

MIETVERTRAG

für Mietverhältnisse über Geschäftsraum

Zwischen Hans Boos, Bezirksstrasse 21, 85716 Unterschleissheim als Vermieter
und Lea Körmendy, Allee Str. 19, 85716 Unterschleissheim als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1. Mieträume

Vermietet werden im Haus Nr. 21 an der Bezirksstrasse in Lohhof
folgende Räume: Geschäftsraum ca 42,5 qm westseitig, Eingang aus Alleestrasse

zum Betriebe einer/eines Friseursalon

Wandflächen am oder im Hause außerhalb der Mieträume sind nicht vermietet. Die Benutzung dieser Wandflächen für Reklame oder sonstige Zwecke bedarf einer besonderen Vereinbarung. Das gleiche gilt für Warenautomaten.

Folgendes Zubehör zu den Mieträumen wird mitvermietet:

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Januar 2023

(1) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Partei mit einer Frist von Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

(2) (Für Verträge von bestimmter Dauer)

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 5 Jahren geschlossen. Wird es nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um ein ~~Vierteljahr~~ 3 Jahr(e)*.

(3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

(4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3. Mieta

(1) Die Mieta beträgt monatlich netto ca. 42,5m² x 13,4117 € 570,00

inclusive Waschküchenbenutzung und mtl. Abschlag Nebenkosten 150,00

Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung

Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1

Zweite Berechnungsverordnung

Zwischensumme 720,00

Umsatzsteuer derzeit 19 % aus 570,00 108,30

insgesamt monatlich 828,30

(2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraumes abgerechnet und ausgeglichen. Den Verteilungsschlüssel bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen. Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

(3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

(4) Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten im Rahmen des Ergebnisses der vorangegangenen Abrechnung vorzunehmen.

* Nichtzutreffendes ist zu streichen

(5) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung anteilig auf den Mieter umzulegen, sofern Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ganz oder teilweise nicht vereinbart sind (Bruttokalt- bzw. Teilbruttokaltmiete).

(6) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.

Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zu Lasten des Mieters.

(7) Die Miete ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf

Kto.-Nr. DE75 7005 1540 0030 3130 19 bei Sparkasse Dachau BLZ BYLADEM1DAH

im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

(8) Bei Option des Vermieters zur Umsatzsteuer ist er berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um den jeweiligen Steuerbetrag zu verlangen, wenn der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

§ 4. Kautions

Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine Kautions in Höhe von **1700,00 €**

in W. **eintausend siebenhundert**

zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Kautions ist nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen, es sei denn, die Verzinsung ist durch besondere Vereinbarung ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 5. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

(1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

(2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsfähig sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

§ 6. Benutzung der Mieträume, Untervermietung

(1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, bedarf er der Erlaubnis des Vermieters.

(2) Der Mieter darf die Mieträume nur mit Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 7. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

(1) 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.

(2) Bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen alle 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf dieser Frist und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten. Dieser bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraumes seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus und wird aufgrund des Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermittelt.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur **€ 500,00** und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 7 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen. (**Nach Möglichkeit direkt dem Dienstleister bezahlen**)

(4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

(5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Betrieb gehörigen Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern oder Kunden, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

* Nichtzutreffendes ist zu streichen

§ 9. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechtes kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

(1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.

(2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit den Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 11. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 12. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

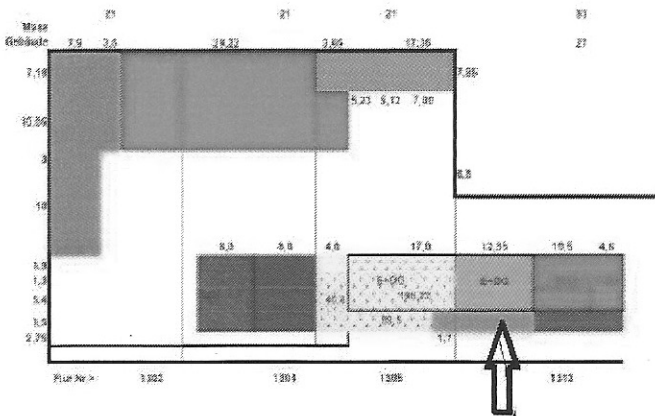
Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren, vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 13. Personenmehrheit als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für den Anspruch von Kündigungen sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

§ 14. Sonstige Vereinbarungen*



X Der hellblaue Teil ist der Gebäude Teil dieses Vertrages.

Für die Wartung und Pflege der Terasse vor dem Laden hat der Mieter aufzukommen.

Lohhof den

[Handwritten signature]

Vermieter

[Handwritten signature]

Mieter

* Zur Abfassung von sonstigen Vereinbarungen ist eine auf den Einzelfall abgestimmte Rechtsberatung empfehlenswert.

Neuberechnung Miete 2023

128

Hans Boos, Fritz Lochmannstr. 5, 85716 Unterschleissheim

Lea Körmendy

Alleestr. 19

85716 Unterschleißheim

Bitte nachmelden

Mail ...@....

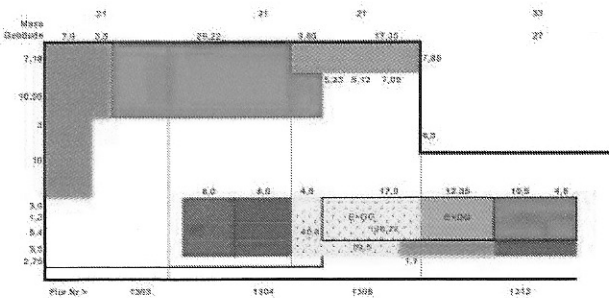
ST ID

St.Nr. .../.../.....

Tel 089 3.....

mobil 017.

| | | | |
|---|---------------------|-------------------|--------|
| Miete netto | 42,5 m ² | 13,4117 monatlich | 570,00 |
| Waschküchenbenutzung und Abschlag Nebenkosten | | monatlich | 150,00 |
| | | | <hr/> |
| | | | 720,00 |
| Mwst | 19% | 570,00 | 108,30 |
| | | | <hr/> |
| | | | 828,30 |



Der hellblaue Teil ist der Gebäude-
teil dieses Vertrages (42,5m²)

Für die Wartung und Pflege der
der Terasse vor dem Laden hat
der Mieter aufzukommen.