

Mietvertrag
Untere Regenstraße 12 VH & HH
Straubinger Str. 29

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Mietsache	2
§ 2 Mietzeit	3
§ 3 Miete	3
§ 4 Zahlung der Miete, Aufrechnung	4
§ 5 Betriebskostenabrechnung	4
§ 6 Mietsicherheit	5
§ 7 Fristlose Kündigung	5
§ 8 Schönheitsreparaturen	5
§ 9 Instandhaltung und Pflege der Mieträume	6
§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	6
§ 11 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter	7
§ 12 Gewährleistung	7
§ 13 Betreten der Mieträume	7
§ 14 Personenmehrheit	8
§ 15 Untervermietung	8
§ 16 Ansprüche bei Ende des Mietverhältnisses; Verjährung	8
§ 17 Hausverwaltung, Vollmacht	9
§ 18 Sonstige Vereinbarungen	9
§ 19 Energieausweis	10
§ 20 Vereinbarung zur Internetnutzung	11
§ 21 Inventarliste / Vereinbarung	12
§ 22 Inventar / Schadenersatz	12
§ 24 Zählerstände	14
§ 25 Bestätigung des Wohnungsgebers	15
Anhang 1: Mieterselbstauskunft	16
Anhang 2: Einverständniserklärung über die Pauschalmiete	18
Anhang 3: Vorlagen STS Klingel, Wohnungsschild, Briefkasten	19
Anhang 4: Vorlagen URS Briefkasten,	20
Anhang 5: Vorlagen URS Wohnungstür	20

Zwischen
Michael Löw
Am Gries 2, 93059 Regensburg
folgend Vermieter genannt -

und

Vor- und Nachname: _____
Geburtstag: _____
Email: _____
Mobil: _____

folgend Mieter genannt –

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

Der Vermieter vermietet an den Mieter zu Wohnzwecken folgend Wohnungen bzw. Zimmer in Regensburg

Unteren Regenstraße 12, -URS-

- | | | | | |
|--|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vorderhaus [Vx] | <input type="checkbox"/> EG Ost [V1] | <input type="checkbox"/> EG West [V2] | <input type="checkbox"/> 1.OG Ost [V3] | <input type="checkbox"/> 1.OG Nord West [V4] |
| | <input type="checkbox"/> 1.OG Süd West [V5] | <input type="checkbox"/> 2. OG Ost [V6] | <input type="checkbox"/> 2. OG West [V7] | |
| Hinterhaus | | | | |
| | <input type="checkbox"/> EG Ost [H1] | <input type="checkbox"/> EG West [H2] | <input type="checkbox"/> 1. OG Ost [H3] | <input type="checkbox"/> 1. OG West [H4] |
| | <input type="checkbox"/> 2. OG [H5] | | | |

Straubinger Str. 29 – STS –

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> EG [SE_] | <input type="checkbox"/> 1. OG [S1_] | <input checked="" type="checkbox"/> 2. OG [S3_] | <input type="checkbox"/> 3. OG [S3_] |
| <input type="checkbox"/> Zimmer 1 [__1] | <input type="checkbox"/> Zimmer 2 [__2] | <input type="checkbox"/> Zimmer 3 [__3] | <input checked="" type="checkbox"/> Zimmer 4 [__4] |

Die Mietsache (*bei Zimmervermietung nur Mitbenutzung) besteht aus:

<input checked="" type="checkbox"/>	Schlafzimmer	<input type="checkbox"/>	Bad*	<input type="checkbox"/>	Terrasse*
<input checked="" type="checkbox"/>	(Wohn-) Küche*	<input type="checkbox"/>	Keller*(S) Dach.(U)	<input type="checkbox"/>	Diele Flur*
<input checked="" type="checkbox"/>	Balkon*	<input type="checkbox"/>	WC*	<input type="checkbox"/>	WG Zimmer

1. Die Größe der Wohnung / Zimmer beträgt ca. 8,3 m². Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Wohnung ergibt sich vielmehr aus der Angabe der zu Wohnzwecken vermieteten Räume.
2. Der Mieter hat die Wohnung am _____ besichtigt.
3. Die Benutzung der Mietsache für gewerbliche oder berufliche Zwecke bedarf der Zustimmung des Vermieters. Behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.
4. Die Gesamtzahl der Personen, die die Wohnung bewohnen werden, beträgt 1. Sollte sich diese Gesamtzahl ändern, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Hierbei ist Name und Anschrift der ein- bzw. ausziehenden Person anzugeben.

5. Dem Mieter ist bewusst, dass das vermietete Objekt insbesondere folgende Besonderheiten aufweist: dass es in der Umgebung des Mietobjekts in den nächsten Jahren zu Baumaßnahmen kommen kann.
6. Dem Mieter werden für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

1	Wohnungstür
1	Hauseingang bzw. Fahrradraum
1	Briefkasten

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01. __.2026. Es kann von jedem Teil innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen gekündigt werden.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt (s. §7.).
3. Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Kündigungsschutzbestimmungen.

§ 3 Miete

1. Die Zusammensetzung der monatlichen Miete zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ergibt sich wie folgt:
- 2.

Nettokaltmiete	8,3 m ²	32,5 €/m ²	270,00 €
Betriebskosten		2,4 €/m ²	20,00 €
Heizkosten		3,6 €/m ²	30,00 €
Stromkosten		1,2 €/m ²	10,00 €
Sonstige Kosten		,0 €/m ²	
<i>Gesamt miete</i>		39,8 €/m ²	330,00 €
Kaution 3 Monatemieten kalt / psch	3	270,00 €	810,00 €
Reinigungsgebühr			45,00 €

3. Der Mieter trägt die Betriebskosten nach §§ 1, 2 BetrKV. Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne der § 2 Nr. 17 BetrKV, die von den in § 2 Nr. 1-16 BetrKV benannten Betriebskosten nicht erfasst sind, gehören

- Schnee- und Eisbeseitigung, insbesondere der Beseitigung von Schneebrettern und Eiszapfen vom Dach
- Dachrinnenreinigung
- Wartung von Blitzschutzanlagen/Steigleitungen
- Wartung der Be- und Entlüftungsanlagen
- Inspektion Trockenleitungen
- Wartung der Notstromaggregate
- Reinigung von Sickerschächten, Leerung und Wartung der Sickergruben
- Pflege und Überprüfung der Gründächer
- Wartung der Entrauchungsanlagen / Rauchabzugsanlagen
- Wartung der Feuerlöscher/-anlagen
- Kosten der Brandmeldeanlage und der Rauchwarnmelder (z.B. Wartung, Stromkosten, Miete)
- Wartung der Elektroinstallationen
- Wartung der Gasherde / -thermen
- Reinigung der Feuerstätten
- Wartung der Gasleitungen
- Müllmanagement

- Kosten der Trinkwasserverordnung (Jährliche Prüfung der Anlage)
 - Kosten der Prüfung elektrischer Anlagen (DIN VDE 0100-600 und DIN VDE 0105-100), sog. E-Check
4. Die entstehenden Betriebskosten können auf den Mieter unabhängig von der Lage seiner Wohnung im Gebäude umgelegt werden. Der Vermieter ist berechtigt, eine Änderung des Abrechnungszeitraums vorzunehmen, sofern ein sachlicher Grund für die Änderung des Abrechnungszeitraums vorliegt.
 5. Der Mieter trägt die Kosten der Erstellung der Verbrauchsanalyse im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkV; daraus folgt jedoch keine Verpflichtung des Vermieters, eine Verbrauchsanalyse im Sinne des § 7 Abs. 2 S. 2 HeizkV zu erstellen.
 6. Die Parteien vereinbaren, dass sonstige durch gesetzliche Regelung zugelassene oder sonst zulässigerweise neu entstehenden Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umgelegt werden können.

§ 4 Zahlung der Miete, Aufrechnung

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats fällig.
2. Die Miete ist zum Fälligkeitszeitpunkt unter Angabe der Mieternummer kostenfrei in einem Betrag auf das folgende Konto zu überweisen:

Bank:	MLP Bank Heidelberg
Kontoinhaber:	Michael Löw
IBAN:	DE19672300004029727528
BIC:	MLPBDE61
Verwendungszweck:	„Pauschalmiete S24“

3. Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses pauschalierte Mahnkosten von jeweils 5 EURO zu zahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens unbenommen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, ein Schaden sei überhaupt nicht oder wesentlich niedriger als die Pauschale entstanden.

§ 5 Betriebskostenabrechnung

1. Der Vermieter ist berechtigt, nach billigem Ermessen zur Abrechnung der Betriebskosten Wirtschaftseinheiten zu bilden und zu ändern.
Die Wirtschaftseinheit besteht aus folgenden Gebäuden: Vorderhaus und Hinterhaus, oder Westseite (STS)
2. Der Vermieter legt mit der ersten Abrechnung den Umlageschlüssel für die Betriebskosten nach billigem Ermessen fest.
3. Guthaben- oder Nachzahlungsbeträge sind vom Vermieter/Mieter spätestens bis zum Ablauf des folgenden Kalendermonats nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter/Mieter zu zahlen. Bei erteilter Einzugsermächtigung werden Guthaben- oder Nachzahlungsbeträge mit der Miete des auf den Zugang der Abrechnung folgenden zweiten Monats verrechnet bzw. eingezogen. Hiervon unberührt bleibt das Recht des Vermieters Guthabenbeträge und das Recht des Mieters Nachzahlungsbeträge mit den dem Vermieter/Mieter zustehenden Forderungen zu verrechnen.

4. Sofern der Mieter die Einsichtnahme in die Belege der Betriebskostenabrechnung wünscht, erfolgt diese am Ort der Verwaltung. Unterhält die Verwaltung eine Außenstelle am Ort des Mietobjekts erfolgt die Einsichtnahme dort. Ist wegen der Entfernung zwischen Mietobjekt und Ort der Verwaltung bzw. der Außenstelle oder aufgrund anderer Umstände die Einsichtnahme in die Belege am Ort der Verwaltung für den Mieter unzumutbar, so werden ihm die Kopien der Belege gegen angemessene Kostenerstattung zur Verfügung gestellt. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege.

§ 6 Mietsicherheit

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von in dem unter § 3 genannten Betrages.
2. Die Mietsicherheit ist spätestens bei Beginn des Mietverhältnisses auf o.g. Konto zu leisten. Der Nachweis ist bei Übergabe der Wohnung vorzulegen.
3. Die Parteien vereinbaren ausdrücklich, dass die Mietsicherheit alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietverhältnis, insbesondere auch etwaige Erstattungsansprüche von Rechtsverfolgungskosten und Zinsen aus derartigen Ansprüchen sichern soll.

§ 7 Fristlose Kündigung

1. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden
 - a) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines erheblichen Teils (mehr als ein Monatsmietzins) davon in Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird;
 - b) wenn der Mieter trotz Abmahnung des Vermieters die Wohnung vertragswidrig so benutzt, dass die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden (z. B. unbefugte Untervermietung, Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht);
 - c) wenn der Mieter trotz Abmahnung schuldhaft seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
2. Das Recht des Mieters auf fristlose außerordentliche Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter übernimmt keine Schönheitsreparaturen. Ggf. nach Absprache können die Schönheitsreparaturen auch durch den Vermieter erfolgen, sofern der Mieter die Eigenkosten übernimmt.
2. Der Mieter übernimmt die Wohnung in renoviertem Zustand.
3. Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter auf seine Kosten getragen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Ist der Mieter einer entsprechenden Aufforderung mit Fristsetzung nicht oder nur unzureichend nachgekommen, muss er die entsprechende Quote gemäß Kostenvoranschlag zahlen.

§ 9 Instandhaltung und Pflege der Mieträume

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

1. Der Mieter hat die Mietsache und die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich und sachgemäß zu behandeln, sie frostfrei, trocken und frei von Ungeziefer zu halten. Er hat insbesondere für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Insoweit wird auf das beigelegte Merkblatt zum Heizen und Lüften verwiesen. Für Beschädigungen der Mietsache und des Gebäudes sowie der dazugehörigen Anlagen ist der Mieter ersetztverpflichtig, soweit sie von ihm, von Angehörigen seines Haushaltes, seinen Untermieter, Besuchern, Verwandten, Angestellten oder von ihm bestellten Handwerkern usw. verursacht werden.
2. Die Kosten für kleine Instandhaltungen innerhalb der Wohnung trägt der Mieter. Diese kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an Teilen innerhalb der Wohnung, die beim Gebrauch dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind oder sein können, wie zum Beispiel Lichtschalter, Steckdosen, Fenster- und Türverschlüsse, Hähne und Schalter für Wasser, Gas und Strom, Bedienungselemente für Jalousien und Markisen, Verschlussvorrichtungen für Fenster, Türen und Fensterläden, Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper, Gebrauchteile der WC- und Badezimmereinrichtung.
3. Die Verpflichtung zur Kostentragung des Mieters beschränkt sich auf Reparaturen mit einem Gesamtaufwand von max. € 100,00 einschließlich Umsatzsteuer je Reparatur. Der entstehende jährliche Aufwand ist auf 6 % der Jahresnettokaltmiete beschränkt.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Änderungen jeglicher Art, insbesondere Eingriffe in die bauseitige Ausstattung von Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt insbesondere für die Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen. Notwendige Genehmigungen der zuständigen Stellen (Baubehörde, Schornsteinfeger usw.) hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen und dem Vermieter unaufgefordert 14 Tage vor Baubeginn in Kopie einzureichen.
2. Über diese baulichen Änderungen wird eine Vereinbarung zwischen den Parteien geschlossen werden, in der insbesondere die Kostentragung und eine Rückbauverpflichtung geregelt werden.
3. Der Mieter haftet für die Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit derartigen Veränderungen entstehen oder die eine Folge derartiger Veränderungen sind, soweit der Vermieter diese nicht zu vertreten hat.
4. Bauliche Änderungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters durchführt oder durchgeführt hat, sind nach Aufforderung durch den Vermieter zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung nicht nach, so hat der Vermieter das Recht, den ursprünglichen Zustand auf Kosten des Mieters wiederherzustellen.
5. Hat der Mieter die Mietsache mit einer Einrichtung versehen, so kann der Vermieter die Ausübung des Wegnahmerechts des Mieters gemäß § 539 Abs. 2 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Sollte der Vermieter die Einrichtung nicht übernehmen wollen, hat der Mieter diese auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Mietsache wiederherzustellen.
6. Das Anbringen, Aufstellen und die Benutzung von Außenantennen und/oder Satellitenschüsseln bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung kann von der Stellung einer Sicherheitsleistung für den Rückbau abhängig gemacht werden. Für den Fall, dass vom Vermieter eine Gemeinschaftsantenne

errichtet oder ein Anschluss an das Kabelfernsehnetz vorgenommen wird, verpflichtet sich der Mieter, seine Außenantenne und/oder Satellitenschüssel auf seine Kosten zu entfernen und evtl. Schäden am Gebäude auf seine Kosten zu beseitigen.

7. Das Anbringen von Funkantennen ist nicht gestattet.

§11 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Raumteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern, andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

1. Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder z. B. an die Fernheizung anschließen lassen. Öfen und Herde darf er gegen solche anderer Betriebsart auswechseln.

§12 Gewährleistung

1. Soweit Sachmängel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden waren und vom Vermieter nicht arglistig verschwiegen wurden, ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB ausgeschlossen.
2. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind im Übrigen auch dann ausgeschlossen, soweit der Vermieter weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und er die Sachmängel nicht arglistig verschwiegen hat.
3. Für sonstige Schadensersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Sachmängeln der Mietsache stehen, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
4. Der Haftungsausschluss nach Ziffern 2. und 3. gilt nur für solche Ansprüche, die nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf einer Verletzung einer Kardinalpflicht beruhen. Kardinalpflichten sind diejenigen wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter deshalb vertraut und vertrauen darf.
5. Im Fall eines Vermieterwechsels haftet der alte Vermieter nicht für den von dem neuen Vermieter zu ersetzen Schaden. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 566 Absatz 2 BGB ist insoweit ausgeschlossen.

§13 Betreten der Mieträume

1. Bei Vorlage eines sachlichen Grundes hat der Mieter dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten die Besichtigung zu der Mietsache zu ermöglichen. Unter Angabe des Grundes der Besichtigung ist der Termin zu vereinbaren oder mit einer Frist von mindestens einer Woche anzukündigen. Er wird werktäglich in der Zeit von 8:00 bis 19:00 Uhr stattfinden.
2. Im Fall der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dafür zu sorgen, dass Mietinteressenten die Wohnung nach Terminvereinbarung werktags in der Zeit zwischen 8:00 und 20:00 Uhr und sonntags von 10:00 bis 12:00 Uhr besichtigen können.
3. Bei Gefahr oder im Schadensfall ist dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten das Betreten der Mieträume zu jeder Zeit und ohne Ankündigung gestattet.

§14 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Zwangsvollstreckung.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für Kündigungen und Erhöhungen der Nettokaltmiete. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mietsache mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder Schadensersatz begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§15 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Zur Erlangung der Erlaubnis hat der Mieter neben dem Namen, der Anschrift und der Telefonnummer des Dritten auch das berechtigte Interesse an der Überlassung im Sinne des § 553 BGB mitzuteilen. Die Erlaubnis kann der Vermieter dann verweigern oder widerrufen, wenn ein berechtigtes Interesse nicht dargetan wurde, in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Der Mieter hat dem Vermieter den jeweils aktuellen Untermietvertrag unaufgefordert zur Kenntnis zu geben.
2. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt.
3. Der Mieter darf durch die Untervermietung keine Gewinne erzielen.
4. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

§16 Ansprüche bei Ende des Mietverhältnisses; Verjährung

1. Das Zurücklassen von Gegenständen in der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter gilt als Erklärung der Aufgabe des Eigentums und Besitzes an den Gegenständen, wenn der Mieter vom Vermieter zur Abgabe einer Eigentums- und Besitzaufgabeerklärung unter Fristsetzung von 2 Wochen und dem Hinweis auf die Rechtsfolge aufgefordert wurde und der Mieter der Eigentums- und Besitzaufgabe nicht widerspricht.
2. Im Falle der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ist der Mieter verpflichtet, an der Trennung verwertbarer Pfandsachen von wertlosem Müll mitzuwirken.
3. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Verjährung. Zusätzlich wird Folgendes vereinbart: Teilt der Mieter dem Vermieter seine Verzugsanschrift nicht oder nicht zutreffend mit und kann der Vermieter diese auch nicht innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung solange gehemmt, bis die Verzugsanschrift ermittelt wird. Das bedeutet, dass der Zeitraum, während dessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist nicht mit eingerechnet wird. Der Vermieter ist zur Aufrechterhaltung der Hemmung verpflichtet, die Einwohnermeldeamtsanfrage alle 12 Monate zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal fünf Jahre.

§17 Hausverwaltung, Vollmacht

Sollte eine Hausverwaltung mit der Verwaltung der Wohnung beauftragt sein, sind sich die Parteien darüber einig, dass diese Hausverwaltung berechtigt ist, sämtliche Willenserklärungen für den Vermieter abzugeben und in Empfang zu nehmen. Dies bezieht sich insbesondere auf Mieterhöhungen, Kündigungen und Abmahnungen.

§18 Sonstige Vereinbarungen

1. Dem Mieter ist es nicht gestattet, in der Wohnung, auf Gemeinschaftsflächen im Haus – insbesondere im Treppenhaus und dem Hausflur – zu rauchen.
2. Dem Mieter ist nicht gestattet Fahrräder in die Wohnung zu bringen.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Gemeinschaftsflächen, deren Gestaltung und deren Nutzung jederzeit durch den Vermieter geändert werden kann.
4. Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten und vergleichbare Tiere, aber auch Katzen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltüblichen Umfang halten, soweit nach Anzahl, Art und Unterbringung der Tiere eine Belästigung von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Jede andere Tierhaltung, insbesondere die Haltung von Hunden, bedarf der Genehmigung des Vermieters. Diese Genehmigung kann aus wichtigem Grund versagt bzw. widerrufen werden.
5. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ein Abstand zur Luftzirkulation eingehalten werden sollte, um Feuchtigkeits- und Schimmelschäden zu vermeiden. Der Mieter verpflichtet sich, regelmäßig – Anfang eines jeden Kalenderjahres - zu überprüfen, ob die Luftzirkulation ausreichend ist.
6. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume, Möbel, Ausstattung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln, sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten **ausreichend zu heizen und zu lüften**. Mind. 2 x täglich querlüften, bei ganz geöffnetem, d.h. nicht nur gekippten Fenster.
7. Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung ist nicht gestattet. Dafür stehen im Waschraum Waschmaschinen und Trockner bereit. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist von September bis April) aufgrund von erhöhter Schimmelgefahr durch zu großen Feuchteintrag NICHT gestattet.
8. Diesem Mietvertrag sind folgende Anlagen beigefügt, die Bestandteil des Vertrages sind:
 - Merkblatt zum Heizen und Lüften
9. Sollte eine der in dieser Urkunde oder den Anlagen enthaltenen Vereinbarung aus irgendeinem Grund unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll bleiben, nicht berührt werden. Unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen sind durch wirksame zu ersetzen, die dem erkennbaren oder mutmaßlichen Willen entsprechen und eine den Umständen nach angemessener Regelung darstellen. Etwaige Lücken der Vereinbarung in dieser Urkunde sind nach ihrer wirtschaftlichen Zweckbestimmung auszufüllen.
10. Sollte mit dieser Vereinbarung ein Verbrauchergeschäft vorliegen erklärt der Vermieter, dass er zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucher-Schlichtungsstelle nicht verpflichtet ist und an einem solchen nicht teilnimmt.
11. **Namensschild:** Für das Anfertigen von Namensschildern (Klingelschild, Wohnung und Briefkasten wird ein Unkostenbeitrag von 20,-€ erhoben und wird von der Kaution abgezogen.

12. Der Mieter ist verpflichtet, seine Abfälle getrennt zu entsorgen und hierfür die von der Stadt bereitgestellten Container bzw. Säcke bestimmungsgemäß unter strikter Beachtung der örtlichen Müllabfuhr zu benutzen.
13. Der elektrische Strom wird vom Vermieter nach dem günstigsten Tarif bezogen. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des aktuellen Stromanbieters.
14. Die Abrechnung der Heizenergie (Heizung und Brauchwasser) erfolgt ebenfalls nach dem Wärmtarif der REWAG, alternativ nach dem Gaspreis, die Umlegung auf die einzelnen Mieter nach der Heizkostenverordnung. Es gelten ansonsten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der REWAG.
15. Der Mieter weist dem Vermieter das Bestehen einer privaten Haftpflichtversicherung nach bzw. verpflichtet sich eine Haftpflichtversicherung während der Dauer des Mietverhältnisses abzuschließen.
16. Dem Mieter wird die kostenlose Nutzung des Internetzugangs widerruflich gewährt. Mit der Nutzung der Zugangsdaten zum WLAN akzeptiert er die hier beigelegte Vereinbarung zur WLAN-Nutzung. Keine Gewähr auf ausreichende WLAN-Verbindung und Leistung!
17. Die Wohnung wurde voll möbliert übergeben, siehe Fotos vom _____._____._____
18. Hiermit verpflichtet sich der Mieter, die Möbel, die er mitgemietet hat, während seiner Mietzeit in der Wohnung zu belassen.
19. Die Kosten für die Endreinigung (Siehe §3), werden nach Beendigung des Mietverhältnisses von der Kaution abgezogen. In Ausnahmefällen
20. Weitere Nebenabreden sind nicht getroffen. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§19 Energieausweis

1. Das Gesetz schreibt vor, dem Mietinteressenten den Energieausweis des Hauses zugänglich zu machen.
2. Der Ausweis ist unter www.URS12.de einsehbar bzw. steht zum Downloaden bereit
3. Diese Vorlage und Überlassung des Energieausweises bewirkt insbesondere keine:
 - Einbeziehung des Energieausweises in den Mietvertrag,
 - Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft der Mietsache,
 - Zusicherung eines bestimmten Energiebedarfeskennwertes,
 - Zusicherung eines bestimmten Energieverbrauchskennwertes,
 - Zusicherung eines bestimmten Höchstbetrags für Raumheizung oder Warmwasserverbrauch.

§20 Vereinbarung zur Internetnutzung

Dem Mieter wird die Nutzung des Internetzugangs kostenlos widerruflich gewährt. Folgende WLAN-Netzze stehen zur Verfügung:

WLAN VH: WLAN-URS12-HH-DG, PW: Mieter-URS

WLAN HH: WLAN-URS12-VH-OG, PW: Mieter-URS12

WLAN Heizraum: WLAN-URS-Heizraum, PW: Mieter-URS12

WLAN Parkplatz: TP-LINK_AP_FBB2, PW: 61298507

Die Meshrepeater der Telekom (weißer und schwarz) sind in den Wohnungen verteilt und geben das Signal immer weiter. Diese bitte NICHT ausstecken und an dem Ort lassen, an dem Sie vorgefunden wurden.

WLAN STS:

Mit der Nutzung der Zugangsdaten zum WLAN akzeptiert er die hier zu unterzeichnende Vereinbarung zur WLAN-Nutzung. Die Vereinbarung zur Internetnutzung durch den Mieter enthält u. a. folgende Bestimmungen:

Verantwortlichkeit und Freistellung

Für die über das WLAN übermittelten Daten, die darüber in Anspruch genommene Dienstleistungen und getätigte Rechtsgeschäfte ist der Mitbenutzer selbst verantwortlich. Er ist verpflichtet, bei Nutzung des WLANs das geltende Recht einzuhalten. Er wird insbesondere:

Das WLAN weder zum Abruf noch zur Verbreitung von sitten- oder rechtswidrigen Inhalten nutzen; Keine urheberrechtlich geschützten Güter widerrechtlich vervielfältigen, verbreiten oder zugänglich machen

Der Mitbenutzer stellt den Inhaber von sämtlichen Schäden und Ansprüchen Dritter frei, die auf einer rechtswidrigen Verwendung des WLANs durch den Mitbenutzer und/oder auf einen Verstoß gegen die vorliegende Vereinbarung beruhen, dies erstreckt sich auch auf für mit der Inanspruchnahme bzw. deren Abwehr zusammenhängende Kosten und Aufwendungen.

Unterlassungsverpflichtungserklärung

Urheberrechtlich geschützte Filme

Hiermit verpflichte ich mich urheberrechtlich geschützte Filme sowie audiovisuellen Medien ganz oder in einzelnen Teilen im Internet **NICHT** über ein Filesharingprogramm zum elektronischen Abruf bereit zu halten.

Für jeden Fall einer künftigen schulhaften Zu widerhandlung gegen die vorstehende Unterlassungsverpflichtungserklärung erkenne ich hiermit an, die nach billigem Ermessen festgesetzte und im Streitfall vom zuständigen Gericht auf deren Angemessenheit zu überprüfende Vertragsstrafe für jeden Fall der Zu widerhandlung zu zahlen.

.....
Ort und Datum - Unterschrift

§21 Inventarliste / Vereinbarung

1. Alles, was über die gewöhnliche Abnutzung hinausreicht, muss vom Mieter bezahlt werden. Dazu zählen insbesondere Schäden, die durch einen nachteiligen Gebrauch oder mutwillig entstanden sind.
2. Kleinere Verschmutzungen sind als gebrauchsübliche Abnutzungerscheinungen hinzunehmen.
3. Solange das Inventar seine Funktion einwandfrei erfüllt, ist der Vermieter nicht verpflichtet, das Inventar zu erneuern bzw. zu ersetzen. Sofern der Gegenstand funktionsuntauglich ist und auch nicht mehr repariert werden kann, ist er vom Vermieter zu erneuern bzw. zu ersetzen.
4. Der Mieter geht mit dem Inventar ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache so um wie ein verantwortungsvoller Eigentümer. Es obliegt der Mieter, das Inventar regelmäßig zu reinigen und bei Bedarf Ausbesserungsarbeiten, die im Rahmen eines normalen Gebrauchs anfallen z.B. der Austausch einer Glühbirne vorzunehmen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter.
5. Für sämtl. Schäden am Inventar, die auf eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters, oder durch Familienangehörige, Freunde des Mieters zurückzuführen sind, sowie für alle Schäden wegen unsachgemäßer Behandlung oder übermäßiger Beanspruchung haftet der Mieter.
6. Wenn während des Mietverhältnisses Schäden am Inventar auftreten, ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
7. Vor Einzug werden vom Vermieter Fotos und Videos sämtlicher Möbel und sonstiger Gegenstände im Mietobjekt angefertigt. Diese werden dem Mieter in einem geeigneten Format (z. B. per E-Mail oder über einen Online-Speicher) übermittelt und sind Bestandteil dieses Vertrages.
Die Übermittlung per WhatsApp erfolgt nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Mieters. Der Erhalt der Fotos und Videos ist schriftlich zu bestätigen.

§22 Inventar / Schadenersatz

Der Mieter haftet dem Vermieter für das Abhandenkommen oder die Funktionsuntauglichkeit des Inventars während der Mietdauer gemäß den folgenden Regelungen.

Dem Mieter steht ein Wahlrecht zu: Er kann sowohl Schadenersatz zahlen oder durch ordnungsgemäße und fachmännische Reparatur des beschädigten Teils für Schadensausgleich sorgen. Der Mieter kann auch für gleichwertigen Ersatz sorgen. Der Ersatz ist als gleichwertig anzusehen, wenn der Einrichtungsgegenstand bzw. das Möbelstück nach Baujahr, Design und Funktion dem beschädigten Teil entspricht. Der Ersatz muss nicht identisch sein.

Sofern der Mieter Schadenersatz leisten möchte, gilt als Grundlage der Zeitwert des beschädigten Inventars.

Gleicht der Mieter innerhalb einer vom Vermieter gesetzten, angemessenen Frist den Schaden nicht aus, muss der dem Vermieter den entsprechenden Betrag in Geld ersetzen.

Regensburg den _____

Mieter

Vermieter

§23 Übergabeprotokoll

Die im Mietvertrag aufgeführte Wohnung ist ausgestattet mit:

Einzug:

Auszug:

- Siehe Fotos!

Die Parteien haben die Mietsache besichtigt. Dabei wurden folgende Mängel festgestellt.

Einzug:

Auszug:

Vermieter

Vermieter

Mieter

Mieter

§24 Zählerstände

Einzug abgelesen am _____

Auszug abgelesen am _____

Strom: _____

Warmwasser: _____

Kaltwasser: _____

Heizkörper 1 _____

Heizkörper 2 _____

Heizkörper 3 _____

Heizkörper 4 _____

Heizkörper 5 _____

Heizkörper 6 _____

Heizkörper 7 _____

Das vorstehende Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag vom _____

Regensburg, den _____

Regensburg, den _____

_____ Vermieter

_____ Vermieter

_____ Mieter

_____ Mieter

_____ Alte Adresse, PLZ, Ort

_____ Neue Adresse, PLZ, Ort

_____ Straße

_____ Straße

_____ Tel.

_____ Tel.

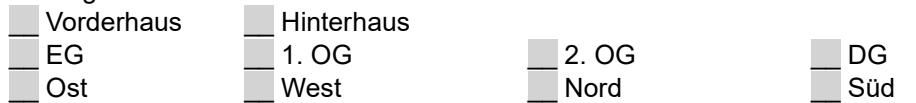
§25 Bestätigung des Wohnungsgebers

Zur Vorlage bei der Meldebehörde nach § 19 Absatz 3 Bundesmeldegesetz (BMG)

I. Angaben zur Wohnung in die eingezogen wird

93059 Regensburg,

Untere Regenstraße 12



Straubinger Str. 29



Einzug am

Datum

Folgende Person ist / Personen sind in die Wohnung eingezogen

1. Familienname, Vorname

2. Familienname, Vorname

II. Angaben zur Bestätigung

Eigentümer der genannten Wohnung ist

Michael Löw

Am Gries 2

93059 Regensburg

III. Bestätigung

Ich bestätige gegenüber der Meldebehörde die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und dass ich hierzu berechtigt bin.

Datum

Unterschrift Wohnungseigentümer

Anhang 1: Mieterselbstauskunft

Gewünschter Einzugstermin: _____

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in bzw. Bürge
Name / Vorname [Redacted]	Name / Vorname [Redacted]
Geburtsdatum [Redacted]	Geburtsdatum [Redacted]
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift [Redacted] [Redacted] [Redacted]	bisherige Anschrift [Redacted] [Redacted] [Redacted]
Telefon mobil [Redacted]	Telefon mobil [Redacted]
E-Mail-Adresse [Redacted]	E-Mail-Adresse [Redacted]
bisheriger Vermieter Vorname: [Redacted] Nachname: [Redacted] Anschrift: [Redacted] Telefon: [Redacted]	bisheriger Vermieter Vorname: [Redacted] Nachname: [Redacted] Anschrift: [Redacted] Telefon: [Redacted]
derzeitiger Arbeitgeber Anschrift/Telefon [Redacted] [Redacted] [Redacted]	derzeitiger Arbeitgeber Anschrift/Telefon [Redacted] [Redacted] [Redacted]
beschäftigt in ungekündigter Stellung <input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein	beschäftigt in ungekündigter Stellung <input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein
derzeitig ausgeübter Beruf [Redacted]	derzeitig ausgeübter Beruf [Redacted]
selbstständig als [Redacted]	selbstständig als [Redacted]
aktueller monatliches Gesamt- Nettoeinkommen in EURO (bitte letzte Verdienstbescheinigung beifügen) [Redacted]	aktueller monatliches Gesamt- Nettoeinkommen in EURO (bitte letzte Verdienstbescheinigung beifügen) [Redacted]

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschaftsgrad	Geburtsdatum / Alter	Eigenes Einkommen (netto)

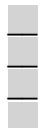
Ich/wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:



In die Wohnung werden _____ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen

oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.



Ich/wir habe(n) folgende Haustiere: _____

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein/unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit _____

Mein/unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des/der

Mieter(s) Vermieters

wegen _____

Gründe für den Wohnungswechsel: _____



Über die Räumung meiner/unserer Wohnung war/ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von _____ € mtl. bis zum _____

Darlehensverpflichtungen in Höhe von _____ € mtl. bis zum _____

Eine Zahlungsverpflichtung bis zum _____ in Höhe von _____ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von _____ € mtl.

Ich/wir habe(n) in den letzten 3 Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl im Rahmen einer zivilrechtlichen Vollstreckung, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten 5 Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich/wir bin/sind in der Lage, eine Mietsicherheit von _____ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin/wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des/der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.



Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigefügt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine/unsere finanziellen Verhältnisse ist beigefügt.

Wichtiger Hinweis!

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

_____, den _____

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in

Immo-Loew

MICHAEL LÖW

Dipl. Ing. (FH) MSc.

Am Gries 2
93059 Regensburg
mobil: 0171 – 4654466
info@immo-loew.de
<http://www.immo-loew.de>

Einverständniserklärung / Individualvereinbarung

zur pauschalen Abrechnung der Heiz- Neben- und Stromkosten (H&NK)

Hiermit erkläre ich mich bereit, auf eine verbrauchsabhängige Heiz- und Nebenkostenabrechnung zugunsten einer pauschalen Abrechnung zu verzichten.

- Beginn der pauschalen Abrechnung: 01.01.2026. Ende der Abrechnung 31.12.25
- x Fixierung der Pauschalbeträge auf denen im Mietvertrag genannten Abschlagszahlungen. (=> neue Mieter)
- Nach Vorliegen der nächsten bzw. letzten Nebenkostenabrechnung (1.7.25 bis 31.12.26) erfolgt eine Fixierung der Pauschalen auf die in der Abrechnung entstandenen Höhe (=> Bestandsmieter)
- x Zähler werden nach wie vor abgelesen, um den Verbrauch dennoch festzustellen. Dies bezieht sich auf m³ Wasser, kWh Strom oder Einheiten an den Heizkostenverteilern.
- x Falls ein Mieter >20% mehr verbraucht als in dieser Abrechnung (2024+25), erlaube ich mir dennoch eine Abrechnung zu erstellen und die Mehrkosten dem Mieter in Rechnung zu stellen. Hintergrund hierfür ist einen Missbrauch bzw. einfach einen verschwenderischen Umgang vermeiden.
- x Eine Anpassung der Pauschalen kann bei einer Änderung der Heiz- und Nebenkosten um mehr als 10% durch den Vermieter erfolgen. Für diesen Fall wird die Kündigungsfrist für den Mieter von 3 Monaten auf 2 Monate reduziert.

Ort und Datum — Name — Unterschrift

Anhang 3: Vorlagen STS Klingel, Wohnungsschild, Briefkasten

Klingelanlage

Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>SE</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S1</small>
//.Tallal / <small>S2</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S3</small>

Wohnungsschild

Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>SE</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S1</small>
/.../. Tallal ./.. <small>S2</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S3</small>

Briefkasten

Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>SE</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S1</small>
/.../. Talal / <small>S2</small>	Kalra / Kaplan / Wobst / Hecht <small>S3</small>

Anhang 4: Vorlagen URS Briefkasten,

Michael Löw _{v1}	K. Meierhofer _{v7}
Helga Löw _{v2}	L. Schiexl _{H1}
K. Kumthekar _{v3}	K. Sazonova _{H2}
A. Staffa _{v4}	E. Gaspar _{H3}
Mc Morland _{v5}	D. Andronic _{H4}
J. Berger _{v6}	Limmer/Oguz _{H5}

Anhang 5: Vorlagen URS Wohnungstür

Michael Löw _{v1}	K. Schiexl _{H1}
Helga Löw _{v2}	K. Sazonova _{H2}
K. Kumtheka _{v3}	E. Gaspar _{H4}
A. Staffa _{v4}	D. Andronic _{H4}
W. Mc Morland _{v5}	Oguz / Limmer _{H5}
J. Berger _{v6}	
K. Meierhofer _{v7}	