

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BW-2018-002319712

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 02.11.2028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	THOMASSTR. 13+14, 77955 ETTENHEIM		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1182 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	ERDGAS H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

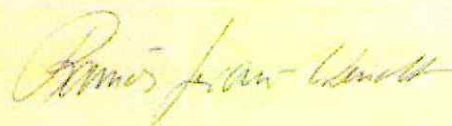
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing.(TH)
Remon Jovani Wendt
Helmerstr. 9
76131 Karlsruhe

03.11.2018

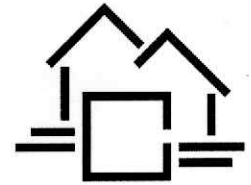
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Mietvertrag für Geschäfts und Gewerberäume



9/2. Auflage

Zwischen _____

Grundstücksgemeinschaft Annette Götz und Isolde Kögel

Üsenbergerstraße 28, 79341 Kenzingen -Vermieter-

und

Katja Schlotter

Carl-Schneider-Straße 15, 77955 Ettenheim -Mieter-

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Auf dem Grundstück **Thomasstraße 13**

in **77955 Ettenheim**

vermietet der Vermieter an den Mieter folgende Geschäftsräume

a) **Praxisräume im 1.OG**

b) Garage Nr. _____, Carport Nr. _____, KFZ-Stellplatz Nr. _____

2. Der Mieter ist berechtigt, nach Maßgabe der Haus- und Wohnordnung (S. 11) oder einer besonderen Benutzungsordnung folgende Anlagen und Einrichtungen mitzubedenutzen:

§ 2 Vertragszweck

1. Die Mieträume werden dem Mieter zur Nutzung als

Podologie

Falls zu dem Mietobjekt auch eine Wohnung gehört, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass die gewerbliche Nutzung überwiegt.

2. Eine Änderung der Nutzungsart bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

3. Die Mietsache ist vertragsgemäß, wenn sie die Anforderungen nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik erfüllt, soweit hierdurch nicht der gewöhnliche Gebrauch zu dem vereinbarten Zweck ausgeschlossen oder nicht nur unerheblich eingeschränkt wird.

4. Sofern sich aus Gründen des Geschäftsbetriebes des Mieters technische Anforderungen oder Auflagen ergeben, die auf Gesetz oder behördlichen Vorschriften beruhen, hat diese der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen. Dies gilt auch für die Beschaffung und Aufrechterhaltung etwaiger behördlicher Genehmigungen, die hinsichtlich der Person oder der Art des Geschäftsbetriebes des Mieters notwendig werden.

5. Der Vermieter ist bei triftigem Grund berechtigt, anstelle der angemieteten Nebenräume dem Mieter andere, gleich- oder höherwertige Nebenräume zuzuweisen, wenn dies dem Mieter unter Berücksichtigung seiner Interessen zumutbar ist; dem Mieter sind die dabei entstehenden Aufwendungen zu erstatten.

§ 3 Mietzeit

1. **Mietvertrag auf unbestimmte Zeit**

Das Mietverhältnis beginnt am . Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer Mindestfrist von Monaten zum Ende eines Monats gem. § 18 Ziff. 1 gekündigt werden.

2. **Mietvertrag auf bestimmte Zeit.**

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am , ohne dass es einer Kündigung bedarf.

3. **Mietvertrag auf bestimmte Zeit mit Verlängerungsklausel.**

Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2018** und endet am **31.12.2022**. Es verlängert sich jeweils um **5** Jahre, falls es nicht mit einer Frist von **6** Monaten vor seinem Ablauf schriftlich nach Maßgabe der Bestimmung gem. § 18 Ziff. 1 Satz 2 gekündigt wird

4. **Mietvertrag auf bestimmte Zeit mit Optionsrecht.**

Das Mietverhältnis beginnt am und endet am . Zur Verlängerung des Mietvertrages hat der Mieter das -malige Optionsrecht von Jahren, das spätestens Monate vor Ablauf der fest vereinbarten bzw. der um einen Optionszeitraum verlängerten Vertragszeit schriftlich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen ist. Für die Rechtzeitigkeit der Optionsausübung kommt es auf ihren Zugang bei dem Vermieter an.

§ 4 Miete

1. Die Grundmiete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses monatlich

a) für das Hauptmietobjekt gem. §1 Ziff. 1a	EUR	590,00
b) für die KFZ - Abstellmöglichkeiten gem. §1 Ziff. 1b		
Garage	EUR	
Carport	EUR	
Abstellplatz	EUR	
insgesamt	EUR	590,00

2. Die Miete erhöht sich um die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Vermieter bei Vertragsabschluss für die Mehrwertsteuer optiert. (Sollte dies der Fall sein, wird der bei Beginn des Mietverhältnisses zu zahlende Mehrwertsteuerbetrag in § 7 Ziff. 1 dieses Mietvertrages ausgewiesen.)

Unterwirft der Vermieter seine Mieteinnahmen durch Ausübung seines gesetzlichen Optionsrechts erst nach Vertragsabschluss der Umsatzsteuer, ist er berechtigt den Mietzins um die Mehrwertsteuer zu erhöhen, sofern der Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

§ 5 Staffelmiete

wird vereinbart Ja Nein

1. Die Vertragsparteien vereinbaren eine Staffelmiete. Die bei Beginn des Mietverhältnisses gemäß §4 Ziff. 1 geschuldete Monatsmiete (ohne etwaige Mehrwertsteuer) erhöht sich ab Beginn der nachstehend aufgeführten Vertragsjahre wie folgt:

Mieträume:			Garage - Abstellplatz:		
2. Vertragsjahr	2019	EUR	11,80	2. Vertragsjahr	EUR
3. Vertragsjahr	2020	EUR	12,04	3. Vertragsjahr	EUR
4. Vertragsjahr	2021	EUR	12,28	4. Vertragsjahr	EUR
5. Vertragsjahr	2022	EUR	12,52	5. Vertragsjahr	EUR
6. Vertragsjahr	2023	EUR	12,77	6. Vertragsjahr	EUR
7. Vertragsjahr	2024	EUR	13,02	7. Vertragsjahr	EUR
8. Vertragsjahr	2025	EUR	13,29	8. Vertragsjahr	EUR
9. Vertragsjahr		EUR		9. Vertragsjahr	EUR
10. Vertragsjahr		EUR		10. Vertragsjahr	EUR

Falls die Staffelmiete für einen längeren Zeitraum als 10 Jahre vereinbart werden soll, sind die vom Mieter für die folgenden Vertragsjahre zu entrichtenden Mietbeträge auf einem Beiblatt aufzuführen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen und diesem Mietvertrag als Anlage beizufügen ist.

2. Die vorstehend vereinbarten Mietbeträge erhöhen sich um die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer, wenn der Vermieter gem. § 4 Ziff. 2 für die Mehrwertsteuer optiert. (Sollte dies bei Vertragsabschluss der Fall sein, wird der bei Beginn des Mietverhältnisses zu zahlende Mehrwertsteuerbetrag in § 7 Ziff. 1 dieses Mietvertrages ausgewiesen.)

3. Während der Zeitdauer, für welche die Staffelmiete gilt, sind Erhöhungen der Monatsgrundmiete gemäß § 9 dieses Mietvertrages ausgeschlossen.

4. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Dauer führt die Vereinbarung einer Staffelmiete nicht zu einer zeitlichen Bindung.

§ 6 Nebenkostenvorauszahlung

1. Soweit dies möglich ist, schließt der Mieter die Anschluss-, Lieferungs- und Versorgungsverträge für die allein bei ihm anfallenden Betriebskosten unmittelbar selbst mit den jeweiligen Leistungsträgern ab, an die er die Kosten auch direkt zu entrichten hat.
2. **Im Übrigen schuldet der Mieter die Neben- und Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Der Vermieter kann alle Neben- und Betriebskosten umlegen, die in der Aufstellung auf den Seiten 10, 11 dieses Vertrages aufgeführt sind, es sei denn, der Mieter hat diese Kosten gem. Ziff. 1 direkt an den jeweiligen Leistungsträger zu entrichten; diese Aufstellung ist Bestandteil des Mietvertrages.**

Auf die Neben- und Betriebskosten hat der Mieter folgende **monatliche Vorauszahlungen** zu leisten:

a) Für die Heizungs- und Warmwasserkosten gemäß Ziff. 4, 5 und 6 der Neben- und Betriebskostenaufstellung auf Seite 10	EUR	80,00
b) Für die sonstigen Neben- und Betriebskosten gemäß Ziff. 1 - 3, 7.- 17 der Neben- und Betriebskostenaufstellung auf den Seiten 10, 11	EUR	70,00
c) Für die Kosten der Verwaltung und Kontoführung pauschal (ohne jährliche Abrechnung)	EUR	
	insgesamt	EUR 150,00

3. Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Neben- und Betriebskosten erhöhen sich um die jeweils geltende **gesetzliche Mehrwertsteuer**, wenn der Vermieter gem. § 4 Ziff. 2 für die Mehrwertsteuer optiert. (Sollte dies bei Vertragsabschluss der Fall sein, wird der bei Beginn des Mietverhältnisses zu zahlende Mehrwertsteuerbetrag in § 7 Ziff. 1 dieses Mietvertrages ausgewiesen.)

§ 7 Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Die Miete gemäß §4 oder §5 in Höhe von	EUR	590,00
zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (siehe § 4 Ziff. 2 oder § 5 Ziff. 2), von derzeit	%	EUR
und die Nebenkostenvorauszahlung gemäß § 6 Ziff. 2 in Höhe von		EUR 150,00
zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (siehe § 6 Ziff. 3), von derzeit	%	EUR
	insgesamt	EUR 740,00

sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei auf folgendes Konto zu zahlen
Kreditinstitut (Name): **Volksbank Breisgau Nord eG**, Kontoinhaber Annette Götz und Isolde Kögel Swift/BIC: GENODE61EMM, IBAN: **DE34 6809 2000 0002 4851 09** zu zahlen.

2. Der Mieter erklärt sich durch das Ankreuzen des nachfolgenden Feldes damit einverstanden, dass die monatlichen Miet- und Nebenkostenzahlungen bei Fälligkeit im **SEPA-Lastschriftverfahren** von seinem Konto bei einer Bank oder Sparkasse eingezogen werden. Hierzu erteilt der Mieter dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten ein **Sepa-Lastschriftmandat**
3. Hat der Mieter aufgrund der Neben- und Betriebskostenabrechnung (§ 10) eine Nachzahlung zu leisten, ist der Abrechnungsbetrag unverzüglich nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter zu zahlen. Ein etwaiges Guthaben aus der Neben- und Betriebskostenabrechnung hat der Vermieter zu vergüten.
4. Soweit der Mieter mit Zahlungen, die er auf Grund dieses Vertrages schuldet, in Verzug kommt, ist der geschuldete Betrag mit 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Bei Zahlungsverzug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter für jede schriftliche Mahnung eine Aufwandsentschädigung von pauschal EUR 8,00 zu erstatten, es sei denn, der Mieter weist nach, dass dem Vermieter durch die Mahnung ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

§ 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich an den Vermieter eine unverzinsliche **Kautions** von EUR **1.770,00** zu bezahlen, die zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag dient. Die Kautions ist in voller Höhe bei Abschluss dieses Mietvertrages zur Zahlung fällig.
2. Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.
3. Dem Vermieter wird nach Beendigung des Mietverhältnisses eine angemessene Überlegungs- und Prüfungsfrist für die Abrechnung der Kautions eingeräumt. Da der Vermieter nicht zu einer Zwischenabrechnung über die Neben- und Betriebskosten gem. § 6 dieses Vertrages verpflichtet ist, sondern diese erst nach der Beendigung der Verbrauchsperiode abzurechnen braucht, kann er auch nach der Kautionsabrechnung noch einen angemessenen Teil der Kautions zur Sicherheit für seine Nebenkostenforderung einbehalten.
4. Dem Mieter wird gestattet, die Kautions auch durch eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen zugelassenen deutschen Kreditinstituts zu erbringen. Wird eine solche Bankbürgschaft als Mietsicherheit gestellt, gelten die vorstehenden Bestimmungen.