

MIETVERTRAG

zwischen

Vermieter

**Klingbeil Stadtсанierung GmbH & Co. Voltastr.
KG**

vertreten durch Hausverwaltung:

**Universa
Hausverwaltungsgesellschaft mbH
Kleiststraße 3 - 6, 10787 Berlin**

Frau

**Sabine Taeubner, geb. am 23.05.1974
Bleichstraße 33
67655 Kaiserslautern**

und

Herrn

**Boris Eldagsen, geb. am 08.05.1970
Torstraße 106
10119 Berlin**

wird nachfolgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

Vermietet werden folgende in der **Brunnenstr. 117 in 13355 Berlin**, im Vorderhaus, im **3. OG links**, gelegenen Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Wannenbad mit WC, 1 Diele und 1 Kellerraum.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 109,56 m² und eine beheizte Fläche von ca. 109,56 m² (lt. II. BV).

Die Benutzung der Wohnung für andere als Wohnzwecke ist ausgeschlossen.

Mitvermietet sind: Herd und Spüle

Die Wohnung wird übernommen wie besichtigt.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug sämtliche Schlüssel gegen Hinterlegung eines unverzinslichen Schlüsselpfandes in Höhe von € 30,00 - gemäß gesonderter Schlüsselempfangs- quittung - auszuhändigen. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind sämtliche Schlüssel - auch zusätzlich angeschaffte - zurückzugeben.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **01.06.2017**.

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen, die für beide Vertragsteile verbindlich sind, gekündigt werden, **jedoch erstmals zum 31.05.2018**.

Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Mieträume zum vertraglichen Gebrauch, soweit ihn kein Verschulden trifft. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für die rechtzeitige Übergabe der Mietsache, wenn sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Rahmen einer Folgevermietung vom Vormieter noch nicht ordnungsgemäß geräumt und herausgegeben ist.

Die Regelung des § 545 BGB wird ausgeschlossen. Das heißt, daß wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit bzw. Kündigung des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, das Mietverhältnis dadurch nicht verlängert wird.

§ 3 Miete

Die anfängliche Kaltmiete ohne Umlagen,
Zuschläge und Nebenkosten (Nettokaltmiete)
beträgt monatlich in Worten: 1.040,82 €
€ Eintausendvierzig 82/100

Neben der Nettokaltmiete sind auf die
Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskosten-
verordnung die nachstehenden Voraus-
zahlungen monatlich mit der Miete zu entrichten:

Betriebskostenvorschuss 177,82 €
(ohne Heiz- und Warmwasserkostenvorschuss,
Aufzugskostenvorschuss)

Heiz- und Warmwasserkostenvorschuss 120,07 €

Aufzugskostenvorschuss -- €

Kabelfernsehen 10,15 €

**Die monatliche Miete inklusive Nebenkosten-
Vorauszahlungen und Umlagen beträgt zur
Zeit: 1.348,86 €**

2. a) Der Mieter trägt anteilig sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Danach sind von dem Mieter zu tragende Betriebskosten:
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes.
 2. Die Kosten der Wasserversorgung.
 3. Die Kosten der Entwässerung und die Kosten des Niederschlagwassergeldes.
 4. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.
 5. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung.
 6. Die Kosten der Gartenpflege.
 7. Die Kosten der Beleuchtung
 8. Die Kosten der Schornsteinreinigung.
 9. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.
 10. Die Kosten für den Hauswart.
 11. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage.
 12. Die Kosten des Betriebs einer maschinellen Wascheinrichtung.
 13. Sonstige Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, wie z. B. Wartungskosten für Lüftung, Feuerschutz, technische Anlagen, TÜV-Prüfungen, Dachrinnenreinigung, Durchlauferhitzer, Hebeanlage, Rauchmeldeanlagen und Automatiktüren wenn vorhanden sowie Kosten für Legionellen- und Anodenprüfung.
 14. Die Kosten für Wärmeversorgung, Brennstoffversorgung, Reinigung und Wartung der Heizanlage einschließlich der Abgasanlage, Betriebsstrom.
 15. Die Kosten für Warmwasserversorgung, Aufbereitung, Reinigung und Wartung der Anlage, Betriebsstrom.
 16. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges (Aufzugskosten).
- b) Sofern die Betriebskosten nicht direkt dem Wohn-, Gewerbe- oder Parkteil zugeordnet werden können, erfolgt die Verteilung der Aufwendungen zwischen Wohn-, Geschäfts- und Parkraum entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 20, Abs. 2 NMV im Verhältnis des umbauten Raumes oder der Wohn- und Nutzflächen. Die danach auf den Wohnteil entfallenden Betriebskosten werden im Verhältnis der angemieteten Wohnfläche zur gesamten Wohnfläche der Wirtschaftseinheit verteilt.
- c) Erdgeschoßwohnungen können von der Umlage der Aufzugskosten ausgenommen werden.

- d) Die umlagefähigen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt gemäß den Bestimmungen der Heizkostenverordnung.
- e) **Abrechnungszeitraum für sämtliche Betriebskosten einschließlich Heiz-, Warmwasser- und Aufzugskosten ist der 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres.**
- f) Der Vermieter kann die Abrechnung der Betriebskosten, Aufzugskosten, Heiz- und Warmwasserkosten in einer Abrechnung vornehmen. Er ist berechtigt, Nachforderungen, die sich aus der Abrechnung einer Betriebskostenart ergeben, mit eventuellen Guthaben aus anderen Betriebskostenarten zu verrechnen.
- g) Der Vermieter ist berechtigt, die Vorschusszahlungen auf die Betriebskosten entsprechend dem voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen.
- h) Der Vermieter ist berechtigt, Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum nach billigem Ermessen neu festzusetzen.

§ 4 Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten

Die Gesamtmiete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Die derzeitige Zahlstelle des Vermieters lautet:

Kontonummer:	0021180354
bei der:	Commerzbank AG
BLZ:	100 892 60
IBAN:	DE54100892600021180354
BIC:	DRESDEFF14
Kontoinhaber:	Klingbeil StadtSanierung GmbH & Co. Gesundbrunnen KG

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages beim Vermieter bzw. bei der angegebenen Zahlstelle an.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten sowie Verzugszinsen in Höhe von 8 % p. a. zu erheben.

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung des Mietzinses pauschalisierte Mahnkosten in Höhe von € 5,00 zu zahlen. Dem Mieter steht der Nachweis offen, daß dem Vermieter ein Schaden nicht oder nicht in der genannten Höhe entstanden ist.

Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen nach der Bestimmung des Vermieters zu verrechnen, sofern der Mieter keine Zahlungsbestimmung getroffen hat.

§ 5 Schönheitsreparaturen, Gebrauch und Pflege der Mieträume

Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter, soweit sich die Renovierungsbedürftigkeit aus dem Gebrauch der Mietsache ergibt.

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 und frostfrei zu halten.

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen; dies gilt nicht, wenn die Verstopfungen lediglich durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.

Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel (§ 536a Abs. 1 Alt. 1 BGB) ist ausgeschlossen.

Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

§ 6 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

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

Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt, sofern nicht § 553 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grunde widerrufen werden.

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt, ggf. richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Entstehung an als vereinbart und zahlbar, sie sind bei Unkenntnis des Vermieters über eine erfolgte Untervermietung nachzuzahlen.

§ 7 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit 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 Auszuges verpflichtet.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übergabe 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.

Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluß eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen.

Der Mieter hat hierbei alle bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

§ 8 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

Es gilt der § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Der Vermieter darf im übrigen bauliche Veränderungen, die zur Einhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; anderenfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zur Zeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Jalousien bestehen zu lassen. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen. Die Sammelwarmwasser-Versorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.

Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen (auch bei baulichen Veränderungen durch den Mieter) entstehen, zu tragen. Im übrigen gelten zur Umlage erhöhter oder neu eingeführter Betriebskosten die unter § 3 Ziffer 2 g getroffenen Vereinbarungen entsprechend.

§ 9 Tierhaltung

Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang ebenso wie Katzen halten, wenn von dem Tier keine Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 10 Besichtigung der Mieträume

Dem Vermieter und/oder seinen Beauftragten steht ein Recht zur Besichtigung der Mieträume in der Zeit vom 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr zu, sofern dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 24 Stunden vorher angekündigt wird. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden. Die Besichtigung zur Prüfung des Zustandes der Mieträume darf auch ohne besonderen Grund mindestens einmal pro Jahr erfolgen. Aus wichtigem Grund ist sie in erforderlichem Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit gestattet.

Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder dem beabsichtigten Verkauf des Grundstückes oder Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.

§ 11 Außenantenne/Breitbandanschluss

Eine Gemeinschaftsantenne oder Breitbandanschluss (Kabelfernsehen) ist vorhanden. Der Mieter verpflichtet sich, sofern er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, ausschließlich die Gemeinschaftsantenne bzw. den Breitbandnetzanschluss sowie ordnungsgemäße Anschlußkabel für die Antennenanlage zu benutzen.

Der Mieter ist verpflichtet, die für den Betrieb der Antennenanlage bzw. des Breitbandanschlusses in Betracht kommenden gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen sowie die entstehenden Gebühren und Umlagen sowie sämtliche durch den Betrieb entstehenden Kosten anteilig zu tragen, und zwar auch dann, wenn er die Anlage nicht benutzt.

Das Anbringen einer Satelliten- oder Funkantenne ist nicht gestattet.

§ 12 Mehrere Personen als Mieter

Die Mieter erteilen sich gegenseitig Empfangsvollmacht zur Entgegennahme aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen des Vermieters. Die Empfangsvollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungserklärungen des Vermieters.

§ 13 Sicherheitsleistung

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Mietsicherheit in Form einer Kautions in Höhe von **€ 3.120,00** auf das gesondert genannte Konto zu leisten. In Bezug auf die Zweckbestimmung, Verwendung, Verzinsung und Fälligkeit gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Mieter kann die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Raten erbringen, wobei die erste Rate grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.

§ 14 Vollmacht der Verwaltung

Dem Mieter ist bekannt, daß die UNIVERSA Hausverwaltungsgesellschaft mbH von dem Eigentümer, dem Vermieter, Vollmacht zur Abgabe aller in diesem Zusammenhang stehenden einseitigen Erklärungen - auch im eigenen Namen - wie Kündigung, Mieterhöhung, Abmahnung sowie zur Prozeßführung u.ä. bevollmächtigt worden ist.

Die Mieter sind berechtigt, die bei der UNIVERSA Hausverwaltungsgesellschaft mbH hinterlegte Vollmacht jederzeit nach vorheriger telefonischer Vereinbarung einzusehen. Der Mieter verzichtet auf das Recht, Willenserklärungen der UNIVERSA Hausverwaltungsgesellschaft mbH gem. § 174 BGB deshalb zurückzuweisen, weil dessen Willenserklärung Vollmachtsurkunden nicht beigelegt sind.

§ 15 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: - ohne Ausnahme -

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei seinem Auszug 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 auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nach, daß ein Mißbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssel ausgeschlossen ist.

Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst angeschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgen dieser Pflicht entstehen.

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, daß im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

§ 17 Anlagen zum Mietvertrag

Die Anlage 1 der Zusatzvereinbarung sowie die Hausordnung sind Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift auf dem Mietvertrag, daß er die Broschüre für richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten erhalten hat.

§ 18 Sonstige Vereinbarungen

Zur Vermeidung von finanziellen Risiken, die durch die Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflicht entstehen können, empfiehlt der Vermieter, daß der Mieter sich hinreichend durch entsprechende Haftpflicht- und Hausratversicherung abdeckt.

Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur € 150,00 und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 8 % der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

§ 19 Änderungen des Vertrages

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

Berlin, den

Kaiserslautern, den

.....
- Vermieter -

.....
- Mieter -

.....
- Mieter -

Anlage zum Mietvertrag

Hausordnung

Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Hausordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

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.

Das gedeihliche Zusammenleben im Hause setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit weitestgehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z.B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassen des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassen des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Beseitigung scharf- und übelriechender, leicht entzündbarer und sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Beaufsichtigung der Kinder.

Ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenresten usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks. Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten, Flaschen usw. sind zu zerkleinern.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung sowie Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Krafträder, Mopeds und Wagen, wofür der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muss. Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr verschlossen zu halten.

Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter, unter anderem folgendes zu beachten:

Das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen ist nicht zulässig.

Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Trockenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen. Die Verwendung von Leitungswasser zum Antrieb von Haushaltsmaschinen oder Geräten ist nicht gestattet. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muß auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen. Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohnen; gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht nass aufwischen; Steinholzfußboden nicht scharf abseifen; Kunststoffböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mieterkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von beheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

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° C sinkt, jedoch im Durchschnitt +35° C übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Bei Störungen im Fahrstuhlbetrieb, in der Warmwasserversorgung, Heizungs- und Treppenbeleuchtung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung.

Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u.a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

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

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteineinführung Sorge zu tragen und soweit notwendige, für die Durchführung dieser Arbeiten Handwerker auf ihre Kosten hinzuzuziehen. Verzögert der Mieter die Arbeiten, kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters ausführen lassen, ohne daß es einer Mahnung bedarf.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallung, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen einzustellen oder zu schaffen, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint.

Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, daß der Mieter die Meldepflicht verletzt.

ZUSATZVEREINBARUNG

1.

Der Mieter ist davon unterrichtet, daß sich die Miete nach Maßgabe gesetzlicher Vorschriften - auch rückwirkend - erhöhen kann.

2.

Sollte sich der vereinbarte Bezugstermin durch baubedingte, bautechnische, baubehördliche Umstände oder weil die Wohnung zum derzeitigen Zeitpunkt noch vermietet ist, verschieben, so verschiebt sich der Mietbeginn und die abgeschlossene Mietstaffel entsprechend. Einen Schadenersatzanspruch des Mieters wegen nicht rechtzeitiger Bereitstellung der Mieträume ist grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung ab dem vom Vermieter mitgeteilten Termin zu übernehmen und vom gleichen Zeitpunkt an die Miete zu entrichten.

3.

Vom vertragsgerechten Zustand der Mietsache hat sich der Mieter vor Vertragsbeginn überzeugt.

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und alle Einrichtungsgegenstände pfleglich zu behandeln. Vom Vermieter sind keine Instandhaltungszusagen gemacht worden.

4.

Vorübergehende Beeinträchtigungen des Gebrauchs der Wohnung, die auf die Bewohnbarkeit der Räume keinen entscheidenden Einfluß haben, begründen weder Mietminderungs- noch Schadenersatzansprüche. Darunter können fallen:

- > Noch nicht ausgeführte Bauleistungen (z. B. Treppenhausanstrich, Fertigstellung der Außenanlage)
- > Aufstellung, Anschluß oder Anbringung einzelner Objekte
- > Fehlende Garnituren an Fenster und Türen
- > Unterbrechungen des Aufzugsbetriebes, kurzfristige Störungen an der Heizungsanlage u. ä.

5.

Eventuell auftretende Baufeuchtigkeit kann nur durch regelmäßige Lüftung und Beheizung der Räume beseitigt werden. Durch Baufeuchtigkeit hervorgerufene Schäden an den Sachen des Mieters begründen weder Mietminderungs- noch Schadenersatzansprüche. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, daß der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

6.

Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Aufzugsanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Hierfür sind die beim Hauswart erhältlichen Mängelmeldungsformulare zu benutzen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden. Die Beweislast liegt beim Mieter.

7.

Im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung des Mieters verpflichtet sich dieser, dem Vermieter für die Bemühung um vorfristige Neuvermietung eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von € 250,00 zu zahlen. Eventuell bis zur Folgevermietung entstehenden Mietausfall trägt der Mieter. Bei Klageerhebung aus positiver Vertragsverletzung des Mieters hat dieser die entsprechenden Kostenaufwendungen zu ersetzen.

8.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen neu zu regeln, einzustellen oder neu zu schaffen, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Die Außenanlagen gelten als nicht mitvermietet. Sie können vom Vermieter umgestaltet oder einem anderen Zweck zugeführt werden.

9.

Der Vermieter ist berechtigt, Umlengungsmaßstab oder Abrechnungszeitraum nach billigem Ermessen neu festzusetzen.

10.

Personenbezogene Daten werden mit Einwilligung des Mieters in einer EDV-Anlage verarbeitet.

11.

In den folgenden Fällen bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters:

1. Bei Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, oder wenn die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert werden.
2. Wenn von der ursprünglichen Beheizungsart abgewichen werden soll.
3. Bei Anbringen oder Verändern von Antennen.
4. Wenn Sonnen- oder Wetterschutzvorrichtungen vor Fenstern, an Balkonen oder Loggien angebracht werden sollen.
5. Wenn der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume Dritten überläßt oder zu anderen als Wohnzwecken benutzt.

Der Mieter haftet auch bei Zustimmung des Vermieters für alle Schäden in diesem Zusammenhang ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden. Er kann aus der Einwilligung keine Ansprüche gegen den Vermieter herleiten.

12.

Dem Mieter ist bekannt, daß der jeweilige Verwalter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, sofern die Voraussetzung für eine Kündigung vorliegt.

10787 Berlin, den

- Vermieter -

- Mieter -

- Mieter -

Anlage 2 zum Mietvertrag

Mieter: Sabine Taeubner und Boris Eldagsen

Wohnungs-Nr.: 118.251/006/818

Feuchte Wände verhindern und Wandschimmel beseitigen

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

natürlich kennen wir die Klagen einiger Mieter: Die Wände seien feucht; im Schlafzimmer, in der Küche oder im Bad. Das ist unangenehm; wir verstehen solche Reklamationen voll und ganz. Selbstverständlich muss das abgestellt werden! Vielleicht kommt die Feuchtigkeit von außen. Viele Mieter vermuten das. Wenn dies der Fall ist, liegt der Fehler in der Baukonstruktion, und wir werden in solchen Fällen sofort unsere Baufachleute beauftragen, ihn zu begutachten.

Allerdings ist ein Fehler in der Baukonstruktion meist nicht die Ursache. Weitaus häufiger kommt die Feuchtigkeit vom Innenraum her. Das lässt sich verhältnismäßig schnell prüfen. Man bohrt die Wand mit einem dünnen Steinbohrer an und prüft den herausfallenden Staub. Stellt man fest, dass der Staub in der Wand trocken wird, je weiter der Bohrer vordringt, dann kommt die Feuchtigkeit aus der Wohnung. Wie ist so etwas aber möglich?

Es kann sogar vorkommen, dass an solchen feuchten Wänden Stockflecken und Schimmelbildungen entstehen, die oftmals erst dann entdeckt werden, wenn der vor der Wand stehende Kleiderschrank einmal abgerückt wird.

Es gibt viele Menschen, die gern in einem kalten Schlafzimmer schlafen. Dann sind in der Regel auch die Wände in solchen Zimmern ausgekühlt. Sie „strahlen“ Kälte aus. Sie können es mit der Hand fühlen. Aber: Es ist nicht zu verhindern, dass aus den übrigen geheizten Räumen der Wohnung warme Luft ins kühle Schlafzimmer dringt. Es ist leicht zu verstehen, dass sich dann hier die Luftfeuchtigkeit besonders reichlich niederschlägt, denn warme Luft enthält auch mehr Feuchtigkeit. Einige lassen auch vor dem Schlafengehen die Tür eine Zeit lang auf, damit die Temperatur im Schlafzimmer etwas „verschlagen“ ist. Natürlich wird dann Feuchtigkeit in den Schlafraum getragen.

Wer nun vermutet, dass an die Wand abgegebene Wasser würde wieder verdunsten, der täuscht sich. Eine trockene Wand soll ja verhindern, dass die Zimmerwärme nach außen abfließt. Man heizt ja schließlich nicht die Umgebung! So spricht man von „Wärmedämmung“. Diese Isolierwirkung hat eine Wand durch die vielen kleinen mit Luft gefüllten Poren. Sind diese Poren in einer feuchten Wand aber mit Wasser vollgesogen, dann fließt die Wärme eben doch nach draußen. Das Wasser leitet die Wärme 25 bis 30 mal schneller nach außen, als es die luftgefüllten Poren tun.

Was bedeutet das für Sie?

Die Wand bleibt kalt und der Niederschlag an dieser Stelle wird noch stärker! Noch etwas sollten Sie bedenken! Jeder Mensch verdunstet während er schläft eine Menge Feuchtigkeit, welche die relative Luftfeuchtigkeit im Schlafzimmer während der Nacht erhöht. Pro Nacht und Person sind das bis zu einem Liter (Also im Eheschlafzimmer 2 Liter pro Nacht – in einem Monat fast eine Badewanne voll Wasser!).

Diese Umstände kennen viele Mieter nicht. Was sollten Sie nun machen, wenn Sie in Ihrer Wohnung feuchte Wände feststellen?

Hier ist die Erklärung, wie die Feuchtigkeit in die Wand kommt: Luft enthält immer Wasser in Form von unsichtbarem Wasserdampf. Warme Luft kann mehr Wasserdampf aufnehmen als kalte Luft. So kann z. B. 1 cbm Luft von 0° Celsius eine Höchstmenge von nur 5 g (= 5 ccm) Wasserdampf enthalten. Ist die Raumtemperatur höher, kann die Luft mehr Wasser aufnehmen: So steigert sich der Wasseranteil bei 20° bereits auf 17 g, bei 30° schon auf 30 g pro cbm. Höchstmenge heißt: Wenn diese Wassermenge in der Luft enthalten ist, dann nimmt sie weiter keine Feuchtigkeit in Form unsichtbaren Wasserdampfes mehr auf; sie ist „satt“. Deswegen spricht man von gesättigter Luft. Die Wetterfrösche sprechen von „relativer Luftfeuchtigkeit“. 100 % relative Luftfeuchtigkeit heißt: In einem cbm Luft von soundso viel Grad Temperatur ist die jeweilige „Höchstmenge“ enthalten. 50 % relative Luftfeuchtigkeit: In einem cbm Luft ist erst die Hälfte der möglichen Höchstmenge enthalten. Es passt also noch mehr hinein! Rechnen wir einmal zusammen aus: Das Schlafzimmer hat 15 qm und ist 2,50 m hoch. Da hinein passen dann rund 38 cbm Luft. Hat die Luft eine Temperatur von 23°, dann schwebt in Ihrem Schlafzimmer (bei 100 % relativer Luftfeuchtigkeit) fast 1 l Wasser.

Gerät nun solche „wassergeladene Luft“ - wie im Winter zum Beispiel – an eine eisig kalte Fensterscheibe, dann „kondensiert“ der Wasserdampf an der Scheibe zu sichtbarem Wasser und friert fest. Die Eisblumen im winterlichen Schlafzimmerfenster sind der typische Beweis. Wie kommt das?

Die warme Luft kommt gegen die kalte Scheibe. Sie kühlt sich auf eine geringere Temperatur ab und kann dann nicht mehr so viel Wasser „tragen“! Sie wirft einen Teil des Wassers einfach raus! Das kann ebenso an einer kalten Außenwand geschehen. Dann haben Sie in Ihrer Wohnung feuchte Kacheln, feuchte Tapeten, feuchte Putzwände oder tropfenförmige Niederschläge auf der Ölfarbe.

Dies ist die Erklärung. Daher bitten wir Sie, sich an unsere folgend aufgeführten Tipps 1 – 6 zu halten, denn nur so bleibt Ihre Wohnung trocken.

1

In der warmen Jahreszeit nimmt die Luft in der Regel Feuchtigkeit auf, weil sie nicht „wasserdampfgesättigt“ ist. Es ist deshalb einfach, feuchte Wände trocken zu bekommen. **Lüften Sie daher noch mehr als bisher die Räume mit feuchten Wandstellen.**

2

Rücken Sie die Möbel (Schränke) von den Wänden, damit die Zugluft auch wirklich an der Wand vorbeistreichen kann. Am besten 5 – 10 cm von der Wand abrücken.

3

Fenster weit öffnen, damit Zugluft entsteht. In ca. 5 – 10 Minuten ist dann die im Raum befindliche „gesättigte“ Luft durch kühlere Luft von außen ersetzt. Jetzt die Fenster wieder schließen.

4

Heizen Sie jetzt die kühle Luft im Zimmer auf, indem Sie den Ofen oder den Heizkörper anstellen. Durch die erhöhte Lufttemperatur saugt die wasserdampfbegierige Luft die Feuchtigkeit aus der Wand!

5

Nach 3 – 4 Stunden hat sich die Luft mit Wasserdampf vollgesogen. Jetzt wieder Fenster auf! Sie müssen die Treibhausluft gegen die kühlere Luft von außen ersetzen. Also: Durchzug machen! Die kühlere Luft muss nun wieder aufgeheizt werden. Wiederholen Sie, was in Tipp 3 und Tipp 4 gesagt wurde. Wenn Sie das 2 Wochen jeden Tag 3 – 4 mal durchführen, werden Sie den Erfolg selbst sehen. Die Wand ist trocken! Sollte die Wand Stockflecken oder gar Schimmelbildung gezeigt haben: Mit einer Bürste können Sie den völlig getrockneten grauen Belag entfernen. **Feuchte Innenwände lassen sich durch überlegtes Lüften vermeiden.**

6

Die Räume, die sich an der Nordseite Ihre Wohnung befinden, kühlen im Winter besonders stark aus. Achten Sie darauf, dass diese Räume etwas stärker beheizt werden als die südlichen. Sorgen Sie überhaupt dafür, dass sich in Ihrer Wohnung die Temperaturen von Raum zu Raum so gering wie möglich voneinander unterscheiden. Schlafen Sie z. B. nachts bei geöffnetem Fenster, dann schließen Sie die Schlafzimmertüren und schalten die Heizkörper der angrenzenden Räume auf die geringste, aber noch erträgliche Stufe. Morgens empfiehlt es sich, alle Räume ca. 20 Minuten durchzulüften und nach dem Schließen der Fenster gleichmäßig bei mittleren Temperaturen aufzuwärmen. Wenn Sie sich an diese Tipps halten, ersparen Sie sich selbst und auch uns vermeidbaren Ärger.

Berlin, den

Kaiserslautern, den

.....
- Vermieter -

.....
- Mieter -

.....
- Mieter -