

Vertrag für die Vermietung eines Hauses

Vertrag-Nr. _____
Ausfertigung für Vermieter / Mieter



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

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

● Zwischen Marc-Christian Wimmer
● 82140 Olching, Waxensteinstr. 6 **als Vermieter,**
● vertreten durch _____

● und Claus Gallenberger
● sowie ~~als Mieter~~ Kathrin Peda ~~als Mieter~~, beide zurzeit
● wohnhaft 82140 Olching, Roggensteiner Straße 5a, **als Mieter**, ist nachstehender
● Vertrag geschlossen worden. Die einziehende Familie besteht aus 2 Personen.

§ 1 – Mietobjekt

- 1. Vermietet wird eine DHH in 82216 Maisach/Ortsteil Gernlinden, Ringstr.20a
- zur Benutzung als Wohnung, mit Garage und dem zugehörigen Grundstück.
- Das Haus hat folgende Räume: 5 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Diele, Bad, 2 Toilette, 2 Toilette mit
- Bad/Dusche, Balkon, 4 Keller, 2 Hobbyräume, 1 Terrasse, 1 Garage /Doppelgarage, 1 Dachterrasse
- Wohnfläche ca.150 m². im Keller: 1 Sauna, 1 Whirlpool, 1 Dampfbad und
- Kurze Beschreibung des Hauses (Zustand bei Vertragsbeginn, ggf. zusätzliches Blatt oder Rückseite der Hausordnung verwenden, ebenfalls unterschreiben und in den Falz einkleben): Dusche, 1 Gartenhaus

Das Mietobjekt befindet sich in einem einwandfreien Zustand.

- Kurze Beschreibung der Gartenanlage und ihrer Bepflanzung (Zustand bei Vertragsbeginn, ggf. zusätzliches Blatt oder Rückseite der Hausordnung verwenden, ebenfalls unterschreiben und in den Falz einkleben): Es handelt sich um eine Gartenanlage bestehend aus Rasenfläche, Bäumen und Ziersträucher.

Der Ernteertrag von Obstbäumen, -sträuchern, Gemüseanbau und Blumen steht während der Dauer der Mietzeit

- dem Mieter dem Vermieter zu.
- 2. Über die dem Mieter auszuhändigenden Schlüssel wird gemäß besonderer Aufstellung quittiert.
Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.
Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder – soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.
- 3. Die Benutzung des Mietobjektes für gewerbliche und berufliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen, widerruflichen Einwilligung des Vermieters und Einholung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Der Mieter verpflichtet sich, in diesem Fall einen angemessenen Zuschlag zu zahlen.
- 4. Nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters darf der Mieter Schilder und dergleichen am vereinbarten Platz anbringen.
- 5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Hausgrundstücks entsteht erst nach voller Bezahlung der ersten Miete.

§ 2 – Mietzeit

- 1. a) Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2006, es läuft auf **unbestimmte Zeit**.
Für die Kündigung gelten die gesetzlichen Regelungen des BGB. gemäß Abs. 2. (umseitig).
- b) **Befristeter Kündigungsausschluss.** Das Mietverhältnis beginnt am - - -. Mieter und Vermieter verzichten wechselseitig für die Dauer ab Vertragsbeginn bis zum - - - auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Die ordentliche Kündigung ist daher erstmals nach dem vorgenannten Datum mit gesetzlicher Frist zulässig. Von dem beiderseitigen Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung und zur fristlosen Kündigung unberührt.
- c) Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB.***
- Es beginnt am - - - und endet am - - -, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- Der Mieter hat bei Vertragsabschluss davon Kenntnis genommen, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit das Mietobjekt
- als Wohnung für sich selbst
- für folgende nahe Familienangehörige (Vor- und Zunamen sowie Verwandtschaftsgrad) _____
- für folgende Angehörige seines Haushalts (Vor- und Zunamen) _____

nutzen will. Genaue Begründung (ggf. auf separater Anlage) _____

- beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will,
dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Genaue Beschreibung der Maßnahmen (ggf. auf separater Anlage) _____
- an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Begründung für den Bedarf als Dienstwohnung für den Verpflichteten und Angabe seiner Funktion (ggf. auf separater Anlage)
Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der angegebene Grund noch besteht. – Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

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

2. Kündigungsfristen zu 1. a): Die Kündigungsfrist beträgt für den Mieter 3 Monate, für den Vermieter 3 Monate, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes weniger als 5 Jahre vergangen sind, 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes 5 Jahre vergangen sind, 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Mietobjektes 8 Jahre vergangen sind, jeweils zum Ende eines Kalendermonats.

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

3. Wird das Mietobjekt zu Mietbeginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.

4. Der Vermieter kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, bei Nichteinhaltung von Nachbarrechten, sittenwidriges Verhalten usw.).

Ein Zahlungsrückstand liegt vor,

- a) wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag rückständig ist, der eine Monatsmiete übersteigt, oder
b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten rückständig ist.

5. Das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen dem anderen Teil erklärt (§ 545 BGB).

6. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er als Nutzungsentschädigung die ortsübliche Miete, mindestens die zuletzt vereinbart gewesene Miete, zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 – Miete, Nebenkosten, Vorauszahlungen

EUR
1.500, --
95, --
Insgesamt 1.595, --

1. Die Miete beträgt zurzeit monatlich -eintausendfünfhundert-
Nebenkostenvorauszahlung

Der Mieter bezieht die Heizkosten auf eigene Rechnung.

Insgesamt

2. Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten zu tragen: Müllbeseitigung, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Bewässerung/Entwässerung, Stromversorgung, Schnee- und Eisbeseitigung nach behördlicher Vorschrift sowie

- siehe Anlage -

Für Instandsetzungsarbeiten hat der Mieter einen zur Ausführung dieser Arbeiten geeigneten Gewerbebetrieb zu beauftragen.

- Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter Mieter. - siehe Anlage -
Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen regelmäßig und fachgerecht vorzunehmen.

3. Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit (Kautions) für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten (ohne Nebenkosten),

- nämlich in Höhe von EUR 4.500, --.

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

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

§ 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

- Die Miete ist auf das Konto Nr. 1161009
bei Sparkasse Fürstfeldbruck (BLZ 70053070) einzuzahlen.

Die Nebenkosten sind bei Fälligkeit vom Mieter direkt an die erhebenden Stellen zu zahlen. Soweit der Vermieter solche Kosten vorauslagt hat, sind ihm diese vom Mieter unverzüglich zu erstatten.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

3. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe von EUR 5, -- je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben. Bei Mahnkosten und Verzugszinsen handelt es sich um pauschalierten Schadensersatz. Der Mieter kann nachweisen, dass ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

4. Die Miete wird im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen. bzw. per Dauerauftrag zu bezahlen.

§ 5 – Heizung und Warmwasserversorgung

1. Der Mieter ist verpflichtet, die vorhandene Heizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.

2. Beim Vorhandensein einer Gas- oder Ölfeuerungsanlage ist der Mieter verpflichtet, Wartung und Instandhaltung auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Ein Wartungsvertrag ist vom Mieter mit einer Fachfirma abzuschließen und muss nach § 9 der Heizungsanlagen-Verordnung mindestens Folgendes umfassen:

Einstellung der Brenner, Überprüfung der zentralen steuerungs- u. regeltechnischen Einrichtung, Reinigung der Kesselheizflächen. Die Reinigung/Wartung muss mindestens einmal jährlich vor der Heizperiode durchgeführt werden.

Der Mieter hat innerhalb von 60 Tagen ab Vertragsbeginn einen entsprechenden Vertragsabschluss nachzuweisen.

Der Mieter ist verpflichtet, vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger einmal jährlich vor der Heizperiode eine Immissionsmessung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz durchführen zu lassen. Die Kosten trägt der Mieter.

Der Vermieter gibt die Reinigung des Öltanks erstmalig nach fünf Jahren seit Inbetriebnahme der Anlage und dann in Abständen von fünf Jahren bei einer Fachfirma in Auftrag. Der Mieter hat sämtliche hiermit in Verbindung stehenden Kosten zu tragen oder, sofern sie vom Vermieter vorauslagt wurden, nach Aufforderung unverzüglich zu erstatten.

3. Die Betriebskosten (insbesondere Brennmaterial, Transportkosten und Kosten der Schlackenabfuhr, elektr. Strom für Brennerantrieb, Umwälzpumpen usw., Bedienung und Wartung sowie die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteiltern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteiltern) trägt der Mieter.
4. Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung im Haus vorhanden, so trägt der Mieter sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten.
5. Der bei Mietbeginn bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses vorhandene Bestand an Heizmaterial ist zwischen Mieter und Vermieter zum Einstandspreis abzurechnen.

§ 6 – Zustand des Mietobjektes

1. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

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

- siehe Übergabeprotokoll -

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 536 a BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

§ 7 – Benutzung des Mietobjektes, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter darf das Mietobjekt zu anderen als Wohnzwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter binnen Monatsfrist das Mietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 553, Abs. 2 BGB).

Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat.

3. Jede Änderung der Nutzung durch Dritte ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.

4. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, bedarf der Zustimmung des Vermieters.

- Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu _____ Tagen.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn eine Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle Schäden.

5. Die Gartenanlage des Mietobjektes ist sachgerecht zu pflegen, insbesondere sind die Rasenflächen regelmäßig zu schneiden, Beete von Unkraut frei zu halten usw.

§ 8 – Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter sofort zu benachrichtigen.

2. Unregelmäßigkeiten und Änderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, führen nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

3. Wird die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

4. Elektrische Leitungen dürfen ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters weder anders verlegt noch neu installiert werden.

5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf entnommen werden. Eine Badeeinrichtung darf nicht zu kohlenensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

§ 9 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermiete:

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder/und zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter nach den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden (§ 554 BGB).

§ 10 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Unwesentliche Veränderungen am Mietobjekt, d. h. am Gebäude oder am Hausgarten, darf der Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters vornehmen. Für die Durchführung wesentlicher Veränderungen bedarf er hingegen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Unwesentliche Veränderungen sind solche, die sich unter geringem Kostenaufwand wieder beseitigen lassen, und zwar so, dass der frühere Zustand wieder hergestellt wird.

2. Bauliche Veränderungen, Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien und Markisen sowie die Errichtung und Änderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor eingewilligt hat und eine etwa erforderliche bauaufsichtsamliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat. Kosten dürfen dem Vermieter nicht entstehen.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder Dritten aus Maßnahmen gem. Ziffer 1. und 2. entstehen, ohne dass es des Nachweises des Verschuldens bedarf.

4. Einrichtungen, die der Mieter installiert hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Vermieter so viel zahlt, als dem Zeitwert – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts – entspricht. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschl. der Schönheitsreparaturen wieder herzustellen.

§ 11 – Außenantennen – Kabelanschluss

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.

2. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich der Mietsache mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne oder einer Satellitenanlage einverstanden.

§ 12 – Instandhaltung des Mietobjektes (siehe auch § 13)

1. Zeigt sich ein Mangel der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.

2. Leitungsverstopfungen hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen.

3. Der Mieter hat die seinem unmittelbaren Zugriff unterliegenden Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Öfen, Herde, Heizkörper, Messeinrichtungen und ähnliche Einrichtungen so zu benutzen und zu bedienen, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.

4. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
6. Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Arbeitnehmer, Handwerker usw. verursacht worden sind.
7. Etwa vorhandenes Parkett ist besonders pfleglich zu behandeln. Falls erforderlich, ist der Mieter verpflichtet, das Parkett fachgerecht abschleifen und ölen zu lassen.

§ 13 – Kleinreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, soweit diese im Einzelfall der Reparatur oder Bagatellschadenbehebung EUR 90, -- nicht übersteigt.
Die Übernahme solcher Kosten durch den Mieter ist je Kalenderjahr auf EUR 600, -- --- v. H. der Jahresnettokaltmiete begrenzt.
2. Die Reparaturen bzw. die Behebung von Bagatellschäden im Sinne des Absatzes 1. beziehen sich auf die Teile des Mietobjektes, die dem Gebrauch des Mieters dienen, nämlich: Einrichtungen für Elektrizität, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlusseinrichtungen für etwa vorhandene Fensterläden.
3. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Reparaturen bzw. die Behebung der Bagatellschäden selbst durchzuführen oder in Auftrag zu geben. Die Notwendigkeit von Reparaturen bzw. Behebung von Bagatellschäden gemäß Absatz 1. ist dem Vermieter unverzüglich nach Feststellung des jeweiligen Schadens mitzuteilen.

§ 14 – Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.
2. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: . / .

§ 15 – Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann das Grundstück und die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. Bei Gefahr ist ihm der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten das Grundstück und die Mieträume in angemessenem Maße betreten, und zwar auch sonntags.
3. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter sein Recht zur Besichtigung gemäß Abs. 1. und 2. auch bei Abwesenheit des Mieters wahrnehmen kann.

§ 16 – Rückgabe des Mietobjektes

1. Bei Beendigung der Mietzeit ist das Mietobjekt im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter zurückzugeben. Nach Räumung ist der Vermieter nach Ankündigung berechtigt, die Mietsache auf Kosten des Mieters zu öffnen, zu reinigen, zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel zu vernichten.
2. Dies gilt auch, falls der Mieter bereits vor Ablauf des Vertrages ganz oder teilweise auszieht und aus Anzahl und Beschaffenheit etwa zurückgelassener Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. Der Vermieter ist in diesem Fall im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, das Mietobjekt schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen und ausbessern zu lassen.
3. Hat der Mieter am Gebäude bauliche Veränderungen oder eine Umgestaltung des Gartens vorgenommen und verlangt der Vermieter nicht die Wiederherstellung des früheren Zustandes, so hat der Mieter keinen Entschädigungsanspruch.

§ 17 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung durch den Vermieter vorzeitig beendet (s. § 2, Abs. 4), so haftet der Mieter für den entstehenden vollständigen oder teilweisen Ausfall an Miete und Nebenkosten bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 18 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

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

§ 19 – Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.
2. Die in der Anlage beigefügte Haus- und Grundstücksordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, gesondert zu unterschreiben und in den Falz einzukleben.
3. Weitere Vereinbarungen (ggf. besonderes Blatt benutzen, zusätzlich unterschreiben und in den Falz einkleben.)

- siehe Anlage -

OLCHING, 21.01.2006

Ort/Datum

Vermieter

Mieter

Mieter



HAUS-ÜBERGABEPROTOKOLL

Mietobjekt: RINGSTR. 20A, GERMUNDEN
Datum: 08.02.06
Teilnehmer: für den Mieter Claus Gullerberger
für den Vermieter Paul-Christian Winmar

Der Mieter und der Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigter haben das Haus einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen besichtigt.

Der Mieter erklärt, daß das Haus bezugsfertig ist. Der Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigter übergibt mit o.g. Datum das Haus an den Mieter, vobehaltlich des Eingangs der Kautions und der ersten Monatsmiete. Der Mieter nimmt das Haus hiermit ohne Vorbehalte ab.

Bei der Begehung wurden folgende erkennbare Mängel festgestellt.

- Hauskör: Mauer + schwarze Spuren, zwei gelbe Lampe 2 Stück fallen
- Wände: Abdeckplatte defekt; Wandputz hat Schläge; Lüftungschraube für Lüftung
- Wasserhahn: Leck in Küche, 106 Tür hat Kugelhahn; Klimaanlage nicht getestet
- Whirlpool: mit Kratzern
- Dusche: nicht raumwärmend warm, Abfahrt in Whirlpool, Erde Spiegel kaputt, Schließzylinder nicht
- Türknoche: Heizungsraum / Kuchel Terrasse aufgesprungen
- Wand: Fenstereck kaputt
- Ausstieg: Putz, Lüftungschraube durch Schraube
- Übergabe Schlüssel: 1x Hauskey
1x Briefkasten

Ablesung Zählerstände
Wasser 903
Gas 55074
Strom 88593 / HT 65487
NF 84105

München, den 08.02.06

.....
Vermieter
.....
Mieter

ANLAGE ZUM MIETVERTRAG VOM 21.01.2006

zwischen Marc-Christian Wimmer
Waxensteinstr. 6
82140 Olching

- als Vermieter -

und Claus Gallenberger
und Kathrin Peda
Roggensteiner Straße 5a
82140 Olching

- als Mieter -

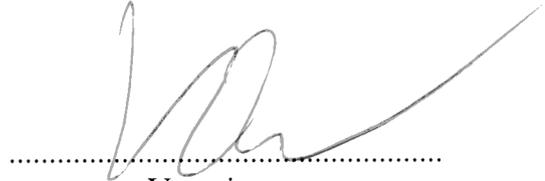
- 1.) Sämtliche im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten muß der Mieter tragen. Die Abrechnung erfolgt durch Belege, die er vom Vermieter erhält (Jahresabrechnung). Die in § 3 Nr. 2 nicht aufgeführten, ebenfalls vom Mieter zu tragenden Nebenkosten wie Grundsteuer, Brandversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung, Überwachung, Pflege und Prüfung der Heizungsanlage werden einmal im Jahr abgerechnet. Ferner muß der Mieter Gas, Wasser und Strom selber anmelden und die Kosten dafür selber tragen.
- 2.) Der Mieter ist für die Pflege des Gartens verantwortlich, d.h. insbesondere er ist verpflichtet den Rasen zu mähen und vorhandene Bäume und Sträucher zu pflegen. Möchte der Mieter in der Gartenanlage größere Veränderungen vornehmen, so ist das nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.
- 3.) Der Mieter verpflichtet sich eine Privathaftpflichtversicherung sowie eine Hausratversicherung abzuschließen und während der Mietzeit zu unterhalten.
- 4.) Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht und stellt den Vermieter im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter frei.
- 5.) Die Wasserhähne im Außenbereich müssen im Herbst fachgerecht abgedreht werden, damit es zu keinen Frostschäden kommt.
- 6.) Im Mietobjekt befindet sich eine Einbauküche, ein Kachelofen, ein Ankleideschrank, eine eingebaute Eßzimmerbank mit Tisch und Stühlen, in den Bädern Spiegel, Lampen, Handtuchhalter, 2 Alibertschränke, im Keller eine Spüle, Herd und Kühlschrank. Der Mieter verpflichtet sich hiermit zur pfleglichen Behandlung dieser Einbauten. Defekte Elektrogeräte werden nicht ersetzt.
- 7.) Die Haltung eines Hundes sowie die Haltung von Katzen wird hiermit ausdrücklich gestattet.
- 8.) Der Mieter übernimmt das Mietobjekt renoviert. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume im ordnungsgemäßen Zustand geräumt und sauber geputzt an den Vermieter zu übergeben. Alle Räumlichkeiten sind frisch weiß gestrichen zu übergeben. Schrauben- und Dübellöcher dürfen in Fliesen, Boden und Türen nicht angebracht werden. Alle anfallenden Renovierungsarbeiten sind von einer Fachfirma bzw. von einem Fachmann

mit qualitativ gleichwertigen Materialien durchzuführen.

- 9.) Der Mieter bestätigt hiermit, daß ihm das Mietobjekt von der Firma TerraCon Immobilien GmbH München nachgewiesen und vermittelt wurde.
- 10.) Der Vermieter gestattet die teilgewerbliche Nutzung des Mietobjektes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Gyllenker', written over a horizontal dotted line.

Mieter

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials, written over a horizontal dotted line.

Vermieter

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSORDNUNG

Anerkennung der Haus- und Grundstücksordnung

Diese Haus- und Grundstücksordnung ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages.
Der Mieter erkennt die Haus- und Grundstücksordnung an. Ein Verstoß gegen die Haus- und Grundstücksordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Haus- und Grundstücksordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Allgemeine Bestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen.
Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Tonwiedergabegeräten usw. nur in Zimmerlautstärke). In der Mittagszeit und nach 22 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.
Abfälle jeder Art dürfen nur in die Müll- oder Recyclingtonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen.
Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:
Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.
Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
Scharf- oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.
Brennstoffe nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einholen.
Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht im Haus, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
Bei Schneefall und Eisglätte ist der Mieter verpflichtet, die Schneeräumung und das Streuen mit abstumpfenden Mitteln auf und vor dem Grundstück nach den behördlichen Vorschriften auszuführen.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu Folgendem verpflichtet:
Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden; diese ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, Regenrinnen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen und Regenrinnen.
Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.
Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.
Die Befreiung der Balkone und Terrassen von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.
Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während längerer Abwesenheit des Mieters. Verschlüsse gegen Kellerüberschwemmungen sind ständig verschlossen zu halten.
Alle wasserführenden Objekte sind stets frostfrei zu halten.
Bei starkem Frost ist die Wasserleitung sachgemäß zu entleeren. Der Mieter hat daneben für die Entleerung der Toilettenbecken und sonstiger wasserführenden Einrichtungen zu sorgen.
Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen.
Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.
Bei Wassereinbruch oder Überschwemmungen ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.
Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:
Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller.
Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u. ä. auf dem Boden.
Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, dass diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.
Der Mieter ist verpflichtet:
Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.
Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.
Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Für zusätzliche Vereinbarungen kann die Rückseite verwendet werden. Diese müssen von beiden Parteien ebenfalls unterschrieben werden.

OLCHING, 21.01.2006

Ort/Datum

Vermieter

Mieter

Mieter