



MIETVERTRAG

(Handy 0176-45542102)

Zwischen Thea Teufel

in 86316 Friedberg, Lothringer Straße 7

als Vermieter

und Julian Kupitz 0821/24246745 3493594

geb. 10.07.1987

und Beate Kupitz, Waldstraße 19 in 86199 Augsburg

geb. 25.06.1965

und

geb.

derzeit wohnhaft in 786150 Augsburg, Schwibbogengasse 19

als Mieter

§ 1 MIETOBJEKT

1. Vermietet werden zu Wohnzwecken in 86154 Augsburg

Ebner Straße Nr. 44

das Anwesen/die Wohnung im DG Stock - gesamt - rechts - links - mitte - Nr.

bestehend aus:

☐ ☐ ☒ ☐

2 Zimmer 1 Bad mit WC 1 Dusche 1 Kelleranteil Nr. TG Stellplatz Nr.

1 Küche Bad ohne WC Abstellraum Speicheranteil Nr. Stellplatz Nr.

1 Diele 1 WC Balkon Garten Garage Nr.

2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. Waschküche, Trockenplatz usw.) im Rahmen der Hausgemeinschaftsordnung mitzubedenutzen.

3. Dem Mieter wurden folgende Schlüssel übergeben:

 Zentralschlüssel Nr.

 Hausschlüssel Zimmerschlüssel Briefkastenschlüssel Garagenschlüssel

 Wohnungsschlüssel Kellerschlüssel Speicherschlüssel Garagenfunk

4. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Fertigstellung der Mieträume bzw. Rückgabe durch den bisherigen Mieter, sofern ihn, seinen gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen keine grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz trifft. Die Rücktritts- und Kündigungsrechte des Mieters bleiben unberührt.

5. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Mängel, die dem Vermieter bei Abschluss des Mietverhältnisses bekannt waren und dem Mieter nicht mitgeteilt wurden.

§ 2 MIETZEIT Nur Ziffer 1 oder 2 ausfüllen:

1. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit:

Das Mietverhältnis beginnt am 15.05.2012. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zugegangen sein.

2. Mietvertrag auf bestimmte Zeit: (nur ausfüllen, wenn § 2 Nr. 1 nicht ausgefüllt wurde)

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____ (nur Monatsende).

Die Befristung ist **nur** zulässig, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, oder
- b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Grund der Befristung (ausführlich schildern, pauschale Bezugnahme auf die obigen Gründe ist nicht zulässig):

3. Kündigungsverzicht:

Die Parteien verzichten gegenseitig für die Dauer von _____ Jahren (maximal 4 Jahre) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrags. Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf der oben genannten Frist zulässig. Von dem Verzicht bleiben die Rechte des Vermieters zur Mieterhöhung und der Anpassung der Betriebskosten sowie die Rechte der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

§ 3 MONATLICHE MIETE

Wohnung/Anwesen derzeit netto:

220,- €

Garage/TG-Stellplatz/Stellplatz derzeit netto:

— €

Betriebskosten

monatliche Pauschale in Höhe von derzeit

90,- €

Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung

monatliche Vorauszahlung in Höhe von derzeit

direkt StawA €

Gesamtzahlung derzeit monatlich

310,- €

Zukünftige Mieterhöhungen sind zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete; sie richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 ff BGB)
oder die Vertragsparteien vereinbaren eine (Zutreffendes ankreuzen)



☐ **Staffelmiete**

Es wird eine Staffelmiete wie folgt vereinbart: Die vereinbarte Nettomiete erhöht sich

ab _____ auf _____ €; ab _____ auf _____ €

ab _____ auf _____ €; ab _____ auf _____ €

ab _____ auf _____ €; ab _____ auf _____ €

Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss ein Zeitraum von mindestens einem Jahr liegen. Erhöhungen nach §§ 558–559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung nicht möglich.

☐ **Indexmiete**

Bei der in § 3 Ziffer 1 vereinbarten Miete handelt es sich um eine Indexmiete. Sie ändert sich gemäß § 557 b BGB entsprechend dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland nach oben oder nach unten. Ausgangspunkt der Anpassung der Miete ist der Preisindex bei Beginn des Mietverhältnisses. Vor jeder Anpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben sein. Eine Änderung der Miete ist schriftlich oder in Textform geltend zu machen. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindex anzugeben. Die geforderte Erhöhung sowie die geänderte Miete müssen als Betrag in dem Erhöhungsverlangen angegeben werden. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ausgeschlossen. Erhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführen musste, die er nicht zu vertreten hatte.

§ 4 BETRIEBSKOSTEN

Der Mieter trägt zusätzlich zur Miete die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung.

1. Insbesondere folgende Betriebskosten werden umgelegt:

Grundsteuer	Ungezieferbekämpfung	Gebäudehaftpflicht-, Öltank-,
Wasserversorgung	Gartenpflege	Aufzugversicherung, etc.)
Entwässerung	Beleuchtung	Hauswart
Heiz- und Warmwasserkosten	Schornsteinreinigung	Gemeinschafts-
Betrieb des Aufzugs	Sach- und	Antennenanlage
Straßenreinigung	Haftpflichtversicherung	Breitbandkabelnetz
Müllbeseitigung	(Feuer-, Sturm-, Wasser-,	Einrichtung der Wäschepflege
Gebäudereinigung	Elementarschäden-, Glas-,	

sowie die sonstigen Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (Prüfung und Wartung von Feuerlöschern, Blitzableiter-, Brandmelde-, Elektro- und Gegensprechanlagen, Tiefgarageneinrichtungen sowie die Kosten für Schwimmbad, Sauna, Spiel- oder Hobbyräume, Wachdienste, Dachrinnenheizung und -reinigung)

weitere sonstige Betriebskosten: _____

2. Die Betriebskosten sind nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Abweichend hiervon vereinbaren die Parteien folgenden Umrechnungsmaßstab (z.B. Personenzahl):

Betriebskosten sind bei vorhandenen Messeinrichtungen nach Verbrauch abzurechnen.

3. Der Mieter trägt die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung gemäß der Heizkostenverordnung. Der Vermieter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen mit welcher Energieart die Heizung betrieben werden soll. Bei Vermietung eines Hauses ist die Beschaffung des Brennmaterials Sache des Mieters.

4. Die Heiz- und Betriebskosten sind vom Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum darf 12 Monate nicht überschreiten.
5. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Schrift- oder Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
6. Der Umlagemaßstab der Betriebskosten richtet sich bei Eigentumswohnungen nach § 20 dieses Vertrages.
7. 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.

§ 5 ANPASSUNG DER BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Ist die Zahlung einer Pauschale auf die Betriebskosten vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Schrift- oder Textform auf den Mieter anteilig umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist der Vermieter verpflichtet, die Pauschale entsprechend herabzusetzen.

Die Fälligkeit der geschuldeten Umlage richtet sich nach § 560 Abs. 2 BGB.

Werden Mehrkosten vom Vermieter nicht unmittelbar nach Entstehen umgelegt, ist hierin kein Verzicht auf die Geltendmachung dieser Kosten für die Zukunft zu sehen.

§ 6 MIETKAUTION

1. Als Barkaution wird die Zahlung eines Betrages von Euro 700,- *in bar am 09.05.20.* € vereinbart (maximal drei *erhalte* Netto-Monatsmieten). Die Kaution kann vom Mieter *in drei gleichen Raten zusammen mit der* ersten, zweiten und dritten Monatsmiete bezahlt werden, oder *Teufel*
2. Andere Anlageform: Kaution zu zahlen als Gesamtbetrag in bar bei Mietvertragsabschluss. _____
3. Die Kaution sichert alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung. _____

§ 7 ZAHLUNG DER MIETE

1. Die Miete ist spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu bezahlen.
2. Sämtliche Zahlungen sind lastenfrei an folgende Bankverbindung zu leisten:

Kontoinhaber: Helmut Teufel

Kontonummer: 107 999

Bank: Spardabank Augsburg

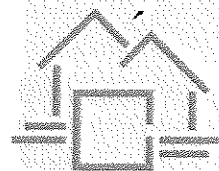
Bankleitzahl: 720 905 00

§ 8 MIETERHÖHUNG

Auch bei einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag sind Mieterhöhungen, soweit nicht eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart wurde, nach § 558 BGB (Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) möglich.

§ 9 SCHÖNHEITSREPARATUREN

1. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses.
 2. Unter Schönheitsreparaturen werden insbesondere verstanden: das fachgerechte Streichen oder Tapezieren der Decken und Wände, das Streichen, Lackieren bzw. Lasieren der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre bzw. deren sachgerechte Pflege.
- In der Regel werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:
- in Küchen, Bädern und Duschen ca. alle 5 Jahre
 - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten ca. alle 8 Jahren
 - in Nebenräumen ca. alle 10 Jahre
- Die Fristen laufen jeweils ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. von der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen an. Entscheidend ist jedoch der jeweilige Zustand, so dass dieser Turnus sich verlängern oder verkürzen kann. Eine Anfangsrenovierung schuldet der Mieter nicht.



Bei Verstoß gegen diese Verpflichtungen ist der Vermieter berechtigt Schadenersatz zu verlangen. Voraussetzung ist, dass er vorher dem Mieter eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten gesetzt hat. Eine Fristsetzung ist nicht erforderlich, wenn die Ausführung der Arbeiten seitens des Mieters abgelehnt wurde.

3. Endet das Mietverhältnis bevor Schönheitsreparaturen erstmals oder erneut fällig werden, verpflichten sich die Parteien über eine angemessene Abfindung zu verhandeln. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht ausführt oder ausführen lässt.

§ 10 UNTERVERMIETUNG

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt. Der Vermieter kann eine erteilte Erlaubnis zur Untervermietung widerrufen, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Die Erlaubnis der Untervermietung ist jeweils für die betreffende Person/Personen gültig. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter nach Abmahnung das Hauptmietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages das berechtigte Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
3. Ist dem Vermieter die Überlassung 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.

§ 11 AUSBESSERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNG

1. Der Mieter hat Ausbesserungen und/oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, zu dulden.
2. Bauliche Änderungen und Einbauten durch den Mieter sind nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt nicht für Maßnahmen, die keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen.

§ 12 INSTANDHALTUNG DER MIETRÄUME

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie feststellt, dem Vermieter oder dessen Beauftragten unverzüglich anzuzeigen.
2. Reparaturkosten an allen dem Zugriff des Mieters unterliegenden Einrichtungen, insbesondere Wasserzapfstellen, Druckspüler, Spülkasten, Durchlauferhitzer und Boiler, Gas- oder Elektrogeräte, Heizkörper (Öfen, Herde, Radiatoren usw.), Rolläden und Jalousien, Fensterscheiben, Lichtschalter und Steckdosen, hat der Mieter dem Vermieter zu erstatten, soweit im Einzelfall die Kosten € 125,00, im Mietjahr 8% der Netto-Jahresmiete nicht überschreiten.
3. Der Vermieter haftet nicht für die durch Wasser, Feuchtigkeit, Schwamm, Feuer und Rauch entstandenen Schäden; es sei denn, dass er die Schäden zu vertreten hat.

§ 13 BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER

1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten nach vorheriger Terminabsprache die Besichtigung der Wohnung bei begründetem Anlass oder in angemessenen Zeitabständen zu gestatten.
2. Ist ein Verkauf oder eine Vermietung des Mietobjekts beabsichtigt, darf der Vermieter und/oder sein Beauftragter zusammen mit den Interessenten nach vorheriger Anmeldung die Mieträume betreten. Bei begründeten Ausnahmefällen (z.B. auswärtige Interessenten) ist der Mieter verpflichtet, eine Besichtigung abends bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zu gestatten.
3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit bei Gefahr in Verzug betreten werden können.

§ 14 ANTENNEN, KABELANSCHLUSS

1. Ist keine Gemeinschaftsantenne vorhanden, ist der Mieter berechtigt, auf eigene Kosten eine Antenne anzubringen. Eine hierfür geeignete Stelle wird ihm vom Vermieter zugewiesen.



2. Ist eine Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanlage vorhanden oder werden solche Anlagen installiert, verpflichtet sich der Mieter, sich an diese Anlage anzuschließen und eine vorhandene eigene Anlage auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Bei Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne, Kabel- oder Satellitenanlage ist der Vermieter berechtigt, eine angemessene Benutzungsgebühr zur monatlichen Miete zu fordern.

§ 15 VORZEITIGE BEENDIGUNG DER MIETZEIT

Endet das Mietverhältnis durch begründete fristlose Kündigung seitens des Vermieters, haftet der Mieter auch für entstehenden Mietausfall. Der Vermieter hat sich im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um einen Ersatzmieter zu bemühen.

§ 16 BEENDIGUNG DER MIETZEIT

1. Die Wohnung, insbesondere die Fußböden und Bodenbeläge sind ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Die Kosten einer Zwischenablesung (z.B. Heizung, Wasser) trägt der Mieter, es sei denn, das Mietverhältnis wurde durch den Vermieter gekündigt oder durch dessen Verschulden beendet.

§ 17 FORTSETZUNGSWIDERSPRUCH

Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung, Mietaufhebung oder aus einem anderen Grund ist weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu widersprechen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses ist ausgeschlossen. § 545 BGB kommt nicht zur Anwendung.

§ 18 TIERHALTUNG

Haustiere, insbesondere Hunde und Katzen, dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Ausgenommen hiervon sind kleine Haustiere wie Ziervögel, Hamster, etc. Eine erteilte Genehmigung erlischt, wenn das Tier nicht mehr vorhanden ist. Die Genehmigung kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden.

§ 19 MEHRERE VERTRAGSPARTNER

1. Mehrere Vertragspartner haften für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Vertragspartner berührt, müssen von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmachten gelten auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags. Diese Vollmachten können jederzeit widerrufen werden.

§ 20 ZUSATZVEREINBARUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Der Umlagemaßstab der Betriebskosten richtet sich nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft. Auf Verlangen händigt der Vermieter dem Mieter die letzte Jahresabrechnung aus.

Die Bestimmungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, die Hausordnung sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über das Zusammenleben im Hause sind für den Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen, wenn diese für den Mieter zumutbar sind. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter auf Verlangen Abschriften der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, der Hausordnung sowie der einschlägigen Beschlüsse der Wohnungseigentümer auszuhändigen.

§ 21 HAUSORDNUNG

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

§ 22 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

§ 23 SONSTIGE VEREINBARUNGEN

(z.B. Zustand der Mieträume, bevorstehende Arbeiten, die Beeinträchtigungen mit sich bringen können, Räum- und Streupflicht, Treppenhausreinigung.)

Die Wohnung wird mit 2 Gasöfen beheizt. Das Warmwasser der Dusche wird mit Elektroboiler erzeugt. Die Kosten für Gas und Strom sind vom Mieter zusätzlich zur Miete direkt an die Stadtwerke zu bezahlen.

Die Betriebskosten werden als Pauschale berechnet.

In der Küche befinden sich eine Spüle, ein Elektroherd sowie ein Kühlschrank. Diese Gegenstände sind mit vermietet.

Ein Wohnungsübergabeprotokoll ist zu erstellen.

Dem Mieter ist bekannt, dass im Keller auf Grund der baulichen Gegebenheiten keine Gegenstände gelagert werden können, die unter Feuchtigkeit zu Schaden kommen können.

Der Mieter hat eine Kopie des von Herrn Peter Baumgartner am 29.12.2008 ausgestellten, bis zum 28.12.2018 gültigen Energieausweises für das Mehrfamilienhaus Ebnerstraße 44 sowie ein Exemplar der Informationsschrift "Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden vermeiden" von Haus & Grund erhalten.

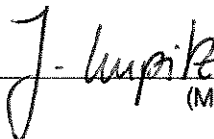
Kaution: Die Kaution in Höhe von Euro 700,- ist bei Mietvertragsabschluss in bar zu bezahlen.



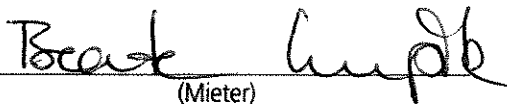
, den

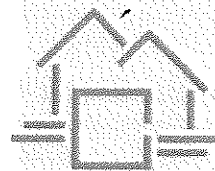
9.05.2012


(Vermieter)


(Mieter)

(Vermieter)


(Mieter)





HAUS & GRUND®

Augsburg

HAUSORDNUNG

SAUBERKEIT:

Treppenhaus (auch Türen, Geländer und Fenster) sowie die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, zum Keller und zum Speicher sind sauber zu halten. Soweit dem Mieter die Reinigungspflicht übertragen ist, hat dieser mindestens 1x wöchentlich oder im Wechsel mit den anderen Mietparteien und im Übrigen bei Bedarf diese Reinigung vorzunehmen. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht oder eine vertraglich übernommene Räum- und Streupflicht (Bestimmungen in einer gemeindlichen Satzung sind zu beachten) nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume ausreichend zu belüften und zu beheizen.

Fußböden sind je nach ihrer Beschaffenheit sachgemäß zu behandeln, zu reinigen und zu pflegen.

Bad und Dusche dürfen von hausfremden Personen, dazu zählen auch Familienangehörige, die nicht im Haus wohnen, auf Dauer nicht benutzt werden.

Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u.ä. dürfen nicht in die Toilette oder Abflussbecken entsorgt werden.

RUHE:

Ruhestörende Geräusche sind zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Musizieren, Teppichklopfen, Staubsaugen, Rasenmähen, Waschen sowie Handwerkerarbeiten etc. In der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind ruhestörende Geräusche vollständig zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu stellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien, etc.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Bestimmungen in einer gemeindlichen Satzung sind zu beachten und gehen vor.

SICHERHEIT UND ORDNUNG:

Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündba-

ren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist grundsätzlich untersagt. Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden.

Haus- und Hofeingänge, Treppen, Treppenabsätze und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden. Bei begründeten Ausnahmen kann hiervon mit Zustimmung des Vermieters abgesehen werden.

Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auf dem Anwesen grundsätzlich nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters abgestellt werden. Sofern örtliche Satzungen, Teilungserklärungen oder Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft andere Regelungen vorsehen, gelten diese.

Das Anbringen von Schildern, soweit es sich nicht um die üblichen Wohnungsbezeichnungen handelt, ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet. Bei der Wegnahme hat der Mieter die betreffende Stelle auszubessern und den früheren Zustand wiederherzustellen.

Der Vermieter ist berechtigt, eine einheitliche Gestaltung der Wohnungsschilder zu verlangen.

Der Hausmüll ist gemäß den gemeindlichen Vorschriften oder den Anweisungen des Vermieters sorgfältig zu trennen und zu entsorgen.

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu belüften, ein Auskühlen ist dabei aber zu vermeiden.

Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

Während der kalten Jahreszeit ist außerdem für eine ausreichende Beheizung zu sorgen, so dass vor allem an den Wasser-/ Heizleitungen kein Frostschaden entsteht.

Bei begründetem Anlass ist der Vermieter berechtigt, die Hausordnung zu ändern und zu ergänzen.

Thea Teufel
Lothringer Str. 7
86316 Friedberg

Friedberg, 06.07.2023

Thea Teufel - Lothringer Str. 7 - 86316 Friedberg

Frau
Beate Kupitz
OT Wellenburg 9
86199 Augsburg

Mietvertrag über Ihre Wohnung im 3. Obergeschoss links des Anwesens Ebnerstr. 44 in Augsburg;
hier: Mieterhöhung nach Vereinbarung

Sehr geehrte Frau Kupitz,
Sehr geehrter Herr Kupitz,

Ihr Mietverhältnis über die genannte Wohnung besteht seit dem 15.05.2012. Seither wurde die Nettomiete nur einmal erhöht. Die Erhöhung erfolgte gem. Schreiben vom 08.07.2019. Seit dem 01.10.2019 beträgt sie unverändert monatlich 250,00 €. Das sind 5,68 € netto je qm Wohnfläche pro Monat bei einer Wohnfläche von 44 m². Dazu kommt noch eine Betriebskostenpauschale von monatlich 90,00 €.

Eine Miete in dieser Höhe entspricht längst nicht mehr der Marktlage und auch nicht dem Augsburger Mietspiegel 2021.

Gesetzlich festgelegt ist in § 558 Abs. 3 BGB, dass die Mieten bis max. 15% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden können.

Damit ergibt sich folgendes:

<u>Derzeitig beträgt die mtl. Nettomiete</u>	250,00 €,
das sind pro qm Wfl. bei einer Wohnfläche von 44 qm	5,68 €.
Dazu kommt noch die Betriebskostenpauschale	
in Höhe von	<u>90,00 €.</u>
Das sind insgesamt	340,00 €.

<u>Die neue Nettomiete beträgt nach einer Erhöhung</u>	287,50 €,
das sind pro qm Wfl. bei einer Wohnfläche von 44 qm	6,53 €.
Dazu kommt noch die Betriebskostenpauschale von	<u>90,00 €.</u>
Die künftig zu zahlende Gesamtmiete beträgt damit	377,50 €.

Ihre Zustimmung vorausgesetzt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, also ab dem 01.10.2023.

Sollten Sie mit der vorgeschlagenen Mieterhöhung nicht einverstanden sein, bitten wir um Verständnis dafür, dass die Durchführung eines formellen Mieterhöhungsverlangens vorbehalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'auf' or similar, written over a horizontal line.

Wenn Sie mit der Mieterhöhung einverstanden sind
zurück an
Frau Thea Teufel

Ich bin mit der vorgeschlagenen Mieterhöhung einverstanden.

Augsburg,

Beate Kupitz

Thea Teufel
Lothringer Str. 7
86316 Friedberg

Friedberg, 06.07.2023

Thea Teufel - Lothringer Str. 7 - 86316 Friedberg

Herrn
Julian Kupitz
Ebnerstr. 44
86154 Augsburg

Mietvertrag über Ihre Wohnung im 3. Obergeschoss links des Anwesens Ebnerstr. 44 in Augsburg;
hier: Mieterhöhung nach Vereinbarung

Sehr geehrte Frau Kupitz,
Sehr geehrter Herr Kupitz,

Ihr Mietverhältnis über die genannte Wohnung besteht seit dem 15.05.2012. Seither wurde die Nettomiete nur einmal erhöht. Die Erhöhung erfolgte gem. Schreiben vom 08.07.2019. Seit dem 01.10.2019 beträgt sie unverändert monatlich 250,00 €. Das sind 5,68 € netto je qm Wohnfläche pro Monat bei einer Wohnfläche von 44 m². Dazu kommt noch eine Betriebskostenpauschale von monatlich 90,00 €.
Eine Miete in dieser Höhe entspricht längst nicht mehr der Marktlage und auch nicht dem Augsburger Mietspiegel 2021.

Gesetzlich festgelegt ist in § 558 Abs. 3 BGB, dass die Mieten bis max. 15% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden können.

Damit ergibt sich folgendes:

<u>Derzeitig beträgt die mtl. Nettomiete</u>	250,00 €,
das sind pro qm Wfl. bei einer Wohnfläche von 44 qm	5,68 €.
Dazu kommt noch die Betriebskostenpauschale	
in Höhe von	<u>90,00 €.</u>
Das sind insgesamt	340,00 €.
 <u>Die neue Nettomiete beträgt nach einer Erhöhung</u>	 287,50 €,
das sind pro qm Wfl. bei einer Wohnfläche von 44 qm	6,53 €.
Dazu kommt noch die Betriebskostenpauschale von	<u>90,00 €.</u>
Die künftig zu zahlende Gesamtmiete beträgt damit	377,50 €.

Ihre Zustimmung vorausgesetzt, wird die erhöhte Miete vom Beginn des 3. Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang dieses Schreibens folgt, also ab dem 01.10.2023.

Sollten Sie mit der vorgeschlagenen Mieterhöhung nicht einverstanden sein, bitten wir um Verständnis dafür, dass die Durchführung eines formellen Mieterhöhungsverlangens vorbehalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Wenn Sie mit der Mieterhöhung einverstanden sind
zurück an
Frau Thea Teufel

Ich bin mit der vorgeschlagenen Mieterhöhung einverstanden.

Augsburg,

Julian Kupitz

Protokoll

anlässlich der Übergabe einer Wohnung

Objekt:	Wohnung in Augsburg, Ebnerstr. 44, 3. OG links
Vermieterin:	Frau Thea Teufel
Mietpartei:	Herr Julian Kupitz und Frau Beate Kupitz

Stromzähler Nr.:	190022	Stromzähler-Stand:	190 780,5 kWh
Gaszähler Nr.:	42905	Gaszähler-Stand:	9778,617 cbm

Mietpartei und Vermieterin haben das Mietobjekt einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen besichtigt und folgenden Zustand festgestellt:

Fußböden:	diverse Gebrauchsspuren
-----------	-------------------------

Wände:	weiß geliche, diverse Farbflächen vorhanden
--------	---

Decken:	weiß geliche, diverse Farbflächen vorhanden GK
---------	---

Türen:	weiß geliche, diverse Fehlstellen,
--------	------------------------------------

Fenster:	✓
----------	---

Möbiliar:

Küchenschrank, Spüle u. Elektroherd o.K.
Backofen nur 1 Rest da

Elektrische Einrichtungen:

✓

Sanitäre Einrichtungen:

✓

Heizung, Öfen und Herde:

✓

Sonstiges:

Der Mietpartei ist ihre Meldepflicht bekannt.

Zuständige Meldebehörde ist in Augsburg das Bürgerbüro Stadtmitte, An der Blauen Kappe 18, 86152 Augsburg, Tel: 0821 /324-9999.

Die Mietpartei hat folgende Schlüssel erhalten:

<u>2</u> Hausschlüssel	<u>3</u> Wohnungsschlüssel	<u>1</u> ^{153 Kreuz} Briefkastenschlüssel
<u>1</u> Kellerschlüssel	<u>1</u> Dachbodenschlüssel	<u>1</u> Kellerhauptschloss

Augsburg, den 9.05.2012

Mietpartei

J. Lüpke Beate Lüpke

Vermieterin

Spi. Gaud

17261707



