

# Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

Herrn  
Roland Wagner  
Schlossbergallee 8  
91438 Bad Windsheim

- im folgenden „Vermieter“ genannt -

und

Umesh Ramesh Nandekar  
Karl-Böhm-Str. 80  
85598 Baldham  
AusweisNr. T0254435

- im folgenden „Mieter“ genannt -

wird folgender Mietvertrag über Wohnräume geschlossen:

## § 1 Mietgegenstand

**1.1.** Der Vermieter vermietet an den Mieter zur ausschließlichen und alleinigen Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken die im Anwesen Karl-Böhm-Sr. 80, 85598 Baldham im 1.OG Whg. Nr. 4 links bestehend aus: 2 Zimmer, Bad, Flur, Balkon, 1 Kellerabteil.

**1.2.** Die Mietsache ist vertragsgemäß, wenn sie den Anforderungen nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entspricht. Das Anwesen wurde ca. 1993 erbaut.

**1.3.** Die Mieträume und deren Lage ergeben sich aus dem Beschrieb lt. Ziff. 1.1. Änderungen der Mietsache und des gesamten Anwesens, die aus öffentlich-rechtlichen oder bautechnischen Gründen erforderlich oder zweckdienlich sind und die ein verständiger Mieter billigen würde, behält sich der Vermieter vor. Wird die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mehr als nur unwesentlich durch die Änderung beeinträchtigt, bleibt das Minderungsrecht des Mieters unberührt.

#### 1.4. Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit:

- 3 Haustürschlüssel
- 1 Kellerraumschlüssel
- 2 Briefkastenschlüssel
- gemäß Übernahmeprotokoll

Zusätzliche Schlüssel dürfen vom Mieter nur mit Einwilligung des Vermieters angefertigt werden und sind diesem – zusammen mit den ursprünglich überlassenen Schlüsseln – bei Auszug vollständig zurückzugeben.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort schriftlich zu melden. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz abhanden gekommener oder unbrauchbar gewordener Schlüssel zu erstatten.

Der Vermieter behält sich vor, bei Schlüsselverlust den Sicherheitszylinder austauschen zu lassen. Der Mieter hat die hierfür anfallenden Kosten dem Vermieter zu erstatten, so dass dem Mieter daher angeraten wird, sich gegen einen Verlust der Schlüssel hinreichend zu versichern.

## § 2 Mietzeit und Kündigung

### 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2022.

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt zu übernehmen.

### 2.2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer geschlossen und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Die Kündigung bedarf der Schriftform; für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

### 2.3. Wird die Mietsache zum vereinbarten Zeitpunkt nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur dann fordern, wenn dem Vermieter wegen der nicht rechtzeitigen Bezugsfertigkeit, oder Räumung durch den Vermieter, Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleibt unberührt.

### 2.4. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit ist ausgeschlossen; eine Verlängerung durch konkludentes Verhalten ist in jedem Fall ausgeschlossen. Zahlungen, die für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses geleistet werden, werden vom Vermieter nur als Nutzungsentschädigung angenommen; deren Annahme bedeutet kein Einverständnis mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

## § 3 Miete, Nebenkosten, Zahlungsweise

### 3.1 Die monatliche Grundmiete für die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt

**€ 870,00 (i.W. achthundertsiebzig Euro)**

Bei der Miete handelt es sich um eine Staffelmiete. Diese wird nach jeweils 12 Monaten Vertragsdauer um jeweils 2,5% erhöht, soweit dies durch den Mietspiegel begründet werden kann. Bezugsbasis ist eine Wohnfläche von 56 qm.



3.2. In der unter 3.1 genannten Grundmiete sind die Betriebskosten nicht enthalten. Diese werden separat abgerechnet. Hierzu erfolgt zusammen mit der Mietzahlung eine Abschlagszahlung in Höhe von € 125,00/Monat. Die Abrechnung erfolgt im Folgejahr auf Basis der tatsächlich angefallenen Nebenkosten und der entsprechenden Aufstellung durch die Hausverwaltung. Mehr-/Minderaufwand wird entsprechend umgehend durch den Mieter bzw. Vermieter ausgeglichen.

3.4. Ferner hat der Mieter die in den Mieträumen sonstigen Energiekosten für Strom zu tragen, die er direkt mit dem Energieversorger (Stadtwerke oder Energieversorger seiner Wahl) abzurechnen hat.

3.6. Die Miete ist vom Mieter monatlich im voraus, jeweils zum 1. des laufenden Monats zu entrichten und kostenfrei auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters zu entrichten.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung, sondern die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters maßgebend.

3.7.

1.) Miete und Nebenkosten sind derzeit auf das Konto des Vermieters bzw. dessen Verwalters

IBAN: DE76700800000712592600

BIC: DRESDEFF700

Commerzbank München

zu zahlen.

2.) Der Mieter erklärt sich jedoch auch damit einverstanden, dass die monatliche Gesamtmiete durch den Vermieter bzw. dessen Verwalter bei Fälligkeit im Lastschriftverfahren von seinem Konto bei einer Bank oder Sparkasse eingezogen werden. Hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter eine **Einzugsermächtigung** bei Mietvertragsabschluss.

3.8.

Bei Mietrückständen werden alle eingehenden Zahlungen wie folgt verwendet:

1) Für Kosten 2) Für Zinsen 3) Für die jeweils älteste Forderung.

Gerät der Mieter mit Geldschulden in Verzug, so kann der Vermieter Verzugszinsen ab Verzugseintritt bis zum Eingang der Zahlung in Höhe von 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank p.a. fordern, wenn der Mieter nicht beweist, dass dem Vermieter kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

3. 9. Bei nicht fristgerechter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung dem Mieter Mahnkosten in Höhe von € 10,00 zu berechnen.

3.10. Der Mieter kann gegen Mietzinsforderungen des Vermieters bis zur Rückgabe des Mietobjektes nur mit unstreitigen, im Prozess entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen sowie mit Schadenersatz- und Aufwendungsersatzansprüchen und Rückforderungsansprüchen aufgrund einer Mietzinsminderung gem. §§ 812 ff BGB aufrechnen, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Mietzinsforderung gegenüber dem Vermieter ankündigt.

---

## **§ 4 Mietsicherheit**

**4.1.** Der Mieter leistet dem Vermieter – gemäß § 551 BGB – zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautions in Höhe von € 2.550,00 (i.W. zweitausendfünfhundertfünfzig Euro).

**4.2.** Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist zumindest mit dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

**4.4** Der Vermieter ist berechtigt, sich auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung in deren Höhe aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Fall den Kautionsbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Kautions ist vom Vermieter freizugeben, wenn das Mietverhältnis beendet ist, alle Betriebs-, Neben- und Heizkosten abgerechnet sind und dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen.

## **§ 5 Instandhaltung und Instandsetzung**

**5.1** Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Vermieter, sofern Schäden nicht von dem Mieter oder von seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht worden sind.

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.

**5.2** Für vom Mieter selbst verursachte Schäden an der Mietsache und deren Ausstattung haftet der Mieter in jedem Fall. Dies schließt auch eine über das normale Maß hinausgehende Abnutzung, z.B. an Böden, Fliesen und Sanitärausstattungen, ein.

Das Anbohren von Fenstern, Türen und/oder Fliesen ist zu unterlassen (insbesondere in Bad/WC, wenn die Grundausstattung, wie z.B. Handtuchhalter, WC-Rollenhalter, Spiegel usw. bereits vorhanden sind.)

Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, ferner an Fenster- und Türverschlüssen, sowie an Rollläden – einschl. deren Bedienvorrichtungen -, zu tragen, soweit diese Kosten für die einzelne Reparatur € 125,00 nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand für den Mieter nicht mehr als 6% der Jahresnettokaltmiete beträgt.

Es soll jedoch jeweils nur die nach der Rechtsprechung zulässige Höchstgrenze gelten und sich auch hieran während der Mietdauer automatisch anpassen.

**5.3.** Vorhandene Lüftungsgitter (Küche/Bad) hat der Mieter unaufgefordert regelmäßig zu reinigen und auszutauschen.



## § 6 Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige

**6.1** Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen.

**6.2** Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel oder Schaden an der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

**6.3** Der Mieter haftet für Schäden, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

**6.4** Wird der Mangel - nach schriftlicher Anzeige - durch den Vermieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist beseitigt, ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt, wenn er dies dem Vermieter *vorher frühzeitig schriftlich* anzeigt. Befindet sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den durch den Verzug entstandenen Schaden -gegen Vorlage des Nachweises - zu ersetzen. Der Mieter ist im Fall des Verzugs auch berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Vermieter haftet auf Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache und Verzugs mit der Beseitigung eines Mangels nur, wenn dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

**6.5.** Soweit der Vermieter gegen den vom Mieter geltend gemachten Schaden versichert ist, kann er zur Abgeltung des Schadenersatzanspruchs seine Ansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abtreten, wobei der Vermieter für die rechtzeitig Anzeige einzustehen hat. Die Haftung des Vermieters lebt wieder auf, wenn der Versicherer die Schadensregulierung ablehnt.

**6.6.** Werden vom Mieter eingebrachte Sachen durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Schwamm oder allmähliche Einwirkung von Feuchtigkeit beschädigt, so ist die Haftung des Vermieters ausgeschlossen, wenn die Schäden weder auf eine Vernachlässigung des Gebäudes noch auf Verzug des Vermieters mit der Erfüllung einer Pflicht zur Beseitigung von ihm angezeigten Mängeln beruht.

**6.7.** Dem Mieter ist bekannt und bewusst, dass aufgrund der aktuell in der Wohnung durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten mit den Handwerksbetrieben Gewährleistungsfristen vereinbart sind, innerhalb der es dem Eigentümer/Vermieter möglich ist, bei auftretenden Schäden seine Ansprüche gegenüber dem Handwerksbetrieb geltend zu machen.

Der Mieter wird von ihm festgestellte Mängel an der Mietsache daher unverzüglich schriftlich beim Vermieter anzeigen, damit diesem kein Schaden hieraus entstehen kann.

## § 7 Schönheitsreparaturen

**7.1** Der Mieter hat das Mietobjekt vor Mietvertragsabschluss besichtigt, der Zustand der Mieträume ist dem Mieter bekannt.

Der Zustand der Mietsache bei Übergabe an den Mieter ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist. Jede Partei erhält eine Ausfertigung und verpflichtet sich, diese fest mit dem Mietvertrag zu verbinden.

**7.2** Der Vermieter wird die Wohnung in einem gestrichenen Zustand an den Mieter übergeben, ansonsten stellt der Mieter den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle 5 Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle 7 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht ausführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle 10 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Im Allgemeinen bedeutet, dass es sich bei den angegebenen Fristen nur um flexible Erfahrungssätze handelt, die der tatsächlichen Abnutzung anzupassen sind. Diese Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen besteht jedoch nicht, wenn und soweit dem Mieter Räume bei Mietbeginn unrenoviert ohne angemessenen Ausgleich übergeben worden sind.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass sich die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses in gebrauchsfähigen Zustand befinden müssen.

Alle Anstriche haben sich bei Rückgabe der Mieträume in neutralen, hellen, deckenden Farben zu befinden (von einer Verwendung von Leim- oder Acylfarben wird dringend abgeraten, da es hierdurch zu Schadenersatzansprüchen kommen kann).

**7.3.** Beschädigungen an den vorhandenen Böden, insbesondere auch an den Parkett- und Laminat-Böden hat der Mieter fachgerecht beseitigen zu lassen.

**7.4.** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, im Schadensfalle bei Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung durch den Mieter, mit dessen Versicherung Schäden zu regulieren, dies ist ausschließlich Angelegenheit des Mieters.

## **§ 8 Veränderungen in den Mieträumen**

**8.1 Durch den Mieter:** Bauliche Veränderungen durch den Mieter, die nicht zum vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache gehören, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Anbringen von Außenjalousien und Markisen, sind nur gestattet, wenn der Vermieter vorher schriftlich zugestimmt hat und eine etwaig erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung erteilt ist. Die Kosten einer bauaufsichtlichen Genehmigung trägt der Mieter.

Anderen Veränderungen der Mietsache, insbesondere Hilfsmaßnahmen bei seiner Einrichtung und Ausstattung, hat der Vermieter zuzustimmen; er kann seine Zustimmung aber von einer Sicherheitsleistung für die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mieträume versehen hat, kann er wegnehmen. Er hat jedoch den ursprünglichen Zustand fach- und ordnungsgemäß wieder herzustellen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter zur Wegnahme und Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet.

Der Mieter erkennt an, dass er für auf seine Rechnung durchgeführte Verbesserungen in den Mieträumen keine Ablösungs- oder Erstattungsansprüche gegen den Vermieter oder seinem Nachfolgemmieter hat.



---

**8.2. Durch den Vermieter:** Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern, andernfalls hat er dem Vermieter Schadenersatz zu leisten.

## **§ 9 Überlassung der Mietsache an Dritte**

**9.1** Die Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder von Teilen der Mietsache an Dritte ist bis zu 2 Erwachsene Personen gestattet.

**9.2.** Die Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund kann auch in der Person des Dritten vorliegen.

**9.3.** Jeder Einzug oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter unter Vorlage des Untermietvertrages sofort anzuzeigen, und zwar unabhängig davon, ob die Gebrauchsüberlassung erlaubnispflichtig ist.

**9.4** Der Mieter hat das einem Dritten, dem der Gebrauch der Mietsache überlassen wurde, beim Gebrauch zur Last fallende Verschulden zu vertreten.

## **§ 10 Tierhaltung**

**10.1** Jede Hunde- und/oder Katzen-Haltung bedarf der vorherigen, schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.

Eine Haltung von sog. Kampfhunden und/oder Reptilien ist nicht möglich.

**10.2** Für die Haltung von Kleintieren (Vögel o.ä.) ist eine Erlaubnis des Vermieters nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und von denen weder Störungen, noch Schädigungen ausgehen können.

## **§ 11 Haftpflichtversicherung**

Für Schäden, die üblicherweise durch eine Hausrat-, Einbruchdiebstahl-, Glasbruch- und Schlüsselverlustversicherung gedeckt sind, haftet der Mieter.

Der Mieter verpflichtet sich, eine private Haftpflichtversicherung zum Schutze des Eigentums des Vermieters abzuschließen und die Versicherung während der gesamten Mietlaufzeit aufrecht zu erhalten. Der Vermieter kann jederzeit die Vorlage einer Kopie der Versicherungspolice einfordern.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei auftretenden Wasserschäden der Hausrat des Mieters seitens der Hausversicherung bei Beschädigung nicht ersetzt wird!

## **§ 12 Antennen**

Die Errichtung privater Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an den gemeinschaftlichen Hausteilen oder an den Außenflächen ist unzulässig.

Seitens des Vermieters wird ein Satellitenanschluss zur Verfügung gestellt.

## **§ 13 Betreten der Mietsache**

**13.1** Der Vermieter oder Beauftragte des Vermieters dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist

---

Rücksicht zu nehmen.

**13.2** Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder dessen Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung in der Zeit von Montag bis Freitag: 8 – 12 Uhr und 14 – 19 Uhr, des weiteren an Samstagen von 8 – 12 Uhr zu gewährleisten.

**13.3** Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

**13.4.** Hält der Mieter Terminabsprachen zum Betreten oder / und Besichtigen der Mieträume nicht ein oder sind die Schlüssel im Fall seiner Abwesenheit nicht verfügbar, so hat der Mieter dem Vermieter den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

**13.5** Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide können bei Gefahr in Verzug die Mieträume zur Feststellung des Zustandes und zur Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten jederzeit betreten. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter bei längerer Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern dieser dem Vermieter keine Person benannt hat, die den Zugang zu den Mieträumen verschaffen kann.

**13.6.** Handwerkern ist für eine evt. Mängelbeseitigung während deren Geschäftszeiten der Zutritt zu den Mieträumen zu gewähren.

## **§ 14 Rückgabe der Mietsache**

**14.1** Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und gereinigt (einschließlich der Reinigung sämtlicher Fenster und Türen innen und außen) zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die von dem Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. **§ 7 bleibt unberührt.** Schäden, die durch vertragswidrigen Gebrauch entstanden sind, müssen vom Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit beseitigt werden. Ebenso hat der Mieter bis zu diesem Zeitpunkt etwaigen Rückbaupflichten (vor allem Entfernung von Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen haben sollte, und Rückgängigmachung baulicher Veränderungen) unter Wiederherstellung des vormaligen Zustands nachzukommen.

Hinsichtlich etwaig durchzuführender Schönheitsreparaturen bzw. des anteiligen Ersatzes hierfür anfallender Kosten wird auf § 7 des Mietvertrages verwiesen.

**14.2.** Zur Schadensminderung wird folgende Regelung getroffen:

Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat. Nachgewiesenermaßen offensichtlich wertlose Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters vernichten. Holt der Mieter die eingelagerten Gegenstände trotz nochmaliger Aufforderung des Vermieters unter Fristsetzung und Androhung der hier geregelten Folgen nicht ab, entfällt die Verwahrungspflicht des Vermieters. Der Vermieter wird für diesen Fall vom Mieter bereits jetzt ermächtigt, diese Gegenstände nach eigenem, billigem Ermessen zu verwerten. Ein sich nach Abzug aller Vermieterforderungen ergebender Erlös steht dem Mieter zu.



---

Diese Regelung – einschl. der Vermieterermächtigung – gilt entsprechend für den Fall, dass die Wohnung bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Tod des Mieters nicht oder nicht vollständig bzw. ordnungsgemäß geräumt ist und die Erben bis dahin nicht feststehen.

Schadensersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger bzw. nicht ordnungsgemäßer Räumung werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

### **§ 15 Pfandrecht des Vermieters**

15.1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter anzuzeigen, wenn er dem Vermieterpfandrecht nicht unterliegende Gegenstände in die Mieträume einbringt. Dies gilt insbesondere für Gegenstände, die nicht in seinem Eigentum stehen, gepfändet, verpfändet oder sicherungsübereignet sind bzw. unter Eigentumsvorbehalt stehen.

15.2. Dem Vermieterpfandrecht unterliegen auch nur vorübergehend eingebrachte Sachen des Mieters.

15.3. Das Vermieterpfandrecht sichert sämtliche Zahlungsansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens.

Bei Pfändung, Verpfändung oder Sicherungsübereignung eingebrachte Sachen oder Entfernen aus den Mieträumen durch Dritte verpflichtet sich der Mieter, den Vermieter sofort zu verständigen.

15.4. Die Kosten der Inbesitznahme und Verwertung der dem Pfandrecht unterliegenden Sachen hat der Mieter zu tragen.

### **§ 16 Verjährung von Schadenersatz- und Herausgabeansprüchen**

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 BGB für Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache auf ein Jahr – beginnend mit dem Zeitpunkt des Rückerhalts der Mietsache – verlängert wird.

Dasselbe gilt für die Verjährung der Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und die Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen, wobei die Verjährungsfrist hier mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses beginnt.

### **§ 17 Personenmehrheit als Mieter**

Haben mehrere Personen – z.B. Ehegatten oder eheähnliche Gemeinschaften – gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Mietverhältnis und dessen Beendigung als Gesamtschuldner.

Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen seitens der Mieter und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

---

## § 18 Verschiedenes

**18.1.** Der Mieter bzw. Untermieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Mietbeginn bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter – unaufgefordert – innerhalb einer weiteren Frist von 1 Woche vorzulegen.

**18.2.** Namensschilder dürfen ausschließlich an den hierzu vom Vermieter bestimmten Plätzen (Hauseingang, Klingeltafel, Wohnungstür) in der vom Vermieter vorgesehenen Art und Größe angebracht werden. Der Vermieter kann diese zur Vereinheitlichung auch auf Kosten des Mieters beschaffen und anbringen lassen. Nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters darf der Mieter weitere Schilder, Reklameeinrichtungen, Plakate oder dergleichen an dem dafür – nach Abstimmung mit dem Vermieter – vorgesehenen Platz anbringen. Ein Anspruch auf Erlaubnis besteht nicht. Der Widerruf einer erteilten Erlaubnis ist aus begründeten und sachlich gerechtfertigtem Anlass zulässig. Auch wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum hinweg ohne Zustimmung des Vermieters solche Nutzungen zieht, besteht kein Anspruch auf künftige Duldung.

Die Beschaffung der Schilder erfolgt – gegen Kostenersatz seitens des Mieters – durch den Hausmeister.

**18.3.** Großverpackungen sowie sperriger Müll sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Die Mülltonnen dürfen hierfür nicht verwendet werden.

**18.4.** Bei Beendigung des Mietverhältnisses veranlasst der ausziehende Mieter zu seinen Lasten eine Heizungszwischenablesung und trägt die Kosten derselben.

**18.5.** Es ist nicht erlaubt, auf dem zur Wohnanlage gehörigen Grundstück Kraftfahrzeuge abzustellen, es sei denn auf einem vom Mieter mit gemieteten KFZ-Abstellplatz. Der Mieter hat hiervon auch seine Besucher in Kenntnis zu setzen. Bei Zuwiderhandlung ist der Vermieter berechtigt, ohne weitere Abmahnung und zu Lasten des Mieters, unberechtigt abgestellte Fahrzeuge entfernen zu lassen.

**18.7.** Das Abstellen von Gegenständen, außerhalb der angemieteten Räumlichkeiten, insbesondere in den Kellergängen, ist ausdrücklich untersagt.

**18.8.** Der Mieter bestätigt, dass bisher bei keinem Vormietverhältnis Mietaußenstände angefallen sind. Außerdem bestätigt der Mieter die Richtigkeit der übersandten Einkommensverhältnisse. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass unrichtige Angaben in diesem Zusammenhang zu einer Vertragsanfechtung der Vermieters zur Folge haben kann.

**18.9.** Balkonmarkisen o.ä. dürfen nicht angebracht. Balkonkästen dürfen nur innerhalb des Balkons (nicht nach außen hängend!!!) angebracht werden.

Auf dem Balkon dürfen nur solche Gegenstände abgestellt werden, die von außen nicht störend sind und keine Gefahr für andere Bewohner oder Passanten darstellen.



## § 19 Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Mietvertrages oder einer künftig aufgenommenen Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Beide Parteien verpflichten sich eine Regelung zu vereinbaren, die der unwirksamen Klausel wirtschaftlich am Nächsten kommt.

## § 20 Schriftform

Sollten Bestimmungen dieses Mietvertrages oder einer künftig aufgenommenen Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden.

Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder bei etwaigen Regelungslücken soll eine angemessene Regelung gelten, die – sowie rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung in ihn den Punkt bedacht hätten.

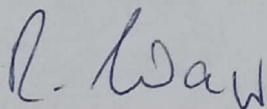
Andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Die beigelegte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrages. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung zu ändern, wenn dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Anwesen notwendig und dem Mieter unter Berücksichtigung seiner Belange zumutbar ist, insbesondere, wenn dem Mieter durch diese Änderung keine Kosten entstehen.

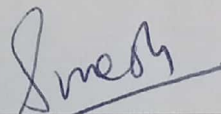
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

Baldham, den ~~30.10.2018~~

18.06.2022



Unterschrift(en) Vermieter



Unterschrift(en) Mieter