebskosten, ausschließlich Heizung und Warmwasser) beträgt
2. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für:
- ☒ Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gemäß Abs. 3 zzt.
- ☐ Betriebskostenpauschale für Betriebskosten gemäß Abs. 3 zzt.
- Heizkostenvorschuss gemäß § 6 (**) Heizk. VZ ist im Betriebskosten- zzt.
- vorschuss enthalten zzt.
- Miete für TG-Stellplatz-Nr. 45 zzt.
- zzt.
- zzt.

EUR
542,00
119,00(**)
45,00
706,00

Insgesamt sind zzt. monatlich zu zahlen:

3. Die **Betriebskosten** gemäß Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters vom Vorjahr

☐ sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Brutto-Kaltmiete ausschließlich Heizung und Warmwasser anteilig **enthalten**.

☒ sind in der gem. Abs. 1 vereinbarten Netto-Kaltmiete **nicht enthalten**.

Die Betriebskosten, insbesondere wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen. Die Abrechnung mit dem Mieter erfolgt jährlich. Die nachfolgende Spezifikation gilt auch bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale. Die Umlegung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 6 dieses Vertrages vereinbart.

- | | |
|--|---|
| 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer | 10) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung |
| 2) Die Kosten der Wasserversorgung | 11) Die Kosten für den Hauswart |
| 3) Die Kosten der Entwässerung | 12) Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage |
| 4) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs | 13) Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege |
| 5) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung | 14) Die Kosten der Dachrinnenreinigung |
| 6) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung | 15) Sonstige Betriebskosten |
| 7) Die Kosten der Gartenpflege | 16) Umlage des Hauswerts |
| 8) Die Kosten der Beleuchtung | |
| 9) Die Kosten der Schornsteinreinigung | |

Die Kosten der Treppenhauseinigung sind in den Betriebskosten ☒ enthalten ☐ nicht enthalten. Sofern die Kosten für die Treppenhauseinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest – im Erdgeschoss den Hausflur – regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen, unentgeltlich zu reinigen.

4. Soweit sich Betriebskosten erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. – Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere, wenn sich aus der letzten Abrechnung ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.
5. Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
6. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.
7. Die Schönheitsreparaturen übernimmt der ☐ Vermieter ☒ Mieter auf eigene Kosten. (***)
- (***) soweit vom Gesetzgeber zulässig

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Außentüren und Fenster von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen regelmäßig und fachgerecht vorzunehmen.

8. Als angemessene Zeitabstände für Schönheitsreparaturen gelten in der Regel: Siehe Zusatzvereinbarung
- In Küchen, Bädern und Duschen alle XXXX Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle XXXX Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle XXXX Jahre.

9. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung der Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zweck der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
10. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

§ 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Hiervon abweichend ist die erste Miete jedoch spätestens bei Übergabe der Wohnung (Aushändigung der Schlüssel) zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- ☒ Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. [REDACTED]
Kontoinhaber [REDACTED]
bei Volksbank Freiburg (BLZ [REDACTED]) einzuzahlen.
- ☐ Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 10,00 je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

§ 5 – Zustand und Übergabe der Mieträume

2. Der Vermieter verpflichtet sich – vor Übergabe – spätestens jedoch bis zum _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen:

K E I N E

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.
4. Die Aushändigung der Wohnungsschlüssel und damit die Übergabe der Wohnung erfolgt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, bei Zahlung der ersten Miete.

§ 6 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als Richtwert. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.
2. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
3. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
4. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in der vereinbarten Miete nicht enthalten. Sie werden vom Vermieter auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Brennstoffe, für die Anfuhr der Brennstoffe, für elektr. Strom, für die Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und für die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören zu den Betriebskosten die Kosten für die Bedienung der Anlage, des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich XXXXXX v. H. *)
6. Bei der Umlegung der Betriebskosten sind die Räume des Eigentümers und des Hauswärters und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.
☒ Die Wohnfläche, ☐ die Nutzfläche, ☐ der umbaute Raum der beheizten Fläche beträgt 43,4 m²/m³.
7. Für die Betriebskosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung sind monatlich Vorauszahlungen, deren Höhe der Vermieter festsetzt, zu leisten, über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen ist.
8. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Heizkostenverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgen jährlich.
9. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser.

§ 7 – Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubenzutzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung bei Betriebsstörungen. Der Mieter verpflichtet sich, den Aufzugsbestimmungen Folge zu leisten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter sofort mitzuteilen.

^{*)} mindestens 50 v. H., höchstens 70 v. H. (§ 7 Heizkosten-V.O. vom 20.01.1989).

§ 8 – Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

1. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen Zwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Mietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553, Abs. 2 BGB). Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
3. Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, bedarf der Zustimmung des Vermieters.
Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu XXX Tagen.
Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist.
Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.
5. Das Abstellen, Aufbewahren, Lagern usw. jeglicher Sachen, sei es auch nur vorübergehend, außerhalb der in § 1 – 1. des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

§ 9 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.
2. Unregelmäßigkeiten und Änderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, führen nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
3. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
4. Der Vermieter ist berechtigt, bei Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Frischwasserleitung zumindest in der Zeit von 22 bis 6 Uhr abzustellen.
5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu kohlensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

§ 10 – Außenantennen – Kabelanschluss

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.
2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.

§ 11 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder/und zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).

§ 12 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziffer 1. entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
3. Der Mieter trägt die Kosten der Entfernung von ihm angelegter oder übernommener Leitungen und für dadurch hervorgerufene Gebäudeschäden.

§ 13 – Wegnahmerecht des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.
2. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung des Zeitwertes abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 552 BGB). Bei der Bemessung des Zeitwertes ist der durch die Wegnahme entstehende Wertverlust und die Kosten der Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu berücksichtigen.

§ 14 – Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
5. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.
7. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

§ 15 – Kleinreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung EUR 75,00 nicht übersteigt.
Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist
je Kalenderjahr ☐ auf EUR _____ ☒ 6,0 v. H. der Jahresnettokaltmiete begrenzt.
2. Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1. beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Absatz 1. ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 16 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

K E I N E

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautions) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse,
nämlich in Höhe von EUR 1.626,00

Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.

Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten zahlen. Die erste Rate ist fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB).

§ 17 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maße betreten.
3. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Abs. 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 18 – Besondere Kündigungsgründe und -fristen

1. Das Mietverhältnis kann, soweit die vorzeitige Kündigung mit gesetzlicher Frist zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluss des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Verpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.

Der Vermieter kann insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen:

- a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
- b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist,
- c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

§ 19 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder nur billiger vermietet werden können, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 20 – Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln, auch selbst angeschafften, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder – soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen. Nach Räumung ist der Vermieter nach Ankündigung berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Mieters zu öffnen, zu reinigen, zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel zu vernichten.

Dies gilt auch, falls der Mieter bereits vor Ablauf des Vertrages ganz oder teilweise auszieht und aus Anzahl und Beschaffenheit etwa zurückgelassener Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. Der Vermieter ist in diesem Fall im Interesse des Mietsachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen und ausbessern zu lassen.

§ 21 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 22 – HAUSORDNUNG

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türenschlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden. Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben zu füttern.

Scharf oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.

Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner zu verschließen.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden.

Die Benutzung von Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktionssichere Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z.B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

§ 23 – Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.
2. Weitere Vereinbarungen (ggf. besonderes Blatt als Anlage benutzen, zusätzlich unterschreiben und einkleben.)

Zusatzvereinbarungen zu diesem Mietvertrag sind in der Anlage I geregelt.

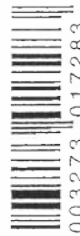
Ort / Datum

Vermieter

Mieter

München, 24.09.2005

Olaf Kuhlmann



Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag vom 2008 Anlage I

zwischen

und

(Mieter)

(Vermieter)

für die

Wohnung-Nr., 1. OG, TG-Stellpl. Nr. 45, Kellerabteil-Nr.

Nadistraße 10, 80809 München

Zu § 2: Mietzeit: Die Wohnung wird gemäß Übergabeprotokoll teilmöbliert vermietet. Die überlassenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Mietvertrages und werden dem Mieter kostenfrei überlassen. Beide Parteien vereinbaren aus diesem Grunde die Beibehaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 2, Punkt 2. Kündigungsfristen zu 1 a.

Zu § 3 Schönheitsreparaturen: Die Punkte 7 + 8 entfallen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Zu § 5 Zustand bei Übergabe: Die Wohnung ist mit einer kompletten Einbauküche gemäß Übergabeprotokoll (Anl. II) ausgestattet. Defekte Einbau-Geräte der Küche werden in Abstimmung mit dem Vermieter, vom Mieter ersetzt und nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zum Zeitwert (*) vom Vermieter abgelöst. (*) Zeitwert = Anschaffungspreis ./ 10 % p.a.

Dies gilt nicht für die im Übergabeprotokoll aufgeführten, überlassenen Möbelstücke und Einrichtungsgegenstände. Bei Beschädigungen gilt das Verursacherprinzip.

Zu § 12: Zustand der Mieträume: Bohrungen im Bad und in der Küche sind nur in den Fugen gestattet. Auf die Pflege des Teppichbodens, besonders vor der Küchenzeile, ist sorgfältig zu achten. (Empfohlen wird die Anschaffung eines Kunst- oder Naturfaservorlegers 80 x 150 cm von OBI). Beim Aufstellen von Pflanzgefäßen in der Wohnung sind unbedingt wasserdichte Untersetzer zu verwenden.

Zu § 23: Weitere Vereinbarungen: Um Feuchtigkeitsbildung zu vermeiden ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung, insbesondere das innen liegende Bad/WC, ordnungsgemäß zu lüften.

Der Mieter ist berechtigt, den TG-Stellplatz-Nr. 45 unterzuvermieten. Der Untermietvertrag muss mit dem vorliegenden Mietvertrag zeitgleich enden.

Dem Mieter wird der Abschluss einer Hausrats- u. Haftpflichtversicherung empfohlen

Vermieter

Mieter

München, 14.09. 2008

München, 24.09. 2008

Zum Mietvertrag gehören die Anl. I: Zusatzvereinbarung vom 09.08

Anl. II: Übergabeprotokoll. v. 09.08

Zusatzvereinbarungen zum Mietvertrag vom 2008 Anlage II
INVENTARLISTE

Der Mieter übernimmt vom Vermieter nachfolgend aufgeführte Einrichtungsgegenstände und Möbelstücke:

Einbauküche:

- Oberschränke 3, Unterschränke 3, Dunstfilter, Arbeitsplatte mit Spüle und Mischbatterie, Einbau-Kühlschrank, Elektrokochstelle mit 2 Platten, Staubsauger *neu*

Wohn-/Schlafraum:

- Regal mit 2 Schubfächern, links, 3 teilig, Kommode mit 5 Schubfächern und Türe
- Schrank mit 5 Schubfächern
- Sofa 3 teilig mit 5 großen Kissen, 4 kleine Kissen 1 Armkissen *neu*
- Beistelltisch (Buche) 1 Beistelltisch (weiß)
- Tisch (klappbar) 3 Stühle (klappbar)
- Kommode mit 1 Türe, Kommode mit 2 Türen, 1 Raumteiler
- Deckenlampe mit 2 Leuchten
- Vorhangstores, braun (2 X) mit durchgehender Gardine (weiß)
- Auslegeteppich (groß), Kleiderständer mit 3 Bügeln

Flur/Diele:

- Kleiderschränke mit Doppelschub (2 X) Auslegeteppich (klein) *neu*

Bad/WC:

- Badezimmerschrank weiß, Handtuchhalter, Spiegelschrank *neu*

Die Parteien bestätigen, dass die aufgeführten Möbel und Einrichtungsgegenstände nicht mehr neuwertig sind und sichtbare Abnutzungs- und Gebrauchsspuren aufweisen.

O.a. Gegenstände übergeben

O.a. Gegenstände übernommen

Vermieter

Alf. Kuhl
Mieter

München, 2008

München, *24.09* 2008

Zum Mietvertrag gehören die Anl. I: Zusatzvereinbarung vom 09.08

Anl. II: Inventarliste v. 09.08, Anl. III Übergabeprotokoll. v. 09.08