



als Vermieter :

Vermieter - oder Vertretung

als Mieter :

Firma:

Anrede:

Vorname:

Name:

geboren am:

Staatsangehörigkeit:

Straße / Haus-Nr:

Postleitzahl / Ort:

Telefon / FAX:

Telefon / Handy

E-Mail :

Web:

§ 1. Mietobjekt, Mietzweck

Vermietet wird in dem Hause

- Vermietet werden auf dem Grundstück folgende Räume zur Nutzung als (Wohnung-, Verkaufs-, Büro-, Lager-, Werkstatt räume usw.) Die Räume dürfen vom Mieter nur für die genannten Zwecke genutzt werden. Bei nachträglicher Vermessung Abweichungen des Flächenmaßes festgestellt, so ist keine der Partei berechtigt, deswegen eine Änderung des Mietzinses zu verlangen.
- Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, das die gemieteten Räume oder Flächen bezüglich der vorgesehenen Nutzung- Zweckes, den technischen Anforderungen, sowie behördlichen Vorschriften entspricht bzw., die hierfür erforderlichen Genehmigungen erteilt werden. Der Mieter ist für die Behördliche Auflagen der Räume selbst verantwortlich und hat die entsprechenden Kosten zu tragen
- Die Namentlich im Mietvertrag Eingetragten Mieter haften immer auch privatrechtlich für die Erfüllung des Vertrages
- Diese Angabe der Quadratmeteranzahl, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes.
- Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume, die vorab besichtigt und für den Mietpreis entsprechend für in Ordnung empfunden wurden . Ausdrücklich wird im Vertrag darauf hingewiesen, dass sich der Mietgegenstand aus dem Angaben über die Mieträume ergibt und nicht nach qm. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass im vorliegenden Fall die Quadratmeterzahl nicht als verbindliche Beschaffenheitsangabe anzusehen ist.
- Untervermietung, Ferien-Wohnung, Weitervermietung an Untermieter, Airbnb, Wimdu oder sonstige Portale wird hiermit Verboten und ist meist auch illegal. Eine Untervermietung ist generell ohne schriftlicher Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt § 540 und § 553 BGB, bei Zuwiderhandlung wird der Miet-Vertrag umgehend fristlos gekündigt § 543 Abs. 2. 2 BGB und der Mieter trägt somit alle darausresultierenden Kosten. Vorsorglich wird hiermit die Abmahnung ausgesprochen. Dies wäre auch eine Zweckentfremdung des Wohnraums und ist ohne Genehmigung illegal.

Blatt 1

Mietvertrag für Wohn- und Gewerbe Einheiten

-- im folgenden Vermieter oder Mieter genannt --

Mieter 1

Mieter 2

Mieter 3 - oder Bürge des Vertrages

zur Zeit wohnhaft:

zur Zeit wohnhaft:

zur Zeit wohnhaft:

PLZ

Ort

Straße-Nr.:

Einheit - Nr.:

Lage / Stockwerk

Nur ca. qm
Angabe

☐ nur als Wohnung , nur für private Wohnzwecke **ohne** Gewerbliche / Freiberufliche Tätigkeit

☐ Bezeichnung:

☐ folgende Einrichtungsgegenstände / Zubehörteile (ggf. Zusatzliste)

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt.

☐ bei Vertragsunterzeichnung

☐ bei Einzug

☐ bei Kautionszahlung

Zentral-
Schlüssel

Haus-

Fahradraum-

Garage

Wohnungs-

Keller-

Zimmer-

Briefkasten-

§ 2. Mietbeginn, Mietdauer, Kündigung

Eine Kündigung bzw. eine Erklärung des Optionsrecht muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Erklärung kommt es nicht auf deren Absendung sondern auf deren Zugang beim Vertragspartner an.

Wird der Vertrag vorzeitig gekündigt oder an einen Nachmieter weitergegeben, wird eine Bearbeitungsgebühr - Vertragsstrafe zu Zahlen, auf Grund einer vorzeitige Vertragsauflösung. Die Höhe der Vertragsstrafe berechnet der Vermieter, mindestens jedoch eine Brutto Monats Miete.

Bei Kündigung wird auf den Ausschluss des Kündigungsrechts hingewiesen und verstößt nicht gegen den Schutzzweck § 573c erst nach Ablauf kann gekündigt werden.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet einen Nachmieter zu akzeptieren.

§ 4. monatliche Miete

1. Zusätzlich zur Miete ist die gültige gesetzliche Mehrwert-Steuer zu zahlen, Soweit die Vereinbarung nach UST Mehrwertsteuer pflichtig ist, bzw. §9 UStG für Mehrwert-Steuerpflicht optiert hat.
2. Die Tages-Miete oder monatliche Miete ist immer im voraus zum 01. des Monats zu bezahlen.
3. Der Mieter hat im Winter den Hauseingang, den Gehweg und seinen Stellplatz von Schnee zu räumen.
4. der Hausmüll ist entsprechend der behördlichen Auflagen zu entsorgen.
5. Untervermietung, Ferien-Wohnung, Weitervermietung an Untermieter, Airbnb, Wimdu oder sonstige Portale wird hiermit Verboten und ist meistens auch illegal.

Eine Untervermietung ist generell ohne schriftlicher Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt § 540 und § 553 BGB, bei Zuwiderhandlung wird der Miet-Vertrag umgehend fristlos gekündigt § 543 Abs. 2 BGB und der Mieter trägt somit alle daraus resultierenden Kosten. Vorsorglich wird hiermit die Abmahnung ausgesprochen

§ 5. Vermietung an eine Firma oder einer Gesellschaft Form

1. Bei einer Vermietung an eine Firma oder ein Gesellschafts Form z.B GmbH, Haften immer diese Mieter auch privatrechtlich die als Privatperson im Mietvertrag namentlich eingetragenen Personen. Unterschriften haben.

Das Mietverhältnis beginnt am:

☐

vorübergehendem Ausschluss des Kündigungsrechts von

☐

Die Parteien verzichten in Übereinstimmung mit BGH-Urteil AZ. VIII ZR 27/04 wechselseitig auf die vorweg genannte Dauer von Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages.

Eine Kündigung ist somit erstmals nach Ablauf dieses vorweg genannten Ablauffrist des Kündigungsausschluss möglich.

☐

Die Mietsache ist nur zum vorübergehenden Gebrauch durch den Mieter gemietet, sie kann jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats, schriftlich gekündigt werden, zum Ablauf des Monats **Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer gesetzlichen Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Monats gekündigt werden.**

☐

Das Mietverhältnis läuft auf eine bestimmte Zeit und kann von jeden Teil (der Vertragspartner) gekündigt werden.

☐

Das Mietverhältnis läuft auf eine bestimmte Zeit und kann nur vom Mieter gekündigt werden.

☐

Mit einer monatlichen Frist von Monaten, vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres

☐

Das Mietverhältnis läuft auf bestimmte Zeit und zwar auf eine bestimmte Dauer von:

Jahren und endet somit am:

wird der Vertrag nicht Monate vor Vertragende gekündigt, verlängert sich dieser Vertrag um die gleiche vereinbarte Mietdauer

☐

Netto Miete

Neben der Miete sind monatlich zur Zeit folgende Betriebskosten zu entrichten, die Nebenkosten werden abgerechnet

☐

INKLUSIVE - Warm-Brutto-Miete

Berechnung der Warm-Miete

Betriebskosten werden Pauschal verrechnet und ist in der Gesamt-Brutto-Miete enthalten.

Diese Detaillierte Neben-Kosten Aufstellung dient nur zur Information nicht zur Abrechnung

Die monatlicher netto Mietzins

Mietzuschlag für:

Zusammen

Die Mehrwertsteuer beträgt zur Zeit %

Monatliche Miete

Betriebskosten

Heizkosten

Wasser und Kanal kosten

nur bei Wohnung / Zimmer - Apartments. ohne Stromzähler

Möbliierung

Garage / KFZ - Stell-, Fahrrad-, oder Moped-Stellplatz

Kundenparkplätze (kein fester Stellplatz)

monatliche gesamt Brutto - Miete incl. Nebenkosten

Die Mehrwertsteuer beträgt zur Zeit %

gesamt Nebenkosten ohne Mwst.

monatliche Gesamtzahlung

In Worten:

§ 6. Zusätzliche zur Miete und den Nebenkosten

Folgende Vereinbarungen wurden durch Individualabsprache mit dem Mieter aus-gehandelt bzw. vereinbart. Derartige Vereinbarungen haben Vorrang vor den Formulklauseln.

- 1. Mieterhöhungen bei zu Zug von weiteren Mieter**
- Mit dem Einzug weiterer Personen in die Mieträume werden zusätzliche Betriebskosten als Mehrkosten berechnet:
pro Kind bis 18 Jahre 60,-- €
pro Erwachsener ab 18 Jahre 100,-- €
Mietaufschlag zum monatlichen Mietzins
- Der Mieter hat das Treppenhaus, wenn keine Hausreinigung berechnet wird, abwechselnd mit den anderen Mietern des Hauseinganges, einmal wöchentlich zu reinigen.

§ 7. Zahlung der Mieter und der Betriebskosten

- 1. Die Miete, etwaige Mietzuschläge, sowie die Vorrauszahlungen auf Nebenkosten sind spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei zu**

§ 8. Kautio

1. Die Kautionszahlung oder Bürgschaft ist vor Übergabe der Mieträume zu leisten.
2. Die Kautio wird vom Mieter für den Vermieter als Miet-Sicherheit und / oder zur Befreiung von Schadens-ansprüchen hinterlegt.
3. Die Kautio kann auch durch eine unbefristete und selbst-schuldnerische Bürgschaft erbracht werden.

§ 9. Schönheitsreparaturen Instandhaltungen

1. Der Mieter hat bei Mieteinzug eine Haftpflichtversicherung abzuschließen
- 2. Die Wohnungen sind immer bei neuen Mieteinzug frisch renoviert und somit müssen bei Auszug des Mieters vom Mieter gereinigt und neu weiß ausgemalt und renoviert werden.**

Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Der Vermieter ist berechtigt, die Nebenkostenpauschale zu erhöhen und den Betriebskosten Ausgaben anzupassen.

☐	Von einer Mieterhöhung wird abgesehen bis zum:		
Die Mietbetriebskosten werden abgerechnet	☐ Ja	☐ Nein, Pauschale	
Die Heizkosten werden abgerechnet	☐ Ja	☐ Nein, Pauschale	
Die Wasser - Kanal kosten werden abgerechnet	☐ Ja	☐ Nein, Pauschale	
Der Stromabrechnung des Mieters (inklusive)	☐ Ja Pauschal	☐ Abrechnung über Stromversorger	
Warmwasser z.B. Boiler-Durchlauferhitzer	☐ Ja Pauschal	☐ Nein, mit Strom	
Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in der Miete:	☐ enthalten	☐ nicht enthalten	
Die Mieträume der Wohnung werden nur für		Person/Personen vermietet.	
Kabelanschluss, Internet und Telefonanschluss sind nicht in den Nebenkosten enthalten			

☐	An den Vermieter	☐	an folgende, zur Entgegennahme ermächtigte Stelle / Person
Dieses IBAN KONTO nur für die Mietzahlungen			
IBAN - Miet-Konto			

Netto Kautio

Brutto Kautio

Bitte Überweisen Sie die Miete und Kautio auf getrennte Konten

Dieses IBAN KONTO nur die Kautio Zahlung

IBAN - Konto		
☐	Der Mieter leiste dem Vermieter eine Kautio über einen Betrag von für die Erfüllung seiner Verpflichtungen.	
☐	Die bereits geleistete Kautio aus einem bestehenden Vertrag über wird in diesen Mietvertrag übernommen.	
☐	Der Mieter leistet dem Vermieter durch seine Bank eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft in höhe von	
☐	Die Kautio wird vom Sozialamt - Stadt Regensburg in Bar übernommen und auf das Vermieter-Konto überwiesen. Der Mietvertrag wird erst rechtskräftig, mit der schriftlichen Bestätigung des Sozialamtes für die Übernahme der Miete und Kautio.	

1. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Mietzins höhe übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer auf eigene Kosten:

☐ Der Vermieter ☐ Der Mieter

2. Kleinreparaturen - Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden trägt:

☐ Der Vermieter ☐ Der Mieter

auf eigene Kosten soweit die Schäden die nicht vom anderen Vertragspartner vertreten sind.
Kleine Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden und Wartungsarbeiten an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Kanal, Zentralheizung, Gas-Öfen, Thermen, Verschluss Vorrichtungen für Türen, Fenster und Fensterläden, an Boiler, Durchlauferhitzer, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, sowie Verglasungen und vergleichbare Kleinreparaturen **bis 8 % der Netto Miete.**

3. Sämtliche Kosten der Wartungsverträge und deren Wartung und Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind dem Vermieter einmal im Jahr vorzuzeigen z.B. für Wasser, Kanal, Gas, Zentralheizung, Gasöfen / Thermen, Aufzug Kühlaggregate, Boiler, Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, Motoren, Verschlussvorrichtungen für Türen.

Wartungsverträge übernimmt ☐ Der Vermieter ☐ Der Mieter

§ 10. Der Mieter hat Schnee Räumpflicht

In den Winter Monaten hat der **Mieter** mit den Hausbewohner den Winterdienst zu übernehmen. (Wenn kein Hausmeister - oder Räumdienst beauftragt ist)
Der **Mieter** hat den Hauseingang, den Gehweg, und den Stellplatz von Schnee und Eis zu räumen, sowie zu Streuen falls erforderlich.
Eingeschränkter Winterdienst! Grundstück betreten auf eigene Gefahr!

§ 11. Übergabe und Zustand des Mietobjektes

1. Der Mieter hat das Grundstück, die Mietsache, das Gebäude vor Vertragsabschluss besichtigt.
2. Die Mietsache wird in dem Zustand übergeben.
3. Der Mieter verpflichtet sich während der Mietzeit das gesamte Inventar pfleglich zu behandeln.
4. Schäden am Inventar sind dem Vermieter sofort zu melden. Soweit der Mieter die Beschädigung oder den Verlust eines Gegenstandes zu vertreten hat, verpflichtet er sich diesen sofort zu reparieren bzw. zu erneuern.

Wände frisch weiß gestrichen oder tapeziert Neue/r Laminat-, Teppichboden

Wände und Decken frisch weiß gestrichen

Neue/r Fliesen / PVC - Boden

unmöbliert

möbliert mit

Der Mieter ist für die Wartung durch Prüfung und Prüftaste des Rauchmelders verantwortlich. Sollte das Gerät defekt sein hat der Mieter dies unverzüglich dem Vermieter zu melden, der Mieter erhält einen kostenlosen neuen Rauchmelder als Ersatz.

Seit dem 01.01.2017 ist durch § 49 Abs. 7 LBO NRW gesetzlich vorgeschrieben worden.

§ 12. Treppenhausreinigung und Müll-Abfallbeseitigung

1. Der Mieter hat das Treppenhaus, wenn keine Hausreinigung berechnet wird, abwechselnd mit den anderen Mietern des Hauseinganges, einmal wöchentlich zu reinigen.
2. Der Hausmüll ist in die vorhandenen Mülltonnen, entsprechend der behördlichen Auflagen, zu entsorgen.

§ 13. Betriebskosten-Veränderung

1. Zahlt der Mieter Betriebskosten sowie die Hausverwaltungskosten, im Sinne der Anlage 3 zu § 27 der 2. Berechnungsverordnung, sind diese anteilig auf die Mieter umzulegen und in der Gesamtvorauszahlung zu berücksichtigen.
2. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
3. Zahlt der Mieter Nebenkostenpauschale, so darf der Vermieter gemäß § 560 Abs. 1 BGB die Pauschale heraufsetzen.
4. Den Grund und den Umfang der Erhöhung muss der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen erläutern.
5. Der Mieter schuldet die höhere Betriebskosten Pauschale mit Beginn des übernächsten Monats nach Eingang des Erhöhungsverlangens.
6. Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
7. Der Vermieter behält sich das Recht vor, die gezahlte Betriebskosten pauschale in eine Vorauszahlung umzuwandeln.

§ 14. Vertragsgemäßer Gebrauch

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zum vertraglich bestimmten Zweck benutzen und hat jeden vertragswidrigen Gebrauch zu unterlassen, es sei denn, dass der Vermieter zuvor ausdrücklich seine schriftliche Erlaubnis hierzu erteilt hat.
2. Notwendig werdende Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf seine Kosten vorzunehmen. Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Heizrohre und des Garagentors.
3. Die Beseitigung von Bagatellschäden übernimmt der Mieter mit bis zu 100,- € im Einzelfall, jedoch mit nicht mehr als 20 % der Jahresmiete. Bagatellschäden umfassen kleinere Schäden am Garagentor, den Türschlössern und an der Beleuchtung.

§ 15. Untervermietung, Sat-Schlüssel, Haustiere jeglicher Art sind nur mit einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters erlaubt

1. **Untervermietung**, Ferien-Wohnung, Weitervermietung an Untermieter, Airbnb, Wimdu oder sonstige Portale wird hiermit nicht zugestimmt und ist meist auch illegal. Eine Untervermietung ist generell ohne schriftlicher Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt BGB § 540 und § 553, bei Zuwiderhandlung wird der Miet-Vertrag umgehend fristlos gekündigt § 543 Abs. 2. 2 BGB und der Mieter trägt somit alle daraus resultierenden Kosten. Vorsorglich wird hiermit die Abmahnung ausgesprochen. Dies wäre auch eine Zweckentfremdung des Wohnraums und ist ohne Genehmigung illegal.
2. **Sat-Schlüssel** sind ohne ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters nicht erlaubt und werden auf Kosten des Mieters entfernt.
3. **Haustiere** ohne schriftliche Genehmigung und Zustimmung des Vermieters, sind nicht erlaubt und führt zur fristlosen Kündigung.
4. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein weiterer **Einzug von Personen** ohne schriftlicher Genehmigung des Vermieters in die Mietwohnung zur sofortigen fristlosen Kündigung führt.

§ 16. Haftung

1. Der Mieter haftet für alle Schäden, die bei Benutzung der Garage oder Missachtung der vorstehenden Vorschriften durch ihn selbst, seine Angestellten oder Beauftragten oder durch sonstige Personen, denen er die Benutzung seines Kraftfahrzeugs gestattet hat, an der Garage oder am Haus schuldhaft verursacht werden. Im Falle der Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter auch für alle Handlungen und Unterlassungen derjenigen, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.
2. Der Vermieter haftet nicht für die Beschädigung einschließlich Frostschäden oder das Abhandenkommen des eingestellten Kraftfahrzeugs, Zubehörs oder sonstiger Gegenstände am Kraftfahrzeug, soweit sie nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig von ihm verursacht wird. Dies gilt auch für alle übrigen in die Garage eingebrachten Gegenstände des Mieters oder Dritter.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die eingestellten Kraftfahrzeuge nebst Zubehör angemessen zu versichern.

§ 17. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Abtretung

Die Abtretung etwaiger dem Mieter aus diesem Verträge erwachsenden Forderungen ist ausgeschlossen. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Mietzinsfälligkeit schriftlich angezeigt hat oder wenn die Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

§ 18. Hausordnung und Pflichten des Mieters

1. Der Mieter hat jeglichen Lärm, insbesondere die Ruhestörung der Hausbewohner und Nachbarn zu vermeiden.
2. In Erfüllung dieses Grundsatzes ist es dem Mieter insbesondere untersagt, unnötig zu hupen, den Motor geräuschvoll anzulassen oder warmlaufen zu lassen, mit unnötig hoher Motordrehzahl an- und abzufahren, ein Autoradio inklusive Zubehör bei offenen Fahrzeugh Türen oder heruntergedrehten Seitenscheiben zu betreiben, sowie die Fahrzeug- und Garagentüren übermäßig laut zu öffnen und zu schließen.
3. Die Garagentüren sind nach dem Ein- und Ausfahren sofort zu schließen und stets geschlossen zu halten.
4. Der Mieter darf auch auf mitbenutzten Grundstücksteilen nur Schrittempo fahren.
5. Es ist nicht gestattet, das Kraftfahrzeug in der Garage, auf deren Zufahrt oder auf dem sonstigen Grundstück zu waschen.
6. Insbesondere sind Motor- und Unterbodenbehandlungen verboten.
7. Lüftungsanlagen dürfen nicht verschlossen oder zugestellt werden.
8. Der Mieter hat die Mieträume stets sauber und trocken zu halten. Er achtet darauf, dass eine Verschmutzung insbesondere des Garagenbodens durch Austritt von Betriebsstoffen aller Art aus dem Kraftwagen nicht entsteht. Verschmutzungen hat der Mieter auf seine Kosten unverzüglich zu beseitigen.
9. Das Kraftfahrzeug darf in der Garage oder auf dem sonstigen Grundstück nicht repariert, lackiert oder restauriert werden.
10. Bei Wartungsarbeiten, die nur in der Garage stattfinden dürfen, ist jede Geräuschentwicklung zu vermeiden. Wartungsarbeiten, die notwendig mit Lärmentwicklung verbunden sind, sind nicht gestattet.
11. Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die feuerpolizeilichen Vorschriften zu beachten. Daher sind Rauchen, offenes Feuer oder offenes Licht innerhalb der Garage untersagt. Feuergefährliche Gegenstände oder Stoffe dürfen nicht gelagert werden. Es ist verboten, den Motor bei geschlossenen Garagentüren laufen zu lassen.
12. Der Mieter verpflichtet sich, die Garage, deren Zufahrt sowie die Frontmeter der Garage an der Grundstücksgrenze zweimal wöchentlich zu säubern. Dem Mieter obliegt es, die Zufahrt zur Garage von Schnee und Eis zu reinigen sowie bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln abzustreuen. Streumaterial und Reinigungsgeräte hat der Mieter auf seine Kosten zu stellen.
13. Ist der Mieter an der Ausübung der sich aus diesem Abschnitt ergebenden Pflichten gehindert, so hat er auf seine Kosten eine Ersatzkraft zu beauftragen, für deren Verschulden der Mieter haftet. Bei Verletzung der Reinigungs- und Streupflicht ist der Vermieter berechtigt, im Namen und auf Kosten des Mieters eine Ersatzvornahme durchzuführen.

§ 19. Kündigung

1. Wird der Vertrag vorzeitig vom Mieter gekündigt oder an einen Nachmieter weitergegeben, ist außer den Mietzahlungen bis zum Vereinbarten bzw. Vertragsablauf die Miete zu zahlen, sowie vom Mieter eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von einer Warm Monatsmiete zu zahlen, für die Umschreibung des Vertrages und auf Grund einer vorzeitigen Vertragsauflösung.
2. Bei einer Kündigung wird auf den Ausschluss des Kündigungsrechts hingewiesen, dies verstößt nicht gegen den Schutzzweck § 573c der erst nach Ablauf dieser Frist gekündigt werden kann. Dies wurde beim Mieteinzug ausführlich erklärt und darauf hingewiesen.
3. Der Vermieter ist gesetzlich nicht verpflichtet einen Nachmieter zu akzeptieren.

§ 20. Rauchmelder

Bei Mietbeginn wurden die Rauchwarnmelder einer Funktionsprüfung unterzogen, Sie waren alle funktionstüchtig. Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass er/sie die Wartung und Funktionsprüfung, mindestens jedoch einmal jährlich, durchführen muss. Ich wurde über die jährliche Überprüfungs- und Wartungspflicht belehrt. Rauchwarnmelder werden vom Mieter ersetzt oder umgehend dem Vermieter auf nicht Funktionsfähigkeit mitgeteilt.

§ 21. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort dieses Vertrages und Gerichtsstand ist der Wohnsitz des Vermieters.

§ 22. Sonstige Vereinbarungen , Änderungen und Ergänzungen.

1. Die nachfolgenden allgemeinen Vertragsvereinbarungen im Mietvertrag AV genannt, sowie Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages und werden von den Parteien mit ihrer Unterschrift voll anerkannt.
2. Zwischen den Parteien werden folgende weitere Vereinbarungen (z.B. über Baukostenzuschüsse, Mietdarlehen, Mietvorauszahlungen, Versicherungen) getroffen:
3. folgende Einrichtungsgegenstände / Zubehöriteile (ggf. Zusatzliste) oder sonstiges

4. Soweit einzelne Vertragsbestimmungen oder Zusatzvereinbarungen ungültig sein sollten, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung ist zwischen den Parteien eine dem Sinn und der wirtschaftlichen Zielsetzung nach, möglichst nahe rechtswirksame Regelung (nach BGB) zu vereinbaren.
5. Nachträgliche Änderungen bedürfen der Schriftform, mündliche Absprachen werden nicht getroffen.

Datum

Vermieter: Unterschrift / Stempel

Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

Staffel-Mietvereinbarung Anlage zum Mietvertrag

§ 23. Staffelmiete

Eine Erhöhung der Miete gemäß der § 2, 3 und 5

MHG ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen

Zur Staffelmietenerhöhung der monatlichen Grundmiete sind die monatl. Nebenkosten und MwSt. wie im Vertrag vereinbart und hinzuzurechnen

Staffel-Mietzinsanpassung

Für den nachfolgenden Zeitraum wird zwischen den Parteien eine Staffelmiete zu folgenden Bedingungen vereinbart.

Die Grundmiete erhöht sich jährlich zum 01. Januar um % + NK + der gesetzl. Mehrwertsteuer

ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	
ab	01.01.		um		auf Netto		+ NK		neue Miete	

Die Miete erhöht sich jährlich zum 01.01. auf die neue Miete, wie vorweg berechnet plus der zur Zeit entsprechenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. Nach Ablauf der oben ersichtlichen Zeit, erhält der Mieter eine neue Aufstellung der Staffelmiete

§ 24. Umsatz-Miete

Zusätzlich zur Netto Miete bzw. Umsatzmiete sind die Nebenkosten sowie jeweils gültige gesetzliche MwSt. zu zahlen.

Für den nachfolgenden Zeitraum wird zwischen den Parteien eine Umsatzmiete zu der Grundmiete folgenden Bedingungen vereinbart.

Es wird eine Brutto-Umsatz miete von Prozent vereinbart.

Als Mietumsatz wird der vereinbarte Basisumsatz (Grundmiete) übersteigende, tatsächliche Umsatz, eines bestimmten Zeitraums bezeichnet. Für die Berechnung, der Umsatzmiete, gibt der Mieter dem Vermieter unaufgefordert monatlich seinen Umsatz bekannt, sowie eine Kopie der Umsatzsteueranmeldung. Fällt die Umsatzmiete unter die Grundmiete, so ist die Grundmiete, als Mindestansatz anzusetzen. Es wird somit nur die übersteigende Grundmiete als Umsatzmiete angerechnet. Soweit die Vermietung nach USTG Mehrwert- steuerpflichtig bzw. soweit der Vermieter nach §9 USTG Mehrwert-steuerpflichtig ist.

§ 25. Index Miete

Eine Erhöhung der Miete gemäß der §2, 3 und 5
MHG ist während der Laufzeit der Indexmiete ist ausgeschlossen.

Die Parteien vereinbaren eine Index-Miete (Wertversicherungsklausel).

Der Berechnung vom "Statistischen Landesamt" monatlich berechnete Preisindex für die gesamte Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltsvorstandes sich ändert. Zusätzlich zur Grund- bzw. zur Indexmiete sind die gültige gesetzliche MwSt. zu zahlen. Soweit der Vermietung nach USTG mehrwertsteuerpflichtig bzw. soweit der Vermieter nach §9 USTG Mehrwertsteuerpflichtig ist.

Maßgebend ist das Jahr mit 100 festgesetzte Index.

Die Erhöhung oder Minderung wird mit Punkten vereinbart.

Die Erhöhung oder Minderung wird mit Prozenten vereinbart.

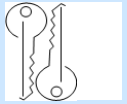
Ausgangspunkt für die Erhöhung oder Ermäßigung ist der Index für den Monat des Mietbeginns. Die Erhöhung oder Minderung der Grundmiete ist in diesem Falle, wenn sie zusammen eine Änderung von den vereinbarten Punkten / Prozenten gegenüber dem Stand des Mietvertrages oder der letzten Indexveränderungen zugrunde liegen. Die Änderung der Grundmiete der vereinbarten Punkte / Prozenten zuzüglich der Nebenkosten plus der gesetzlichen MwSt..

Datum

Vermieter: Unterschrift Stempel

Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

§ 26. Protokoll Schlüsselübergabe Schlüsselquittung



Übergabe an Frau / Herrn :

Name der / des Mieters :

Ort / Straße / Haus-Nr.:

Wohnungs- und Haustürschlüssel mit der Nr: ☐ bei Einzug ☐ bei Auszug

Folgende Schlüssel wurden übergeben / zurückgegeben:

	Wohnungs- und Haustürschlüssel mit der Nr:	
	Haustür-Schlüssel mit der Nr:	
	Wohnungsschlüssel mit der Nr:	
	Briefkastenschlüssel mit der Nr:	
	sonstige Schlüssel mit der Nr:	

kostenfrei übergeben.

Dieser Schlüssel ist Teil einer Schließanlage, eine Nachfertigung darf nur der Vermieter oder die Hausverwaltung veranlassen.

Der Verlust des Schlüssels ist umgehend beim Vermieter zu melden.

Die Ersatzbeschaffung erfolgt durch den Vermieter oder der Verwaltung.

Der Bewohner trägt die Kosten für den Ersatz einschließlich notwendiger Änderung der des Schließsystems.

1 Ersatz-schlüssel der Schließanlage € 70,-- + Arbeitszeit

1 Ersatz-Schließzylinder mit Schlüssel € 160,-- + Arbeitszeit

für einen zweit-Schlüssel sind € 40,-- Kautions zu bezahlen.

Der Schlüssel ist Eigentum des Vermieters. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses gibt der Bewohner den Schlüssel an den Vermieter / an die Verwaltung zurück.

Vermieter oder Verwalter

Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

Wohnungsgeberbestätigung zur Vorlage bei der Meldebehörde (§ 19 Bundesmeldegesetz (BMG))

Auszug aus § 19 Abs. 1 Satz 1 und 2 BMG Mitwirkung des Wohnungsgebers

1. Der Wohnungsgeber ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken.
Hierzu hat der Wohnungsgeber oder eine von ihm beauftragte Person der meldepflichtigen Person/en den
Einzug schriftlich oder gegenüber der Meldebehörde nach Absatz 4 auch elektronisch innerhalb der
in § 17 Absatz 1 genannten Frist zu bestätigen.

Angaben zum Wohnungsgeber: VERMIETER - EIGENTÜMER

Eigentümer / Vermieter

Telefon - Nr:

e-Mail; + Web;

PLZ / Ort - Straße - Nr. ;

Anschrift der Wohnung in die eingezogen wurde

PLZ / Ort:

Straße und Hausnummer:

Wohnungs-Einheit- Nr.:

Lage / Stockwerk

Zusatzangaben

In die oben genannte Wohnung ist/sind

Eingezogen am

Ausgezogen am

Folgende Person/Personen ist/sind in die angegebene Wohnung ein

Angaben zum Mieter

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

geboren:

Bitte um Abmeldung da folgende Mieter Ausgezogen sind

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vor- und Nachname:

Vermieterbescheinigung innerhalb von 2 Wochen bei Ein- oder Auszug des/der Mieter/s bestätigt

Der Wohnungsgeber, Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person bestätigen, dass die Vermieterbescheinigung innerhalb von 2 Wochen bei Ein- oder Auszug des/der Mieter/s bestätigt worden ist.

Ort und Datum

**Unternehmung für die Verwaltung und
Verwertung eigenen Grundbesitzes
Vermietung und Verpachtung von
Wohn - und Gewerbe - Einheiten**

Tel

--

REWAG Regensburger Energie- u. Wasserversorgung
Postfach 1105 55
Greflingerstr. 22
93055 Regensburg

Strom-Anmeldung
per: E-Mail: info@rewag.de
per: Telefax : 0941 / 601-2205
Tel.: 0800 601 - 6010

MIETER WECHSEL - Umzug

Wohnungs Nr.		Kunden Nr.	
Straße - Nr.			
PLZ / Ort			

	Strom		Gas		Wasser
Zähler - Nr.:		Zähler-Nr.		Zähler-Nr.	
Zähler Stand NT		Zähler Stand		Zähler Stand	
Zähler Stand HT					

Anmeldung		Neu eingezogen am	
Firma			
Vorname			
Name			
geboren am:			
Wohnhaft ?			

Abmeldung		ausgezogen am	
Firma			
Vorname			
Name			
geboren am :			
verzoogen nach ?			

--

Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag

folgende Regeln bitten wir zu Beachten.

1. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein weiterer Einzug von Personen in die Mietwohnung zur sofortigen fristlosen Kündigung führt.
2. Es stehen Ihnen Restmüll- und Papiercontainer zur Verfügung.
Der Müll ist entsprechend zu entsorgen und in die Mülltonnen zu werfen, neben den Müll-Container darf kein Müll abgestellt werden.

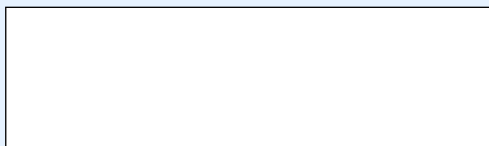
Papier und Kartons sind vor Einwurf in die Papiertonnen selbstverständlich zu zerkleinern. Bei Nichteinhaltung werden die Personen Angezeigt und sehen uns gezwungen den Mietvertrag zu Kündigung das die Hausordnung nicht eingehalten werden.

Werkstoffe, Sperrmüll, Elektrogeräte haben im Müll-Raum und Tonnen nichts zu suchen und sind vom den Mieter gesondert im Werkstoffhof zu entsorgen.
3. SAT-Schüsseln dürfen am Haus nicht angebracht werden.
Angebrachte SAT-Schüssel sind unverzüglich zu entfernen!
4. KFZ Fahrzeuge dürfen nur auf den zugewiesenen Stellplätzen Parken.
Nicht angemeldete Fahrzeuge dürfen nicht Parken und werden auf Kosten des Mieters Abgeschleppt. Vor dem Haus dürfen keine KFZ Parken.
5. Diese Punkte wurden mit dem Mieter ausführlich besprochen und erklärt.
6. **Wir bitten die Mitbewohner darauf zu achten, dass die Hausordnung und diese Regeln befolgt werden, uns Verstöße deren Personen bitte sofort mitzuteilen. Wenn möglich mit der Wohnungs-Nummer, Auto-Nr. oder sonstige.**

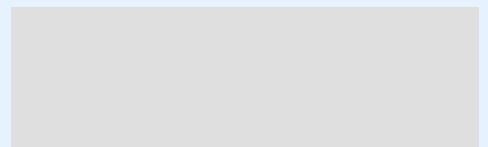
Danke im Voraus.

Der Mieter hat dies Vereinbarung gelesen und auch Verstanden.

Regensburg / Neutraubling, den _____



Vermieter: Unterschrift Stempel



Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

Übertragung der Rauchmelderwartung

Objekt:

Mieter:

Seit dem 01.01.2017 ist durch § 49 Abs. 7 LBO NRW gesetzlich vorgeschrieben, dass jede Wohnung mit ausreichend Rauchwarnmeldern in Wohn- und Schlafräumen ausgestattet sein muss.

Die eingebrachten Rauchwarnmelder müssen einer jährlichen Wartung unterzogen werden, um die Betriebsbereitschaft sicherzustellen.

Die dadurch entstehenden Kosten können nach § 2 Nr. 17 BetrKV. auf den Mieter umgelegt werden.

Um Ihnen die Kosten und den Umstand einer externen Wartung ersparen zu können, verpflichten Sie sich hiermit, diese Wartung einmal im Jahr selbst durchzuführen.

Umfang der Wartung:

Die vollständige Wartung der Rauchwarnmelder umfasst folgende Punkte:

▪ Sichtkontrolle:

Ist die Raucheindringöffnung frei und ist der Rauchwarnmelder frei ohne mechanische Beschädigungen, dabei ggf. Staub oder Insekten entfernen.

▪ Funktionsprüfung:

Je nach Herstellerangaben. Beispielsweise monatlich mit Prüftaste testen, um sicherzugehen, dass das Gerät in betriebsfähigem Zustand ist.

▪ Batterieprüfung:

Zeigt das Gerät eine schwache Batterieleistung an oder ist die Batterie aufgebraucht.

Sollte einer der Rauchmelder von einem ersichtlichen Mangel betroffen sein, ist der Mieter zur unmittelbaren Mängelanzeige bei dem Vermieter verpflichtet.

Der Mieter verpflichtet sich hiermit die jährliche Wartung, unter oben angeführten Punkten, innerhalb seiner gemieteten Wohnräume durchzuführen. Er übernimmt damit die Primärhaftung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder.

Damit die Überwachung der Wartungspflicht durch den Vermieter sichergestellt ist, ist der Mieter verpflichtet, ein Wartungsprotokoll dem Vermieter vorzulegen.

Datum

Vermieter

Vertragssicherheit: Bitte Seite abzeichnen(Mieter)

Unternehmung für die Verwaltung und
Verwertung eigenen Grundbesitzes
Vermietung und Verpachtung von
Wohn - und Gewerbe - Einheiten

Datum:

Rechnung - Anzahlung

Miete inkl. Nebenkosten ab Monat: Tage: =

Kaution für Mietvertrag

Kaution für Stellplatz-Vertrag

Namensschilder für die Glocke und den Briefkasten (Gebühr)

Bearbeitungsgebühr und Auslagen der Verträge

Gesamtsumme

In Worten:

Quittung: Miet- Kaution Zahlung

Betrag erhalten am

Betrag erhalten Unterschrift des
Vermieters

Rest Betrag heute
erhalten am

Betrag erhalten Unterschrift des
Vermieters

Zahlung in Bar

Zhlung mit Bank-Karte

Bank Karten Gebühr %

Gesamtbetrag

Rest Zahlung - Offen

Rest Zahlung

Bezahlt

Mietschulden sind Bringschulden und sind sofort zur Zahlung fällig