

Mietvertrag

Zwischen Frau Kleinschmidt sen., Käte
in Bachstr. 19 in 2850 Bremerhaven
(Ort, Straße) als Vermieter
und dem Frühpensionär
Herrn Horst Voege
geboren am 29.12.1938
der Verw.-Angestellte Frau Christel Zech
geborene Matzick geboren am 25.12.1943
beide zur Zeit wohnhaft in Theestr. 13, Brhv.
als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen: *)

Er verlängert sich jeweils um _____ Jahr _____, falls er nicht von einem der Vertragsteile unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist vor Ablauf gekündigt wird.

- b) Nur für Verträge von unbestimmter Dauer:*)
Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit.
Die gesetzliche Kündigungsfrist für Wohnraum, die für beide Parteien vereinbart wird, beträgt mindestens 3 Monate. Sie verlängert sich um jeweils 3 Monate nach 5, 8 und 10 Jahren.
Bezieht sich der Mietvertrag auf Geschäftsräume, so kann das Mietverhältnis, sofern der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitschnitten bemessen ist, nur für den Schluss eines Kalendervierteljahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist gekündigt werden.
- c) Auch bei befristeten Mietverträgen über Wohnraum sind Miet erhöhungen nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe zulässig. Der Vermieter ist berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete zu verlangen, wenn der bisherige Mietzins zwölf Monate unverändert fortbestanden hat.

*) Nur für Verträge von bestimmter Dauer von nicht mehr als 5 Jahren (gem. § 564 c Abs. 2 BGB).

Das Mietverhältnis beginnt am: _____ und endet am: _____

Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vermieter:

- die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will, oder
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,
- dem Mieter diese Absicht bei Vertragsabschluß mitgeteilt hat und
- dem Mieter 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitteilt, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

Der Vermieter beabsichtigt, die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses wie folgt zu verwenden:

Er wird dem Mieter 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitteilen, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

3. Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Soweit die Kündigung durch den Vermieter erfolgt, sind im Kündigungsschreiben auch die Gründe anzugeben. Der Mieter ist darüber zu belehren, daß ihm bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist ein Widerspruchsrecht zusteht, das der Schriftform und einer Begründung bedarf.

4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muß schriftlich vereinbart werden.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bei vertragswidrigem Gebrauch durch den Mieter und bei Zahlungsverzug des Mieters kündigen, §§ 553, 554 BGB. Bei schuldhafter Pflichtverletzung durch einen Vertragsteil kann der andere Teil das Mietverhältnis fristlos kündigen, § 554 a BGB. Der Mieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist wegen Nichtgewährung des Gebrauchs gemäß § 542 BGB sowie wegen Gesundheitsgefährdung gemäß § 544 BGB kündigen.

2. Bei Mischmietverhältnissen gelten die Kündigungsvereinbarungen für Wohnraum, wenn die anteilige Wohnraummiete mehr als 50% der Gesamtmiete ausmacht. Andernfalls gelten die Kündigungsvereinbarungen für Geschäftsräume.

- § 1 Mieträume
1. Vermietet werden in dem Hause Bremerhaven
Bachstraße Nr. 19
 - folgende Räume:
 - a) die Wohnung im I. Geschoß, bestehend aus 4 Zimmer, nebst Küche, Diele, Bad, Balkon XXXX, 1 Kellerraum, Bodenraum Wfl.: ca. 106 m², zur Benutzung als Wohnung;
 - b) die Geschäftsräume im _____ Geschoß, und zwar Laden, Büraum, Lagerraum, Praxisraum, Werkstattraum, Kellerraum, zur Benutzung als _____ (Art des Geschäfts oder Gewerbes)
 - Ferner werden vermietet Garage, qm Garten
 2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausgemeinschaftsordnung mitzubenutzen.
 3. Dem Mieter werden für die Mietzeit sofort - bei Einzug ausgehändigten: Haus-, Korridor-, Zimmer-, Boden-, Keller-, Fahrstuhl-, Garagen-, Briefkastenschlüssel.
 4. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Zustimmung des Vermieters. Für Zentralschlüssel-, Hauptschlüssel- und Generalhauptschlüsselanlagen dürfen weitere Schlüssel nur vom Hersteller der jeweiligen Schließanlage bezogen werden. Schlüssel, die der Mieter sich auf seine Kosten zusätzlich hat anfertigen lassen, sind nach Wahl des Vermieters nach Beendigung der Mietzeit gegen Erstattung der Kosten für die Anfertigung an den Vermieter abzuliefern oder in seiner Gegenwart zu vernichten. Der Verlust eines überlassenen oder vom Mieter angeschafften zusätzlichen Schlüssels ist dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Dieser ist berechtigt, auf Kosten des Mieters ein Austauschschloß nebst der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anfertigen zu lassen, es sei denn, daß durch den Verlust des Schlüssels kein Mißbrauch zu befürchten ist.
 5. Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln zu gemeinschaftlich benutzten Räumen durch den Mieter ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters gestattet.
 6. Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht spätestens beim Einzug zu genügen.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 1988
- a) Nur für Verträge von bestimmter Dauer:*)
Der Mietvertrag wird auf die Dauer von Jahren geschlossen und läuft am 19 ab.

*) Nichtzutreffendes streichen

2. Gerichtsstand ist Bremerhaven, sofern gesetzliche Bestimmungen nicht zwingend etwas anderes verlangen.

§ 27

Mieter erklärt, daß das bisherige Mietverhältnis wegen Nichtzahlung der Miete nicht fristlos gekündigt ist, noch dieserhalb eine Räumungs-klage gegen ihn eingereicht ist. Eine Klage, bzw. fristlose Kündigung, begründet mit § 553 (Gebrauchsüberlassung an Dritte) oder § 554 a BGB (vertragswidriges Verhalten), liegt nicht vor.

§ 28 Mietsicherheit

Der Mieter verpflichtet sich, bei Vertragsabschluß, spätestens jedoch bei Aushändigung des Schlüssel, eine Mietsicherheit in Höhe des Betrages bis zu drei Monatsmieten gemäß § 4 Ziffer 1 dieses Vertrages zu zahlen. Die Mietsicherheit wird vom Vermieter mit dem jeweils gültigen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist durch Anlage der Mietsicherheit auf einem gesonderten Sparkonto verzinst. Die Zinsen sowie die Sicherheitsleistungen werden bei Ende des Mietverhältnisses zur Rückzahlung an den Mieter fällig. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, wegen ihm zustehender Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Aufrechnung zu erklären und ein Zurückbehaltungsrecht wegen noch abzurechnender Betriebskosten nach § 4 Ziffer 2 auszuüben. Eine Aufrechnung des Mieters mit den Mietzinsansprüchen

des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.

Als Mietsicherheit wird ein Betrag in Höhe von
DM 1.600,- vereinbart.
(In Worten: Eintausendsechshundert-----)

§ 29 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

2. Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam.

3. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht beziehen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

4. Bisherige schriftliche oder mündliche Mietvereinbarungen treten mit dem Wirksamwerden des vorliegenden Vertrages außer Kraft. Vorstehender Vertrag sowie die beigefügte Hausordnung wird nach genauer Durchsicht hiermit vorbehaltlos anerkannt.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

Die monatlichen Mietzahlungen setzen sich zur Zeit wie folgt zusammen:

DM 800,-- Kaltmiete

DM 60,-- Nebenkostenvorauszahlung (pro Pers. DM 30,--)

DM 16,50 Müllgebühren

DM 5,-- Antennengebühr

DM 881,50 insgesamt zu zahlen -möglichst per Dauerauftrag-

Die Mieter verpflichten sich, auf Verlangen des Vermieters, das Bestehen einer Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung nachzuweisen.

Sonstige Vereinbarungen siehe beigefügtes Protokoll vom 20.10.1988.

Bremerhaven den 28. Oktober 1988/De.

Hermann Zed

(Als Vermieter)

Annel Zed

(Als Mieter)

geb. _____

(Ehefrau)

Protokoll der Besprechung in den Büro-Räumen
der Fa. Kleinschmidt in Brhv.-Lehe am 20.10.88

Anwesend waren:

Frau Kleinschmidt , zeitweise auch Herr Kleinschmidt,

Frau Chr. Zech, Herr H. Voege

sowie die Angestellte der Fa. Rud. Hübenthal KG., Frau Kleinholz

Es wurde folgendes vereinbart:

Die Eheleute Kleinschmidt erklärten sich im Auftrage der Vermieterin, Frau Käte Kleinschmidt, damit einverstanden, daß Frau Zech und Herr Voege die Wohnung im Hause Bachstraße 19, I. Etage, zum 1. Dezember 1988, anmieten können.

Um schon besser arbeiten zu können, stimmte Frau Kleinschmidt zu, daß die Mieter den Haustür- und Korridorüberschlüssel von uns heute ausgehändigt bekommen.

Die Küche und das Bad sollen erst später - also nach dem Einzug - renoviert werden, wurde von beiden Parteien beschlossen.

Auch wurde abgesprochen, daß für die Waschmaschine im Keller ein extra Wasseranschluß gelegt werden soll.

Hierfür sollte die Fa. Frenzel beauftragt werden.

Die Kosten müßten die Mieter (Frau Zech/Herr Voege) tragen, womit diese sich auch einverstanden erklärt.

Es gibt noch kein Kabelfernsehen.

Es soll der Mietvertrag geschrieben werden und dann von den MieterInnen die Mietsicherheit sowie die Maklercourtage gezahlt werden.

20.10.1988

Kleinholz

Haus-Ordnung

Die Hausbewohner müssen zum friedlichen Zusammenwohnen Rücksicht aufeinander nehmen und das durch den Mietvertrag zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters schonend behandeln. Hieraus ergibt sich:

1. Störende Geräusche sind zu vermeiden, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden von 12 bis 15 Uhr, morgens vor 7 Uhr und nach 22 Uhr. Das Baden nach 22 Uhr ist verboten.

2. Das Reinigen und Ausklopfen von Decken, Teppichen und dergleichen darf im allgemeinen nur auf dem Hof geschehen, wenn nicht ausdrücklich andere Stellen dazu bestimmt sind. Es ist hierfür die Zeit von 8 bis 11 Uhr freitags einzuhalten, sofern nicht ausdrücklich andere Zeiten bestimmt sind und ortspolizeiliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Müssen diese Gegenstände ausnahmsweise aus besonderen Gründen auf dem Balkon gereinigt werden, so ist die Arbeit nur freitags nach der Innenseite des Balkongeländers gestattet.

3. Etwa drohenden Schäden ist zu begegnen: Wasserschäden sind sofort zu melden, ebenso das Nachfließen von Wasser im Klosett, Frostschäden sind durch Schließen der Fenster, soweit möglich durch das Abstellen und Ablessen des Wassers oder durch Verwendung von Salz in den WC-Anlagen zu vermeiden, andernfalls der Mieter für den Schaden aufzukommen hat.

4. Für ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen, Asche und dergleichen hat jeder Mieter zu sorgen. Einen Behälter für die Schornsteinreinigung hat der Mieter bereitzustellen und die Entleerung zu besorgen.

5. Brennstoffe dürfen nur im Keller oder Hof, je nach Anweisung des Vermieters, zerkleinert werden, unter Schonung des Fußbodens. Den Kellergang hat jeder Mieter vor seinem Keller sauberzuhalten.

6. Aus den Fenstern sowie im Treppenhaus darf nichts ausgeklopft oder gestäubt, nichts geworfen oder gegossen werden.

7. Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz oder an einer Wäschekleine getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkone, in Fenstern nach der Straße zu, ist unzulässig.

8. Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

9. Das Reinigen der Straße und Bürgersteige, das Sandstreuen bei Glatteis und Schnee sowie das Aufisen der Gossen usw. haben die Benutzer des Erdgeschosses zu besorgen, gemäß den polizeilichen Bestimmungen. Sie verpflichten sich, eine entsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtung für die Polizeibehörde zu unterzeichnen.

10. Treppen und Hausflure sind morgens vor 10 Uhr zu reinigen, und zwar Hausflur und Diele von den Mietern des Erdgeschosses, die Treppen von den Mietern des betreffenden Stockwerks. Die Treppen sind auf Verlangen leicht zu bohnen. Boden- und Kellertreppen sowie Trockenboden sind nach den Anordnungen des Hauswirts von allen Mitbewohnern abwechselnd zu reinigen. Falls eine Wohnung unbewohnt ist, ist der andere Mieter zur alleinigen Reinigung verpflichtet. Einer Aufforderung des Hauswirts zu einer gemeinsamen Frühjahrsreinigung hat der Mieter Folge zu leisten. Die Reinigung gemeinsam benutzter Räume erfolgt, soweit in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, abwechselungsweise von den benutzenden Parteien.

11. Auf Treppen, im Hausflur und Kellergang dürfen keine Fahrräder und Gegenstände aufgestellt werden. Dort ist auch das Spielen der Kinder verboten.

Nach dem Transport beschmutzender Gegenstände sind Hausflur oder Treppen zu reinigen, ebenso der beschmutzte Bürgersteig und die Straße.

12. Die Fußböden sind besonders in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern trockenzuhalten.

Der Mieter haftet für alle in der Wohnung vorkommenden Beschädigungen, insbesondere für die Beschädigung und Verstopfung der Wasserleitung, Gossenstein- und Kanalisationsleitung und -anschlüsse, sowie Beleuchtungsanlagen.

13. Türen und Fenster, besonders die des Trockenbodens, sind bei Unwetter und Abwesenheit sowie nachts zu schließen.

14. Verboten ist die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch Personen, die nicht zum Haushalt des Mieters gehören.

15. Die Fußböden sind ordnungsgemäß zu behandeln (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen und Parkett nicht naß aufwischen).

16. Schnee und Brennstoffe gehören nicht auf die Balkone. Die Kellerlichtschächte mit Fenster sind sauber- und trockenzuhalten. Nach Bedarf sind die Keller zu lüften.

17. Bei etwa vorhandenen Sammelheizungsanlagen sind die besonderen Anweisungen des Hauswirts innehuzuhalten, ebenso bei Anlagen für Warmwasser.

18. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

19. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündbare Gegenstände, wie Packmaterial, Papier und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider oder Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoffe und Futtervorräte, in den Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kisten und Truhen aufbewahrt werden.

Den Anordnungen des Hauswirts ist Folge zu leisten.

20. Die Türen zum Keller und Boden sind stets verschlossen zu halten.

21. In der Wohnung darf große Wäsche weder gewaschen noch getrocknet werden, mit Ausnahme der Benutzung moderner Waschmaschinen, wenn hausseitig keine Bedenken bestehen.

22. Geöffnete Fenster sind mit Sperrhaken festzustellen. Fenster- und Türscheiben dürfen nicht gewaschen, sondern müssen abgeputzt werden.

23. Das ordnungsmäßige Reinigen der gemieteten Räume hat der Mieter selbst zu besorgen. Um ein Feuchtwerden der gemieteten Wohnung zu verhindern, ist regelmäßig zu lüften und zu heizen. Wo dies nicht geschieht, haftet der Mieter für die Folgen. Sollte durch Grundwasser oder höhere Gewalt eine Feuchtigkeit des Kellers entstehen, übernimmt der Vermieter keine Garantien. Wasser jeder Art hat der Mieter sofort aus dem Keller zu entfernen, andernfalls kann der Vermieter dies auf Kosten des Mieters machen lassen.

§ 4 Mietzins und Nebenkosten

1. Der Mietzins beträgt monatlich 800,- DM,
in Worten Achthundert DM.

2. Neben dem Mietzins gemäß Ziff. 1 sind anteilig sämtliche nachstehenden Betriebskosten i. S. von Anlage 3 zu § 27 II. BV zu entrichten, auch wenn eine besondere Kennzeichnung der Umlage nicht erfolgt.

Gebühr für Kabelfernsehen, Aufzugsanlage, Grundsteuer, Gartenpflege, Hauswart, Wasser-/Kanalgebühren, Müllabfuhr, Sach- und Haftpflichtversicherung, Schornsteinreinigung, Immissionsmessung, Straßenreinigung, Warmwasser, Treppenhausbeleuchtung, Treppenhauseinigung, Entleerung der Fäkalientrigabe.

Der Mieter zahlt auf diese Kosten monatliche Vorauszahlungen von

81,50

DM, über welche jährlich abgerechnet wird, zuzüglich eines Betrages gemäß § 6 Ziffer 6.

3. Prämien für Spiegelglasversicherung, Isolierverglasung und Sonderzuschläge der Feuerkasse sind vom Mieter zu zahlen. Der Vermieter kann die Versicherung abschließen. Die Beiträge sind dem Vermieter sofort nach Rechnungserteilung zu erstatten. Der Mieter ist verpflichtet, wenn sich aus der Benutzung der Mieträume eine erhöhte Feuergefahr für das Grundstück ergibt, wie überhaupt jede Veränderung der Benutzungsart dem Vermieter und den zuständigen Behörden dieses unverzüglich anzuseigen.

4. Ist eine monatliche Vorauszahlung auf die jährlichen Betriebskosten vereinbart, so erstellt der Vermieter einmal im Jahr eine Abrechnung. Verändern sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen entsprechend neu festzusetzen.

Bei einer nach Vertragsschluß eintretenden Erhöhung der unter § 4 Ziffer 2 aufgeführten Betriebskosten oder sonstiger das Haus betreffenden

a) Steuern, öffentlicher Abgaben oder Gebühren sowie bei der Neueinführung von Betriebskosten oder Grundstückslasten ist der Vermieter berechtigt, die erhöhten Kosten neben der Miete und den etwa vereinbarten Betriebskosten anteilig zu erheben. Der Zeitpunkt der Zahlungsverpflichtung des Mieters richtet sich bei einer eingetretenen Erhöhung der Betriebskosten nach § 4 Abs. 3 MHG, während bei einer Neueinführung von Betriebskosten der Zeitpunkt der Entstehung maßgeblich ist.

Der Vermieter ist berechtigt, einen einmal gewählten Verteilungsschlüssel durch einen anderen zu ersetzen, wenn dies der Billigkeit entspricht, insbesondere, wenn dies zu einer angemessenen der jeweiligen Inanspruchnahme entsprechenden Beteiligung an der der Betriebskostenart zugrunde liegenden Leistung führt.

5. Wenn und soweit die Miete preisgebunden ist, gelten gesetzlich zugelassene oder behördlich allgemein oder im Einzelfall bewilligte Mieterhöhungen als von dem Tage an vereinbart, von dem an sie nach den entsprechenden preisrechtlichen Vorschriften zulässig sind. Die Differenz zwischen der vereinbarten und der erhöhten Miete ist nachzuzahlen. Der Nachzahlungsbetrag wird fällig, sobald die Mieterhöhung rechtswirksam geworden ist. Wird bei preisgebundenen Mieten eine Mieterhöhung zugelassen, ohne daß hinsichtlich des Umfangs der Erhöhung Näheres bestimmt wird, so gilt eine angemessene Mieterhöhung als vereinbart. Vorstehendes gilt entsprechend für Nebenkosten.

6. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder seinem Beauftragten einzusehen.

§ 5 Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten

1. Der Mietzins ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats nach Wahl des Vermieters an diesen oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte(n) Person(en) oder Stelle kostenfrei im voraus zu zahlen. Die Betriebskosten sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, zugleich mit dem Mietzins zu entrichten.

2. Bei jährlich anfallenden Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, vorbehaltlich der Schlussabrechnung eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe von 1/12 der anteiligen Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres zu verlangen.

3. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in tatsächlicher Höhe, mindestens jedoch 5,- DM für jede schriftliche Mahnung als Auslagenersatz zu erheben und Verzugszinsen zu berechnen. Die Höhe des Zinssatzes wird mit 2% über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank vereinbart.

4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Rückstand, so sind eingehende Zahlungen zunächst auf die Kosten einschließlich etwaiger Prozeßkosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

5. Der Mieter erklärt sich unwiderruflich damit einverstanden, daß der Vermieter die Auszahlung eines Wohngeldes oder Zahlungen aus Sozialhilfe unmittelbar an sich bei der zuständigen Behörde beantragen kann. Es ist hierbei nicht entscheidend oder Voraussetzung, daß der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug ist.

6. Zahlungen sind auf folgendes Konto zu leisten: _____

Mietkonto Kleinschmidt

Kto. 102 507 00 BLZ 292 800 11

Dresdner Bank AG

§ 6 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 1. 10. bis 30. 4. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Eine Temperatur von mindestens 20°C für die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr in den vom Mieter hauptsächlich benutzten Räumen gilt als vertragsgemäß. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder mangelhafte Lieferung des Fernheizwerks bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht, Schadenerstattungsansprüche zu stellen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Wärmemessern zu versehen. Diese Maßnahme stellt eine Wertverbesserung i. S. von § 19 dieses Mietvertrages dar. Werden die Geräte zur Ermittlung des Verbrauchs gemietet oder geleast, so sind die Kosten hierfür vom Mieter zu tragen.

3. Macht ein Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizungskosten.

4.1 Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden umgelegt. Sind die Heizkörper mit Wärmemessern versehen, so gilt die Abrechnung des Wärmemesserdienstes als vereinbart. Dabei wird höchstens die Hälfte der Heizungskosten, mindestens aber 30%, nach m² der Wohnfläche der beheizten Räume, der andere Teil nach dem abgelesenen Wärmeverbrauch ermittelt.

4.2 Soweit nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich ist, werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- oder Nutzflächen zueinander verteilt, wenn Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nicht vorhanden sind.

5. Heizungskosten sind:

die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung; oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der Versorgung mit Fernwärme;

hierzu gehören die Kosten der Wärmeleitung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen, namentlich des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie die Kosten der Verwendung einer meßtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

6. Für die Zahlung der Heizkosten gilt folgendes:

Die unter § 6 Ziff. 5 genannten Kosten sind nach Wahl des Vermieters wie folgt zu entrichten:

a) Vorschußweise Zahlung

Der Mieter hat mit der jeweils fälligen Miete einen

Vorschuß in Höhe von z. Zt. ---, --- DM zu leisten. Die Höhe dieses Vorschusses orientiert sich an den anteiligen Kosten der abgelaufenen und bereits abgerechneten Heizperiode. Über die geleisteten Vorschüsse ist nach Ende der Heizperiode alsbald abzurechnen. Im Falle einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten der Heizung können die Vorschüsse vom Vermieter entsprechend neu festgesetzt werden.

b) Zahlung nach Anlieferung der Brennstoffe

Der Vermieter kann von dem Mieter die Zahlung des Anteils an den Brennstoffkosten jeweils binnen einer Woche nach der Anlieferung verlangen. Auf die übrigen unter § 6 Ziff. 5 genannten Kosten sind monatliche Abschlagszahlungen zu entrichten. Diese werden jährlich abgerechnet.

7. Bei Beginn und Beendigung des Mietverhältnisses sind die geleisteten Vorschüsse mit den Heizkosten entsprechend der anteiligen Heizzeit, für die das Mietverhältnis besteht, abzurechnen.

8. Ist die Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, gelten die vorstehenden Bedingungen sinngemäß für den Mieter alleine.

§ 7 Warmwasserversorgung

1. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig, bei verbundenen Heizungsanlagen zumindest während der Heizperiode.

2. Für eine gleichmäßige Temperatur wird eine Gewähr nicht übernommen, insbesondere nicht bei etwaiger Überbelegung des Hauses. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Heizungskostenanteiles auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.

§ 8 Personenaufzug

1. Den Mieter ist die Benutzung des Fahrstuhls nach den besonderen Vorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen gestattet. Die von den zuständigen Überwachungsanlagen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

2. Die Benutzung des Fahrstuhls geschieht auf eigene Gefahr. Für etwaige, durch die Benutzung des Fahrstuhls entstehende Schäden haftet der Vermieter nur, soweit ihn vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

3. Zu den umlagefähigen Kosten gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

§ 9 Aufrechnung, Minderung

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur Aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung auf dem Mietverhältnis beruht, unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt und er die Ausübung seines Zurückbehaltungsrechts mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.

2. Mietminderungsansprüche stehen dem Mieter nur im Rahmen des § 537 BGB zu. Bei nur unerheblicher Änderung der Tauglichkeit der Mietfläche kann die Miete nicht gemindert werden.

3. Eine Aufrechnung mit Betriebskosten ist ausgeschlossen.

§ 10 Benutzung der Mieträume, Unter vermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Der Mieter ist zur Zahlung eines Mietzuschlages verpflichtet, wenn und solange er in den Wohnräumen eine gewerbliche Tätigkeit ausübt oder Wohnräume zu anderen als Wohnzwecken nutzt, gleichgültig, ob das in zulässiger oder unzulässiger Weise geschieht.

2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen be suchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann aus einem wichtigen Grunde widerrufen werden.

3. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu zahlen. Die Zahlung ersetzt nicht die Genehmigung zur Raumüberlassung.

4. Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraumes einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, daß der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

5. Der Mieter verpflichtet sich für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahfungsverzug sofort nach Anforderung abzutreten. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter eine Urkunde über diese Abtretung zu erteilen.

*) Nichtzutreffendes streichen

6. Jeder meldepflichtige Zu- und Auszug einer Person – gleich ob es sich hierbei um Familienangehörige, Besuch oder Untermieter handelt – ist unter Vorlage der Meldebescheinigung dem Vermieter unverzüglich anzuseigen.

7. Wohnungen und Zimmer können nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters getauscht werden.

§ 11 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rolläden, Blumenkästen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die schriftliche Genehmigung des Vermieters erforderlich. Diese kann von der Zahlung einer angemessenen monatlichen Zahlung abhängig gemacht werden. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.

2. Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 12

Für den Fall, daß ein Verkaufsraum Gegenstand des Vertrages ist, darf der Mieter nicht während der Mietzeit den Geschäftsbetrieb in dem vermieteten Raum ganz oder teilweise einstellen oder den Geschäftszweig wechseln.

§ 13 Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds)

Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) u. ä. Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten und den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergebracht werden.

§ 14 Anlage von Außenantennen

a) Eine Gemeinschaftsanenne ist vorhanden:*)

Der Mieter verpflichtet sich, die Gemeinschaftsanenne zu benutzen und unabhängig davon die Kosten der Anlage einschließlich der Unterhaltungskosten unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung und Stromkosten mit z. Zt. monatlich

5,- DM zu tragen.

b) Eine Gemeinschaftsanenne ist nicht vorhanden:*)

Der Mieter ist berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Anlage vorzulegen und dessen Zustimmung hierzu einzuholen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Unterhaltung der Anlage entstehen, auch in Fällen höherer Gewalt.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben. Der Mieter ist ferner verpflichtet, sie auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsanenne angelegt wird. Für diesen Fall erklärt er sich bereit, die Gemeinschaftsanenne zu benutzen und unabhängig davon die Kosten ihrer Anbringung und Unterhaltung unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung anteilig zu tragen.

c) Kabelfernsehen: Beabsichtigt der Vermieter das Haus bzw. die Wohnung an das Kabelfernsehen anzuschließen, verpflichtet sich der Mieter mit Unterzeichnung dieses Vertrages, diesen Anschluß zu dulden. Der Mieter verpflichtet sich, die zusätzlich anfallenden Gebühren (Post) zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete um einen Wertverbesserungszuschlag von jährlich 11% der von ihm aufgewendeten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen.

§ 15 Tierhaltung

1. Tiere dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die einmal erteilte Genehmigung kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden, sie erlischt beim Tode oder Verkauf des Tieres.

2. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen und Tauben usw. vom Grundstück aus wegen der Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Einwohner zu unterlassen.

§ 16 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter ist verpflichtet, sich vor dem Einzug des Mieters

oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum _____ folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:
Schönheitsreparaturen übernehmen die Mieter.

2. Der Mieter erkennt im übrigen an, daß ihm der Zustand der Räume bekannt ist.

§ 17 Instandhaltung der Mieträume

I. Beschädigungen der Mietsache

1. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

2. Schäden in den Mieträumen, am Gebäude, an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die über den Rahmen dieses Paragraphen hinausgehen, hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen, wenn und insoweit ihn, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und Besucher, die von ihm beauftragten Handwerker oder sonstige, zu ihm in Beziehung stehenden Personen durch Vernachlässigung der Obhutspflicht oder in sonstiger Weise ein Verschulden trifft. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

II. Feuerstätten

1. Mitvermietete Feuerstätten hat der Mieter auf seine Kosten instandzuhalten, sie stets in betriebssicherem Zustand zu halten und sie der vorgeschriebenen Feuerstättenschau zu unterziehen.

2. Jede Änderung mitvermieteter Feuerstätten ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig.

3. Soweit Feuerstätten nicht mitvermietet sind, darf der Mieter eigene Feuerstätten nur unter Verwendung der hierfür vorgesehenen Schornsteinanschlüsse an die vom Bezirksschornsteinfeiermeister zu benennenden Schornsteine anschließen.

Alle im Zusammenhang mit dem Betrieb von Feuerstätten erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen hat der Mieter auf seine Kosten beizubringen. Alle mit der Einhaltung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften verbundenen Kosten trägt der Mieter.

Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau von Feuerstätten entsteht, haftet der Mieter.

4. Die Aufstellung von Ölöfen, Gas- oder Elektroheizungen ist nur mit schriftlicher vorheriger Genehmigung des Vermieters unter Beachtung der jeweils gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und unter den besonders zu vereinbarenden Bedingungen zulässig.

5. Einmal aufgestellte Feuerstätten dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters und ohne etwa erforderliche behördliche Genehmigung nicht verändert oder versetzt werden.

6. Eigenmächtige und ungenehmigte Änderungen an den Feuerungsanlagen des Hauses wie Schornsteinen, Rauchrohren usw. sind unzulässig.

7. Eigenmächtig aufgestellte Feuerstätten sowie unzulässige Änderungen an Feuerungsanlagen, Schornsteinen usw. hat der Mieter auf seine Kosten auf Verlangen des Vermieters zu beseitigen, es sei denn, daß nachträglich der Abschluß einer entsprechenden Genehmigungsvereinbarung zustande kommt.

8. Heizöl darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach seinen näheren Anweisungen im Hause oder auf dem Grundstück gelagert werden. Dabei sind die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften für die Lagerung von Heizöl einzuhalten.

9. Vom Vermieter erteilte Genehmigungen können widerrufen werden, wenn wichtige Gründe das erfordern.

III. Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten, ohne besondere Aufforderung Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Innenanstriche, das Tapezieren, die Fußbodenpflege und dergleichen.

Der Mieter übernimmt die Gewähr, daß die Schönheitsreparaturen fachgerecht ausgeführt werden und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern.

Vor dem Neuanstrich sind Decken- und Wandflächen abzuwaschen. Alte Tapetenschichten dürfen nicht überklebt werden. Rauhfaser tapete ist nur waschbeständig zu streichen. Fenster, Türen und Fußeisten müssen vor der Lackierung vorgestrichen sein. Stoßstellen und Uneben-

heiten sind auszuspachteln. Altanstriche müssen abgelaugt oder abgebrannt werden. Heizkörper und Rohrleitungen sind nur mit Heizkörperlackfarbe zu streichen. Auf eine ausreichende Schutzlackierung bei Holzfußböden und gehörige Pflege von Parkett-, Teppich- und Kunststoffbelägen mit zweckdienlichen Reinigungs- und Schutzmitteln wird besonders hingewiesen. Soweit Fußböden vom Mieter mit eigenen Belägen abgedeckt werden, so ist der Mieter spätestens beim Auszug verpflichtet, die Fußböden in ihren ursprünglichen und ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diese jährlich einmal und darüberhinaus beim Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit mindestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen spätestens alle 2 Jahre,
- in Bädern und in Räumen mit Duschanlagen spätestens alle 3 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen spätestens alle 5 Jahre,
- in Fluren, Dielen und Aborten spätestens alle 5 Jahre,
- in sonstigen Nebenräumen, auch Kellerräumen, Bodenkammern, spätestens alle 7 Jahre.

Ausgenommen von diesem Turnus sind die Innenseiten der Außenfenster und Außentüren. Diese Flächen sind alle 3 Jahre fachgerecht zu streichen und zu lackieren.

Soweit der Zustand des Mietobjektes es erfordert, sind die Schönheitsreparaturen schon früher auszuführen.

2. Ist die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses einzelne oder sämtliche Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so hat der Mieter die zu erwartenden Kosten zeitanteilig aufgrund eines Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen:

Liegen die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20% der Kosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%; länger als 4 Jahre 80%, länger als 5 Jahre 100%.

IV. Instandhaltung von Anlagen und Einrichtungen

1. Der Mieter hat kleine Instandsetzungen, -haltungen innerhalb der Mieträume auf eigene Kosten sachgerecht auszuführen, es sei denn, die Schäden sind vom anderen Vertragspartner zu vertreten. Diese umfassen das Beheben von Schäden an den sanitären Anlagen und der zur Wohnung gehörenden Klingel-Sprechanlage sowie an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlusseinrichtungen von Fensterläden bis zum Kostenbetrag von DM 200,- für den einzelnen Reparaturfall.

2. Thermen sind auf Kosten des Mieters wenigstens einmal im Jahr von einem Fachmann zu warten. Der Mieter hat hierüber auf Verlangen des Vermieters einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

3. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden, für den der Mieter nach § 17 nicht selbst beseitigungspflichtig ist, hat er dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

4. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten.

V. Ersatzvornahme – Schadenersatz

1. Bei Verletzung einer der in § 17 festgelegten Instandhaltungs-, Reparatur- oder sonstigen Pflichten des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl den Mieter auffordern, den vertragsgerechten Zustand wiederherzustellen oder die notwendigen Arbeiten, Reparaturen und Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

2. Bei Verletzung der Pflichten aus § 17 dieses Vertrages steht dem Vermieter das Wahlrecht erst nach schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung zu.

3. Für in Verlust geratene Müllgefäß sowie für jede Beschädigung von Müllgefäßen haftet der Mieter. Beschädigte Glasscheiben sind vom Mieter zu ersetzen.

§ 18 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, das Aufstellen von Ölöfen, die Lagerung von Ölvorräten und Benzin, das Aufstellen von Krafträder und dergleichen dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht

werden, daß der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszugs verpflichtet.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung, zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

3. Der Mieter bringt folgende Gas- und Elektrogeräte in die Wohnung ein:

4. Der Mieter ist nicht berechtigt, Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität) über die zulässige Belastungsgrenze hinaus in Anspruch zu nehmen.

5. Das Aufstellen von Waschmaschinen, Trockenschleudern und wassergetriebenen Haushaltsgeräten ist dem Vermieter anzugeben. Es kann seitens des Vermieters untersagt oder mit technischen Auflagen verbunden werden, wenn der technische Zustand des Hauses dies erfordert.

6. Bei Störungen und Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für die sofortige Abschaltung zu sorgen. Kann der Mieter die Störungen und Schäden nicht selbst beseitigen, so muß der Vermieter oder sein Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

7. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr dafür, daß die Versorgungsunternehmen ihre Leistungen, wie die Belieferung mit Gas, Wasser und Elektrizität nicht verändern oder einstellen. § 537 BGB bleibt unberührt.

8. Bei Gefahr des Einfrierens ist der Vermieter berechtigt, nach vorheriger Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung abzustellen. Der Mieter hat die in seinem Verfügungsbereich liegenden Wasserleitungen vor Frostschäden zu schützen und für alle Schäden aufzukommen, die durch Vernachlässigung dieser Pflicht entstehen.

§ 19 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

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

1.2 Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters oder anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

1.3 Der Vermieter teilt dem Mieter zwei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mit.

2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

3. Werden Wertverbesserungen vorgenommen, so ist der Vermieter berechtigt, die Miete um einen Wertverbesserungszuschlag von jährlich 11% der von ihm aufgewandten Bau- und Einrichtungskosten zu erhöhen, entsprechend den Bestimmungen des § 3 MHG. Aufwendungen des Vermieters für den Ausbau einer Verkehrsfläche, die Anlage einer Kanalisation sowie für Hausanschlüsse an Versorgungsleitungen gelten als Wertverbesserungen.

§ 20 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, daß die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks täglich in der Zeit von 10.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr zu gestatten. Der Mieter kann die Einhaltung anderer Zeiten nur dann verlangen, sobald er verbindliche Ersatztermine benennt.

3. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben oder sie an einer leicht erreichbaren Stelle, die dem Vermieter mitzuteilen ist, zu hinterlegen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume bei Gefahr im Verzuge auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, wenn der Mieter abwesend ist und die Schlüssel nicht erreichbar sind.

§ 22 Hausgemeinschaftsordnung

1. Der Mieter unterwirft sich der anliegenden Hausgemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

2. Sofern der Vermieter zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus usw. trifft, werden auch diese als Vertragsbestandteil anerkannt. Solche Regelungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekanntzugeben.

§ 23 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei seinem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses oder vor Ablauf einer Räumungsfrist hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter unter Setzung einer Nachfrist auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen.

2. Erfolgt der Auszug des Mieters vor Vertragsende oder vor Ablauf einer Räumungsfrist, so haftet der Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag. Der Vermieter ist berechtigt, in den leerstehenden Räumen Arbeiten durchzuführen zu lassen, ohne daß dadurch die Mietzinsverpflichtung entfällt. § 537 BGB bleibt unberührt.

3. Der Mieter ermächtigt den Vermieter hierdurch, über zurückgelassene Gegenstände des Mieters frei zu verfügen, die dieser trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung oder aber innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht entfernt.

4. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, daß im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluß des Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

5. Dem Mieter obliegt die Obhutspflicht bis zum Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Übergabe und Rückgabe aller Schlüssel.

§ 24 Gartenpflege

Soweit dem Mieter ein Garten überlassen ist, ist er verpflichtet, diesen ständig zu pflegen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, durch einen Gärtner auf Kosten des Mieters die Gartenpflege vornehmen zu lassen. Von der vorgefundenen Art des Gartens darf nicht abweichen werden. Die Errichtung eines Naturgartens ist nicht zulässig.

§ 25 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, daß jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen oder abzugeben. Dies gilt nicht für Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen des Vermieters.

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadenersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

4. Entsprechendes gilt für Ehegatten, und zwar auch im Falle der Trennung oder Scheidung der Ehe.

§ 26 Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

§ 21 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume zu angemessener Tageszeit zwecks Prüfung ihres

RUDOLF HÜBENTHAL

KOMMANDITGESELLSCHAFT

SEIT ÜBER 50 JAHREN

- IMMOBILIEN
- FINANZIERUNGEN
- VERSICHERUNGEN
- VERWALTUNGEN

Rudolf Hüenthal KG, Postfach 210206, 2850 Bremerhaven

Frau Christel Zech
Herrn Horst Voege
Theestr. 13

2850 Bremerhaven

Telefon: 04 71 / 510 96

Geschäftsführer: Helmut Hüenthal
Handelsregister HRA Nr. 2142

kl/gs

Brhv., 02.11.1988

Sehr geehrte Frau Zech, sehr geehrter Herr Voege,

als Anlage übersenden wir Ihnen den Mietvertrag sowie unsere Rechnung.

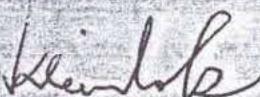
Wie heute mit Ihnen abgesprochen, werden Sie die Mietsicherheit in Höhe von DM 1600,-- direkt bei Frau Kleinschmidt zahlen. Wenn der Mietvertrag unterzeichnet wurde, bitten wir höflich diesen an Frau Kleinschmidt zwecks Unterschrift weiterzuleiten. Das Original des Mietvertrages verbleibt dann in Ihrem Besitz.

Stets gern zu Ihren Diensten verbleiben wir

mit freundlichem Gruß

RUDOLF HÜBENTHAL
Kommanditgesellschaft

i. A.



Anlage

1 Rechnung

Mietvertrag in doppelter Ausfertigung