



Verhandelt

zu Baunatal

am 13. November 1986

Vor dem unterzeichneten Notar
Rechtsanwalt Volkhard Werhahn
im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt/Main
mit dem Amtssitz in Baunatal

erschien heute

die Notariatsangestellte Frau Christa Ehlers, geschäftsansässig Heinrich-Nordhoff-Str. 3-5, Baunatal-Altenbauna, - dem Notar persönlich bekannt - mit der Erklärung, nachstehend nicht im eigenen Namen, sondern aufgrund der Vollmacht im Vertrag vom 15. Aug. 1986 - UR.-Nr. 457/86 des Notars Werhahn in Baunatal- handeln zu wollen für

1. Frau Marie Thiel geb. Siebert, geb. am 22.11.1926, wohnhaft Birkenhof, 3522 Bad Karlshafen-Helmarshausen,
2. die Eheleute
 - a) Herrn Gerhold Reitmeyer, geb. am 21. 12.1947 und
 - b) Frau Maria Elisabeth Reitmeyer geb. Diete, geb. am 20.6.1946, beide wohnhaft Wachholderweg 14, 6442 Rotenburg a.d.F.

Die Erschienenene erklärte:

Meine Vollmachtgeber ändern den im Urkundeneingang genannten Vertrag - UR.-Nr. 457/86 - vom 15. August 1986 einvernehmlich wie folgt:

1. Die Höhe des ursprünglich auf 144.000,-- DM vereinbarten Kaufpreises wird um 34.000,-- DM auf 110.000,-- DM (i.W. Einhundertzehntausend Deutsche Mark) ermäßigt.
2. Der Mietvertrag mit Austellungsdatum 13.1.1970 sowie späteren handschriftlichen Einfügungen wird als Anlage zu dieser Urkunde genommen. Der Käufer tritt in alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten ein.
3. Der Kaufpreis gemäß Vertrag vom 25. Aug. 1986 wird unter Berücksichtigung der heutigen Änderung, d.h. in Höhe von 110.000,-- DM am 15. November 1986 zur Zahlung auf das Anderkonto des Notars bei der Raiffeisenbank Baunatal eG fällig.

Vom 15. November 1986 gehen unter der Voraussetzung der spätestens am selben Tage erfolgten Kaufpreiszahlung Gefahr, Lasten und Nutzungen des Kaufobjektes auf die Vertretenen zu 2 a) und b) über.

Die Mietzahlungen des Mieters Brüßing stehen für den Oktober 1986 der Verkäuferin vollständig und für den Monat November 1986 beiden Vertragsparteien je zur Hälfte zu.

Beide Parteien erklären, wechselseitig keine Ansprüche aus der Verlegung des Zahlungs- und Übergabetermines vom 1.10. 1986 auf den 15.11.1986 herzuleiten.

4. Die Kosten dieser Vertragsänderung werden von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.

Die vorstehende Verhandlung wurde der Erschienenen vorgelesen,
sie wurde von ihr genehmigt und alsdann von ihr sowie dem Notar
eigenhändig wie folgt unterzeichnet:

Christa Ellens

Notar h. H. Haber

MIETVERTRAG FÜR WOHNRAUM

(*• Fettgedruckte Punkte am Rande weisen auf auszufüllende Lücken und besondere Regelungen hin! Nichtzutreffendes streichen!*)

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

- Zwischen auswärt. Georg Liebert
- in 332 Bärtschweg, Str. Hofgeismar, Korbys III als Vermieter,
- vertreten durch
- und Leoni Kalle, Prinsenz, Murrel, Siedersfeld
- sowie seiner Ehefrau geborene, beide zur Zeit
- wohnhaft in, als Mieter, wird vorbehaltlich einer etwa erforderlichen Zustimmung des Wohnungsamtes folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 — Mieträume

- 1. Vermietet werden im Hause im Haus auf dem Hof (Fahreine und Stallungen)
- Bücher- und Zimmer 4/5 (genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)
- folgende Räume: Zimmer, Kammer, Küche, Korridor, Diene, Bad, Toilette, Toilette mit Bad/Dusche, Balkon, Kellerraum Nr.
- zur Benutzung als Wohnung.
- Die Größe ist mit qm vereinbart.
- Mitbenutzt werden dürfen: (z. B. Waschanlagen, Fahrzeugeinstellplätze usw.)

*Wohlfühl
Nebel
a. 12.81*

- 2. Der Mieter ist verpflichtet, den Hofraum zum Teppichklopfen, Waschküche und Trockenboden, soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung zu benutzen, falls nicht außerhalb des Hauses gewaschen wird.
- 3. Dem Mieter werden für die Mietzeit sofort — beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt: Haus-, Korridor-, Zimmer-, Boden-, Keller-, Fahrstuhl-, Garagen-, Hausbriefkasten-Schlüssel. Falls ein im Besitz des Mieters gewesener Schlüssel verlorengeht oder falls der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel, auch diejenigen, welche er etwa selbst hat anfertigen lassen, dem Vermieter sofort abliefern, ist letzterer berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlösser und sämtliche dazu vorhandenen Schlüssel verändern, auch Ersatzschlüssel an Stelle der abhanden gekommenen Schlüssel anfertigen, bzw. die Schlösser durch neue ersetzen zu lassen.
- 4. Benutzung der Mieträume für gewerbliche und berufliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen, jederzeit widerruflichen Zustimmung des Vermieters und Einholung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Der Mieter verpflichtet sich in diesem Fall einen angemessenen bzw. den preisrechtlich zulässigen Zuschlag zu zahlen.
- 5. Außerhalb der Mieträume befindliche Wandflächen sind nicht mitvermietet. Nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters darf der Mieter Schilder und dergleichen am vereinbarten Platz anbringen.
- 6. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Wohnung entsteht erst nach voller Bezahlung des ersten Mietzinses. Zieht der Mieter in den ersten drei Tagen nach dem vereinbarten Einzugstermin nicht ein, und hat er auch bis dahin den fälligen Mietzins nicht bezahlt, so verliert er die Rechte aus diesem Verträge. Der Vermieter ist dann berechtigt, über die Wohnung anderweitig zu verfügen; jedoch ist der Mieter für den ausfallenden Mietzins schadensersatzpflichtig.

§ 2 — Mietzeit und Kündigung

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.1991 *Der neue Mietpreis beginnt* bei einem Neubau nicht für die rechtzeitige Fertigstellung der Räume.
- Das Mietverhältnis endet am 1.2.1990 *verlängert um zehn Jahre bis 1990*
- Es verlängert sich jeweils um ein Jahr *Georg Liebert*, wenn eine der Parteien nicht
- spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.
- Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer Frist von einem Monat / einem Vierteljahr — einem halben Jahr — einem Jahr zum Ende des Kalendermonats — Kalendervierteljahres — Kalenderhalbjahres — Kalenderjahres gekündigt werden.
- 2. Der Widerspruch bzw. die Kündigung muß schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- 3. Soweit sich der Vermieter gemäß § 564 Abs. 2 BGB nicht auf die vereinbarte Kündigungsfrist berufen kann, gilt auch für den Mieter die für den Vermieter geltende Kündigungsfrist.
- 4. Unbeschadet der Vereinbarungen nach § 18 kann der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, sittenwidriges Verhalten usw.). Ein Zahlungsrückstand in diesem Sinne liegt vor, wenn der Mieter mit mehr als einer Rate in Rückstand ist.
- 5. Durch den Tod des Mieters wird der Vertrag nicht aufgehoben. Mieter verzichtet für seine Erben auf das vorzeitige Kündigungsrecht zu § 569 BGB.
- 6. Bei Ablauf der Mietzeit findet § 568 BGB keine Anwendung. Die Vereinbarung einer anderen als der im Abs. 1 vorgesehenen Verlängerung bedarf der Schriftform.

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Die Miete beträgt zur Zeit jährlich — vierteljährlich — monatlich

in Worten: DM Neunhundert Pfund

9,10,-

2. Neben der Miete sind monatlich zu entrichten für

- z. Z.
- z. Z.
- z. Z.
- z. Z.

insgesamt: z. Z.

3. Außerdem hat der Mieter nachfolgende Nebenkosten, soweit nicht bereits in Abs. 1 und 2 enthalten, in der zulässigen Höhe anteilig zu tragen:

- 4. Die Schönheitsreparaturen werden vom Vermieter — Mieter getragen.
- 5. Der vereinbarte Mietzins enthält je einen Anteil in Höhe von DM für die Wohnräume und DM für die gewerblichen oder beruflichen Nutzungen.
- 6. Wenn durch die Erhöhung der Nebenkosten eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, hat der Mieter einen der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Grundstücks entsprechenden Anteil zu übernehmen, falls nicht durch Gesetz oder sonstige behördlichen Vorschriften eine andersartige Umlegung vorgeschrieben ist.
- 7. Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar, ohne daß es einer Kündigung oder einer Mitteilung gemäß § 18 I. BMG bedarf.

§ 4 — Zahlung der Miete und der Nebenkosten

- 1. Die Miete ist — monatlich — vierteljährlich — jährlich — im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats — Vierteljahres — Jahres — pacht- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigten Personen oder
- Stelle zu zahlen. Die Miete ist auf das Konto Nr. 100 70 10 bei der Sparkasse Bielefeld einzuzahlen. Die Nebenkosten sind zusammen mit der Miete zu zahlen.
- 2. Die Nebenkosten für Grund-Heizung
- werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag vom eines jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen. Etwaige Nachzahlungen sind zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin zu leisten. Für die Heizkosten gilt die Regelung nach § 5.
- 3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- 4. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.
- 5. Wenn der Mieter Teilzahlungen auf fällige Verbindlichkeiten jeder Art leistet, so kann der Vermieter ohne Rücksicht auf die Angaben des Mieters die Verrechnung auf die offenen Posten nach seiner Wahl vornehmen.

§ 5 — Sammelheizung und Warmwasserversorgung (s. auch Hausordnung)

- 1. Der Vermieter ist verpflichtet, die etwa vorhandene Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten. Eine Temperatur von mindestens + 18°C für die Zeit zwischen 9 und 21 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- und Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Beheizung übernimmt der Vermieter nicht.
- 2. Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 22 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter + 30° Celsius absinkt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht.
- 3. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten zu bezahlen. Die durch eine örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadenersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art. — Bei überhöhten Temperaturen darf der Mieter seinen Heizkostenanteil nicht mindern.
- 4. Die Betriebskosten (insbesondere Brennmaterial, Transportkosten und Kosten der Schlackenabfuhr, Bedienung und Wartung) werden nach — dem Verhältnis der — Nettomieten — Heizkörperflächen — der Wohnfläche — m²-Zahl der beheizten Fläche — dem Stande der Wärmemesser — umgelegt. Die Heizkörperfläche — beheizte Fläche — der Wohnfläche — ist vereinbart mit qm.
- 5. Der Mieter hat mit der jeweils fälligen Miete einen Vorschuß zu leisten (s. § 3). Bei einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Vorschüsse neu festsetzen.
- 6. Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. Der Mieter hat seinen Heizkostenanteil binnen 2 Wochen nach der Vorlage der Abrechnung zu bezahlen.
- 7. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebs- und Wartungskosten.

§ 6 — Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubeneden. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen; er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche aus Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen. Eine Bedienung der Personenaufzüge findet nicht statt.

§ 7 — Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter verpflichtet sich — vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist — bis spätestens zum folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

2. Für den Fall, daß sich die Ausführung dieser Arbeiten ohne grobes Verschulden des Vermieters verzögert, ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

3. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßigem Zustand zu erhalten und zurückzugeben.

4. Dem Mieter ist bekannt, daß es sich um einen in jüngerer Zeit fertiggestellten Neubau handelt. Er verzichtet darauf, wegen üblicher Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit Ansprüche auf Mietminderung und sonstige Ansprüche geltend zu machen.

§ 8 — Aufrechnung, Mietminderung

Der Mieter kann gegenüber der Miete und den Nebenkosten mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht an der Miete und den Nebenkosten nur ausüben, wenn er dieses mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete und Nebenkosten dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.

Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes oder die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängel der Mietsache (§ 538 BGB) ist ausgeschlossen.

§ 9 — Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als Wohnzwecken nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzen.

2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters erfolgen. Die Erlaubnis kann jederzeit widerrufen werden. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab.

3. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigungen anzuzeigen.

4. Für jede Tierhaltung, insbesondere der Hunde- und Katzenhaltung, jedoch mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Zustimmung kann widerrufen werden, falls das Tier sich als unsauber erweisen oder sonst zu Belästigungen der Mitbewohner des Hauses Veranlassung geben sollte. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen.

§ 10 — Elektrizität, Gas, Wasser

1. Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, daß keine Überlastung eintritt. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Die Verwendung von Leitungswasser zum Antrieb von Haushaltsgeräten ist nicht gestattet. Eine etwa vorhandene Bodeeinrichtung darf nur zu Bodezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenwasser-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.

2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, muß der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechnen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

4. Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

5. Vermieter ist berechtigt, bei starkem Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung zumindest in der Zeit von 21 bis 7 Uhr abzustellen.

§ 11 — Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind; z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

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

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

§ 12 — Bauliche Veränderungen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Anbringung von Außenjalousien und Markisen, sowie die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenröhren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter schriftlich zustimmt und die bauaufsichtsamliche Genehmigung erteilt wird. Erteilt der Vermieter eine Erlaubnis, so ist der Mieter für die Einholung einer etwa notwendigen bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

2. Auch die Aufstellung und Benutzung von Offenerungsanlagen ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Für die Lagerung des Heizöles gelten die behördlichen Vorschriften. — Der Mieter trägt alle Kosten und haftet für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und Benutzung dieser Anlagen ergeben.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als den Zeitwert — unter Berücksichtigung der technischen Abnutzung und der wirtschaftlichen Überalterung — entspricht. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschl. aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen; § 258 BGB — Anspruch auf Sicherheitsleistung — bleibt unberührt.

4. Sinngemäß das gleiche gilt für größere Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter. Anderenfalls können Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen hierfür vom Mieter nicht geltend gemacht werden. Ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 ff. BGB) gilt insoweit als ausgeschlossen.

5. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen oder veranlaßten Baumaßnahmen entstehen. Der Mieter haftet auch für die Kosten der Entfernung von auf seine Veranlassung angelegten oder von ihm benutzten Fernsprechleitungen und für dadurch entstehende Gebäudeschäden.

§ 13 — Außenantennen

1. Die Anbringung und Benutzung von Außenantennen bedarf der Zustimmung des Vermieters in Verbindung mit dem Abschluß eines Antennenvertrages*).

* Einzel-Antennenvertrag: RNK-Verlags-Nr. 510.

2. Falls eine Gemeinschaftsantenne** vorhanden ist oder errichtet wird, verpflichtet sich der Mieter, die Kosten der Anlage sowie Unterhaltungskosten unter Einschluss von Zinsen und Tilgung anteilig zu tragen.

§ 14 — Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflußleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß benutzt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen. — Die Kosten der Beseitigung einer Verstopfung der Hauptwasserabflußrohre und deren Folgen werden von den Mietern sämtlicher an der Abflußleitung angeschlossener Wohnungen als einer Gefahrengemeinschaft getragen. Die Mieter werden nur bei schuldhafter Verstopfung gemeinschaftlich in Anspruch genommen und, falls sich nicht feststellen läßt welcher Mieter die Verstopfung verschuldet hat. Die entstandenen Kosten werden nur auf diejenigen Mieter verteilt, deren Wasseranschlüsse vor der Störungsstelle liegen. Ist eine Reparatur oder Erneuerung der Elektrizitäts- oder Gasleitungen hinter dem Zähler erforderlich, trägt der Mieter die Kosten.

3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht worden sind.

4. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem Zugriff ausgesetzt sind oder sein können (z. B. Leitungen und Anlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rollläden, Ofen, Herde, Glashauben u. a.) auf seine Kosten in gebrauchsfähigem Zustand zu halten, und falls hierzu erforderlich, auf seine Kosten zu ersetzen. Die Kosten für die Reinigung der Feuerstätten bis zur Schornsteineinführung gehen zu Lasten des Mieters.

5. Der Mieter muß die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Nur dann kann sich der Mieter darauf berufen, daß die Mieträume bereits bei Übernahme von Ungeziefer befallen waren, wenn er dem Vermieter unverzüglich nach der Übernahme die entsprechende Bescheinigung eines Schädlingsbekämpfers vorgelegt hat.

6. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muß, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es nicht der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung.

7. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

§ 15 — Pfandrecht des Vermieters

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

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von etwaiger Pfändung eingebrachter Sachen unverzüglich zu unterrichten.

3. Ein Verstoß gegen diese Vertragsbestimmungen oder wissentlich unrichtige Erklärungen zu Absatz 1 berechtigen den Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist bzw. Anfechtung dieses Vertrages.

§ 16 — Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und sein Beauftragter können die Mieträume werktäglich von 10—13 und 15—18 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufkustigen die Räume während der gleichen Zeit betreten.

3. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlassen.

§ 17 — Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im bezugsfertigen Zustand und mit allem, auch von ihm selbst beschafften Schüsseln ohne Anspruch auf Entgelt dem Vermieter zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen zu lassen. Siehe auch § 1, Abs. 3.

§ 18 — Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

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

§ 19 — Mehrere Personen als Mieter

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

2. Für die Rechtmäßigkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einen der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt.

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. Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.

§ 20 — Sonstige Vereinbarungen

1. Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls zu unterschreiben.

2. Außer den hiermit schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden.

3. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Ist eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, berührt dies den übrigen Inhalt dieses Vertrages nicht.

4. Gerichtsstand ist das für das Grundstück zuständige Gericht.

5. Weitere Vereinbarungen, z. B. Erlaubnis zur Untervermietung, Tierhaltung, Mietvorauszahlungen, usw. (vgl. besonders Blatt I des in den Feilz entliegend)

Verbraucher, den 13. 1. 1970

Georg Fiebert
als Vermieter

Wilhelm Homming
als Mieter (Ehemann)

als Mieter (Ehefrau)