

§ 3 - Miete und Nebenkosten

| |
|--------|
| DM |
| 443,44 |
| 140,65 |
| 121,-- |
| 705,09 |

- 1. Die Miete beträgt monatlich DM vierhundertdreißundvierzig 44/100
- 2. Nebenkosten
 - Betriebskostenvorschuß gem. nachfolgendem Absatz 3 _____ zur Zeit
 - Heizkostenvorschuß gem. § 7, Absatz 7 _____ zur Zeit
 - _____ zur Zeit
 - _____ zur Zeit
 - _____ zur Zeit

Insgesamt sind z. Z. monatlich zu zahlen:

3. In der Miete sind die Betriebskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung, § 27, Absatz 1, Anlage 3, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters (vom _____) anteilig enthalten nicht enthalten. Die Betriebskosten, wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuß vom Mieter an den Vermieter neben der Miete zu zahlen und werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Umlageung der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 7 dieses Vertrages gesondert geregelt.

- 1) Die laufenden öffentlichen Lasten, insbesondere Grundsteuer,
- 2) Wasserversorgung,
- 3) Entwässerung,
- 4) Betrieb der Aufzugsanlagen,
- 5) Straßenreinigung,
- 6) Müllabfuhr,
- 7) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- 8) Gartenpflege,
- 9) Beleuchtung,
- 10) Schornsteinreinigung,
- 11) Sach- und Haftpflichtversicherung,
- 12) Hauswart,
- 13) Betrieb der Gemeinschaftsantenne bzw. Kabelanschluß,
- 14) Maschinelle Wascheinrichtung,
- 15) Sonstige Betriebskosten: _____
- 16) _____
- 17) _____

18) Umlageausfallwagnis gem. § 25 a NMV 1970 für die Betriebskosten einschließlich Sammelheizung und Warmwasserversorgung. Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in der Miete enthalten nicht enthalten. Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in der Miete nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest - im Erdgeschoß, den Hausflur - regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen, kostenlos zu reinigen. Die Miete bzw. die Vorschußzahlung ändert sich, wenn sich die Höhe der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

4. Die Schönheitsreparaturen trägt Vermieter Mieter.

Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.

- 5. Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen fällig:
 - In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre,
 - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 3 Jahre,
 - In anderen Nebenräumen alle 3 Jahre.
- 6. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
- 7. Alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen und/oder Erhöhungen sowie Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten jeder Art sind vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart und vom Mieter zu zahlen. Unbeschadet bleibt das Kündigungsrecht des Mieters; für diesen Fall tritt eine Erhöhung der Miete nicht ein.

§ 4 - Zahlung der Miete und Nebenkosten

- 1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.
 - Die Miete und Nebenkosten ~~an den Vermieter~~ siehe § 4 1. Pkt. 3
 - Bei ~~den~~ Bankkonten

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
- 2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von DM 5,-- je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 5 - Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 6 – Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.
2. Der Vermieter verpflichtet sich – vor Übergabe – spätestens jedoch bis zum _____
3. folgende Arbeiten in den Mieträumen vorzunehmen: _____

§ 7 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1. 10. bis zum 30. 4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 19 Grad Celsius in der Zeit von 8.00 bis 21.00 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters und durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 19 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, daß während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.
2. Ist eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnitts-Temperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 Grad Celsius nicht unterschreitet.
3. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadenersatzansprüchen.
4. Die Betriebskosten der Heizung und Warmwasserversorgung sind in dem vereinbarten Mietzins nicht enthalten, sie werden vom Vermieter angemessen auf die daran angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektrischen Strom, die Anfuhrkosten für Brennstoffe, die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteins und die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören dazu die Kosten der Bedienung der Anlage und die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteilern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteilern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Warmwasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.
5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach einem dem Wärmeverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 50 v. H.*)
6. Bei der Umlegung nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum sind die Räume des Eigentümers und des Hauswirts und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die gemeinschaftlich benutzten Räume, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.
7. Die Wohnfläche, die Nutzfläche, der umbaute Raum der Mietsache beträgt 88,36 m²/m³.
8. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebskosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festsetzt und über die nach Schluß der Heizperiode abzurechnen ist.
9. Ist eine separate Etagenheizung vorhanden, so betreibt der Mieter diese auf eigene Kosten einschließlich Wartung und Reinigung. Die Reinigung hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.
9. ~~Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebskosten der Anlage.~~
10. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme/Fernwarmwasser.

§ 8 – Benutzung der Aufzugsanlagen

Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubedenutzen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort mitzuteilen.

Soweit dem Vermieter bei Unfällen Ansprüche gegen Dritte zustehen, tritt er diese dem Mieter ab.

§ 9 – Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

1. Ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters dürfen die Mieträume nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung eines angemessenen Zuschlages verpflichtet.
2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. 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 unter den Voraussetzungen des § 549, Abs. 2 BGB berechtigt, einen Untermietzuschlag zu erheben. 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.
3. Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
4. Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dies gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu _____ Tagen. Die Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.
5. Das Aufstellen, Aufbewahren, Lagern usw., sei es auch nur vorübergehend, jeglicher Sachen außerhalb der in § 1.1. des Mietvertrages genannten Mieträume, ist untersagt.

§ 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. Bei Benutzung von Elektro-Haushaltsgeräten mit hohem Anschlußwert ist der Mieter befugt, auf seine Kosten die Steigeleitung und/oder die Zählertafel nach vorheriger, rechtzeitiger Information des Vermieters zu ändern. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Eine etwa vorhandene Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.
2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

*) mindestens 50 v. H., höchstens 70 v. H. (Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 23. 2. 1981, BGBl. I S. 261).

3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigen 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 wird, hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.
5. Der Vermieter ist berechtigt, bei starkem Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung zumindest in der Zeit von 21.00 bis 7.00 Uhr abzustellen.

§ 11 – Außenantennen – Kabelanschluß

1. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluß vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel-Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag*) zu regeln sind.
2. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach dem Abschluß dieses Mietvertrages die Installation eines Kabelanschlusses oder einer Gemeinschaftsantenne zu dulden.

§ 12 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 13 – Bauliche Änderungen durch den Mieter

1. Um- und Einbauten, insbesondere Änderungen der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten nebst Ofenrohren dürfen nur vorgenommen werden, wenn der Vermieter zuvor schriftlich zugestimmt hat und eine etwa erforderliche behördliche/bauaufsichtsamtliche Einwilligung erteilt worden ist, die der Mieter einzuholen hat.
2. Zur Aufstellung von Ölfeuerungsanlagen bedarf es der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. In jedem Fall müssen die Öfen den technischen Richtlinien des Fachverbandes der Heiz- und Kochgeräteindustrie entsprechen und die Hinweise tragen: „Nach HKI-Richtlinien geprüft, nur für Heizöl EL.“ Die Aufstellung muß durch eine Fachkraft erfolgen. Heizöl darf nur unter Beachtung der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften gelagert werden.
3. Die Übernahme der entstehenden Kosten ist – auf den einzelnen Fall abgestellt – gesondert zu regeln.
4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb solcher Anlagen ergeben, ohne, daß es des Nachweises des Verschuldens bedarf.
5. Der Mieter haftet für die Kosten der Entfernung von auf seine Veranlassung angelegten oder von ihm benutzten Fernspreitleitungen und für dadurch entstehende Gebäudeschäden.

§ 14 – Wegnahmerecht des Mieters

1. Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Mietsache versehen hat, wegzunehmen. Er hat dann aber den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann die Beseitigung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.
2. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein überwiegendes, berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (§ 547 a BGB). Bei der Bemessung der Entschädigung ist vom Zeitwert auszugehen; der durch die Wegnahme entstehende Wertverlust und die Kosten der Wiederherstellung sind angemessen zu berücksichtigen.

§ 15 – Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.
2. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schösser, Rolläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, daß sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt werden.
3. Ungezieferbefall seiner Wohnung hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflüsseleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.
5. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht worden sind.
6. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muß, sofort zu beseitigen.
7. Der Mieter hat zu beweisen, daß Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen.
8. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte trifft der Vermieter an den Mieter ab.

§ 16 – Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter erklärt, daß die bei Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: keine
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 17 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen. In Fällen dringender Gefahr gestattet der Mieter hiermit das Betreten der Mieträume unwiderruflich zu jeder Tages- und Nachtzeit.
2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Kaufinteressenten oder Mietbewerber die Mieträume in angemessenem Maße betreten.
3. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Mieträume während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit als zwei Tage ist er verpflichtet, die Schlüssel der Wohnung an einer schnell erreichbaren Stelle, unter Benachrichtigung des Vermieters, verfügbar zu halten.

*) Einzelantennenvertrag: RNK-Verlags-Nr. 510

§ 18 – Besondere Kündigungsgründe und -fristen

1. Das Mietverhältnis kann, soweit seine vorzeitige Kündigung zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluß des übernächsten Monats gekündigt werden.
2. Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Vertragsverpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.
Der Vermieter kann daher insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen:
 - a) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, im Verzug ist; oder
 - b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug gekommen ist, der den Mietzins von zwei Monaten erreicht, oder
 - c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 19 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung oder durch eine vorzeitige Kündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist durch den Vermieter beendet, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, daß die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 20 – Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Anderenfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

§ 21 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 22 – Tod des Mieters

1. Wird in von nur einem Ehegatten gemieteten Wohnraum mit dem anderen Ehegatten ein gemeinsamer Hausstand geführt, so tritt mit dem Tode des mietenden Ehegatten der andere Ehegatte nach Maßgabe des § 569 a Abs. 1, 3, 4, 5 BGB in das Mietverhältnis als Mieter ein, sofern er nicht binnen einem Monat nach Kenntnis von dem Tode des Mieters dem Vermieter gegenüber erklärt, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen.
2. Wird in Wohnraum mit einem oder mehreren anderen Familienangehörigen als dem überlebenden Ehegatten ein gemeinsamer Hausstand geführt, so treten mit dem Tode des Mieters diese nach Maßgabe des § 569 a Abs. 2, 3, 4, 5 BGB in das Mietverhältnis als Mieter ein, soweit sie nicht fristgemäß erklärt haben, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen.

§ 23 – HAUSORDNUNG

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden,

die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen.

Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspieler, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türenschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.

Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden.

Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muß der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.
- Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschießen oder auszuwerfen oder hinunterzuwerfen.
- Auf Höfen und in Durchfahrten nicht radzufahren.
- Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
- Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so daß keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an

~~Polstermöbel dürfen nicht vor die Wohnungseingänge gestellt werden.~~

- Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
- Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
- Das Haus von 20.00 bis 6.00 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten.
- Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
- Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen beläßt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.

- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.

- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.
- Alle Zubehöriteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.

- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper, usw.) auf dem Boden und im Keller.
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u. ä. auf dem Boden.
- Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
- Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

- Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
- Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- Nur geeignete und zulässige Brennstoffe zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
- Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
- In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion – gleich welcher Art – die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

§ 24 – Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an Ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

2. Weitere Vereinbarungen (ggf. besonderes Blatt als Anlage benutzen, zusätzlich unterschreiben und einkleben.)

- 3. Dem Mieter ist bekannt, daß die Eigenschaft "Öffentlich gefördert" und damit die Bindung an die Kostenmiete am 31.12.1997 ausläuft.**
- 4.a) Auf Verlangen der Landespostdirektion kann das Mietverhältnis zum nächstzulässigen Zeitpunkt gekündigt werden.**
 - b) Die Untervermietung, die Benutzung der Wohnung zu anderen als eigenen Wohnzwecken, die Aufnahme von Kostgängern oder der Tausch der Wohnung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Landespostdirektion**
 - c) Die Wohnung ist zweckbestimmt für die Unterbringung von Bediensteten der Landespostdirektion.**

1000 Berlin 15, den 19. Dezember 91

MUBAU BERLIN
Grundstückverwaltungsgesellschaft mbH
Vermieter

Nobles Hegel, Sabine Hegel
Mieter

Zusatz über Postzweckgebundenheit
der Wohnung geprüft
Landespostdirektion Bln/Wohnungsfürsorge
1 Berlin 19 den 15.11.91