

Mietvertrag

zwischen

Lichtenberg Baugrund GmbH

Walther Rathenau Str. 18

5000 Köln 50

vertreten durch VfG GmbH als Verwalter

Herzogstr. 32, 5600 Wuppertal

Tele. 0202-450207

als Vermieter

und

1. Stanislaus Sobanic

Langerfelder Str. 109

5600 Wuppertal 22

geb. am 27.08.60 in Tarnowitz

ausgewiesen durch 5100417516 Stadt W 5.7.89

2. _____

geb. am _____ in _____

ausgewiesen durch _____ als Mieter

§ 1 Mieträume

Vermietet wird/werden eine Wohnung/ein Appartement/geschäftliche Räume im Hause

Höfen 86, 5600 Wuppertal 2

WE 44

im _____ Geschoß, rechts/links/Mitte, Vorderhaus/Hinterhaus

bestehend aus

<u>1</u> Appartement		
<u>1</u> Zimmer(n)	<u>1</u> Küche	<u>1</u> Diele
<u>1</u> Abstellraum	<u>1</u> Bad/WC	<u>1</u> Gäste WC
<u>1</u> Balkon/Loggia	<u>1</u> Terasse	<u>1</u> Keller
<u>1</u> Büroräumen	<u>1</u> Mansarde(n)	<u>1</u> Lager
<u>1</u> Ladenlokal	<u>1</u> Schankraum	<u>1</u> Halle
<u>1</u> Schuppen	<u>1</u> Werkstatt	<u>1</u> Studio

Die Größe der vermieteten Räume beträgt ca. 31,41 m²

Mitvermietet wird/werden

1 Garage(n)/Stellplatz/Freifläche

Der Mieter ist berechtigt, folgende Teile des Gebäudes bzw. Grundstücks entsprechend den Bestimmungen der Hausordnung mitzubedenutzen:

* gegen Entgelt

☐ Speicher	☐ Waschküche	☐ Trockenraum
☒ Waschmaschine	☒ Trockenaufzug*	☐ Aufzug
☐ Hobbyraum	☐ Hof	☐ Garten
☐ _____	☐ _____	☐ _____

Zur Wohn- bzw. Nutzfläche im Sinne des Vertrags gehören die vollen Grundflächen sämtlicher Räume einschl. der Fensterbänke, Türrahmen, Einbauschränke und Nebenräume wie Bäder, Dielen, Speisekammern, Loggien, Mansarden, Außen-WCs, Abstellräume usw. Vermessungen haben von Wand zu Wand zu erfolgen. Fußleisten bleiben außer Betracht. Für Wohnungen, die der Sozialbindung unterliegen, sind abweichend hiervon allerdings die gesetzlichen Regelungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Soweit oben eine qm-Zahl eingetragen wurde, ist diese unverbindlich. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit. Stellt sich durch Vermessung heraus, daß die tatsächliche Wohnfläche von der angegebenen Größe abweicht, berechtigt dies weder zu einer Kürzung des laufenden Mietpreises noch zu Rückforderungen hinsichtlich bereits gezahlter Beträge. Auch Nachforderungen des Vermieters für die Vergangenheit sind ausgeschlossen, soweit es sich nicht um Ansprüche aus Nebenkostenabrechnungen handelt.

Die Mietsache wird mit 1 Person(en) bezogen. Ändert sich durch Aufnahme von Besuchern, Zuzug bzw. Auszug von Familienangehörigen oder die Geburt von Kindern die Personenzahl, so hat der Mieter den Vermieter hierüber innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu informieren.

Für die Mietzeit werden/wurden dem Mieter ausgehändigt:

<u>1</u> Haustürschlüssel	<u>1</u> Eingangstürschlüssel
<u>1</u> Kellerschlüssel	<u>1</u> Briefkastenschlüssel
<u>1</u> Zimmerschlüssel	<u>1</u> Hoftürschlüssel
<u>1</u> Speicherschlüssel	<u>1</u> Garagenschlüssel
<u>1</u> Mansardenschlüssel	<u>1</u> weitere Schlüssel

Auf zusätzliche Schlüssel hat der Mieter keinen Anspruch. Wird ein Schlüssel unbrauchbar oder geht er verloren, darf nur der Vermieter für den Ersatz sorgen. Der Mieter ist insoweit allerdings verpflichtet, die entstehenden Kosten zu ersetzen.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort zu melden; dieser ist berechtigt, wenn die Sicherheit es erfordert, neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die zur Mietsache gehörigen Schlüssel nicht an andere als zu seinem Haushalt gehörige Personen ausgehändigt werden. Im Falle längerer örtlicher Abwesenheit des Mieters hat dieser einen Schlüssel vom Mietobjekt zu hinterlegen und dem Vermieter Kenntnis davon zu geben, damit die Räume im Bedarfsfall betreten werden können.

§ 2 Mietzeit

1. Vertrag von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am/besteht seit 15.11.92

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil mit gesetzlicher Frist* gekündigt werden. Die Kündigung muß

* Die gesetzlichen Kündigungsfristen betragen zur Zeit:

1. Für Wohnungen:

- 3 Monate, wenn die Wohnräume nicht mehr als 5 Jahre dem Mieter überlassen sind.
- 6 Monate, wenn die Überlassung mehr als 5 Jahre,
- 9 Monate, wenn die Überlassung mehr als 8 Jahre,
- 12 Monate, wenn die Überlassung mehr als 10 Jahre gedauert hat.

2. Für gewerbliche Räume:

- 3 Monate zum Quartalsende.

Mietverträge stets doppelt und gleichlautend – für Mieter und Vermieter – ausfüllen!
Vermieter sollten den Vertrag sorgfältig ausfüllen, Mieter ihn sorgfältig prüfen!
Änderungen oder Ergänzungen zum gedruckten Text deutlich hervorheben!

Verlag:

HAUS + GRUND Wuppertal und Umland
vorm. Elberfeld von 1880 e.V.
Erholungstr. 14, 5600 Wuppertal 1
– Ausgabe 1991 –

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

Ist das Mietverhältnis gekündigt, können sich die Vertragsparteien nicht auf § 568 BGB berufen.

2. Vertrag von bestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt am/besteht seit _____
– Zutreffendes ankreuzen –

- ☐ Das Mietverhältnis endet am _____
Der Mieter einer Wohnung kann bis spätestens 2 Monate vor dem Ablauftermin die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, sofern nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Mietsache hat. Das Verlängerungsverlangen ist dem Vermieter gegenüber schriftlich geltend zu machen.
- ☐ Das Mietverhältnis endet am _____
Es verlängert sich jeweils um _____ Jahr(e), sofern es nicht von einer der Vertragsparteien mit gesetzlicher Frist zum Ablauftermin gekündigt wird.
- ☐ Das Mietverhältnis endet am _____
Eine Verlängerung erfolgt nicht. Der Vermieter beabsichtigt, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses _____

Der Vermieter wird dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses mitteilen, ob die oben beschriebene Verwendungsabsicht noch besteht.

Setzt der Mieter nach Ablauf der Vertragsdauer den Gebrauch der Mietsache fort, so hat der Vermieter binnen eines Monats mitzuteilen, ob er eine Fortsetzung gestattet. Erfolgt keine Mitteilung, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer. Eine Verlängerung tritt jedoch nicht ein, wenn das Mietverhältnis gekündigt worden ist oder der Vermieter ein Verlängerungsverlangen des Mieters abgelehnt hat.

3. Vertragsdauer bei Mischmietverhältnissen

Wird eine Wohnung zusammen mit einer Garage, einem Stellplatz oder anderen Räumen vermietet, für die im Mietvertrag ein separater Mietzins ausgewiesen ist, so kann das Mietverhältnis über diese Räume unabhängig vom Bestehen des Mietverhältnisses über die Wohnung von beiden Seiten mit Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gekündigt werden.

Bei Vermietung von Wohnräumen zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken oder bei Vermietung von Geschäftsräumen in räumlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang mit Wohnräumen gilt das gesamte Mietverhältnis als ein gewerbliches Mietverhältnis, sofern der gewerbliche Teil wert- oder flächenmäßig überwiegt.

§ 3 Miethöhe

- | | | |
|--------------------------------|--------------|----|
| 1. Die Miete beträgt monatlich | _____ 375,-- | DM |
| Nebenkostenvorauszahlung | _____ 55,-- | DM |
| Garagenmiete | _____ | DM |
| zuzüglich | _____ | DM |
| Gesamt | _____ 430,-- | DM |
2. Der Vermieter nicht preisgebundenen Wohnraums ist berechtigt, den Mietzins entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe an die ortsüblichen Vergleichswerte anzupassen, sofern nicht eine Staffelmietvereinbarung getroffen worden ist. Dies gilt auch bei Zeitverträgen.
3. Für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus gilt die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart.
4. Die Miete von Gewerberäumen und Garagen wird – soweit nichts anderes vereinbart ist – jeweils dann an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse angepaßt, wenn der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit middle-

rem Einkommen (Basisjahr 1985 = 100) um mehr als fünf Punkte steigt oder fällt. Ist eine Vertragsdauer von mindestens 10 Jahren vereinbart, erhöht bzw. ermäßigt sich die Miete im gleichen Verhältnis, ohne daß es dafür der Erklärung einer Vertragspartei bedarf. Liegt die Vertragsdauer unter 10 Jahren, kommt nur dann eine Mietanpassung zustande, wenn sie von einer Vertragspartei gegenüber der anderen schriftlich gefordert wird. Kommt es im letztgenannten Fall über den Umfang der Anpassung zu keiner Einigung, entscheidet ein von der örtlichen IHK zu benennender Sachverständiger. Die Gutachterkosten tragen die Parteien je zur Hälfte. Bei einer Modernisierung von gewerblich genutzten Räumen oder Garagen findet die gesetzliche Regelung des § 3 MHG entsprechende Anwendung.

Staffelmietvereinbarung

Der Mietzins beträgt

vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM
vom _____	bis _____	_____ DM

Bis zum Ablauf der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach §§ 2, und 3 und 5 MHG ausgeschlossen.

Die Staffelmietvereinbarung hat keinen Einfluß auf die Dauer des Mietverhältnisses.

§ 4 Mietnebenkosten

1. Neben der Miete trägt der Mieter anteilig die nachfolgend gekennzeichneten Kosten:

– Zutreffendes ankreuzen –

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | 1. Heizkosten einschl. Warmwasserkosten |
| ☒ | 2. Kosten des Wasserverbrauchs |
| ☒ | 3. Entwässerungsgebühren für Schmutzwasser/Kosten von Hauskläranlagen |
| ☒ | 4. Müllbeseitigungskosten |
| ☒ | 5. Keller- und Treppenhausbeleuchtung |
| ☒ | 6. Keller- und Treppenhausreinigung |
| ☒ | 7. Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung |
| ☐ | 8. Aufzugkosten |
| ☒ | 9. Grundsteuer |
| ☒ | 10. Straßenreinigungsgebühren |
| ☒ | 11. Schornsteinfegergebühren inkl. Abgasmessung und Überprüfungskosten |
| ☒ | 12. Entwässerungsgebühren für Regenwasser |
| ☒ | 13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung |
| ☒ | 14. Kosten der Gartenpflege |
| ☒ | 15. Kosten für die Einstellung eines Hauswarts |
| ☒ | 16. Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne |
| ☒ | 17. Kosten des Betriebs einer Breitbandanlage (Kabelfernsehen) |
| ☒ | 18. Ungezieferbekämpfung |
| ☒ | 19. Wartung von Betriebseinrichtungen |
| ☐ | 20. _____ |
| ☐ | 21. _____ |

2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, wird über die gekennzeichneten Kostenarten einmal jährlich abgerechnet.

Der Vermieter kann eine kostendeckende Vorauszahlung verlangen. Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung werden zuviel gezahlte Beträge erstattet. Liegen die Vorauszahlungen jedoch unter dem tatsächlichen Kostenanteil, muß der Mieter eine Nachzahlung entrichten.

Die Vorauszahlung wird wie folgt verrechnet:

DM _____ auf _____

DM _____ auf _____

DM _____ auf _____

Sind in diesem oder einem weiteren Vertrag Nebenräume wie Garagen usw. an den Mieter vermietet worden, so bezieht sich die vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung auch auf die Kosten, die für diese Räume anfallen.

3. Die Ermittlung des jeweiligen Anteils der Mieter an den Nebenkosten wird, soweit nichts anderes vereinbart ist, wie folgt vorgenommen:

Die unter Ziffer 2-5 aufgeführten Kosten werden entsprechend der Personenzahl der Hausbewohner aufgeteilt. Dabei zählen Kinder als volle Personen. Besucher können bei der Abrechnung berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rechnungsjahr länger als 4 Wochen im Hause aufgehalten haben. Für Gewerberäume hat der Vermieter – falls keine Zwischenzähler vorhanden sind – Einheiten zu bilden, die dem dortigen Verbrauch Rechnung tragen. Die Umlage der unter Ziffer 9-13 genannten Kosten richtet sich nach der Quadratmeterzahl der Wohn- oder Nutzfläche.

Soweit Zwischenzähler vorhanden sind, hat die Kostenverteilung nach dem jeweils festgestellten Verbrauch im Abrechnungszeitraum zu erfolgen. Für die Umlage der Heizkosten gelten die in § 4 Nr. 7 und 8 des Vertrags vorgesehenen Regelungen. Bei Vermietung einer Eigentumswohnung ist abweichend von den obigen Bestimmungen jeweils der Verteilerschlüssel anzuwenden, der von der Eigentümergemeinschaft oder dem Verwalter festgelegt wird. Sofern die Mietsache der Sozialbindung unterliegt, sind die gesetzlichen Regelungen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Diese haben Vorrang vor den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.

4. Abweichend von § 4 Nr. 2 und 3 wird die Zahlungsweise bzw. der Verteilungsmaßstab wie folgt geregelt:

5. Der Vermieter ist berechtigt, den vertraglich vorgesehenen oder vereinbarten Umlageschlüssel zu ändern, wenn die Nebenkostenabrechnung dadurch vereinfacht bzw. vereinfacht wird und eine etwaige Mehrbelastung des Mieters im Rahmen des Zumutbaren bleibt. Gleiches gilt, wenn der bisherige Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen führt.

6. Die Mietnebenkosten beinhalten neben den allgemeinen Verbrauchskosten auch die Kosten der laufenden Reinigung, Pflege, Wartung, Einstellung und Bedienung der benutzten Anlagen sowie die Kosten der Zähler und Tankmiete, der Messung und Abrechnungen. Die Müllbeseitigungskosten enthalten die städtischen Abfuhrgebühren sowie die Aufwendungen des Vermieters für den Transport und die Reinigung der Müllgefäße. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrage angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, jedoch ohne Umsatzsteuer. Im übrigen gilt Anlage 3 zu § 27 der 2. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV).

7. Die Betriebskosten einer Zentralheizungsanlage sind von dem Mieter anteilig zu tragen. Die Abrechnung erfolgt nach qm, es sei denn, daß die Regelungen der Heizkostenverordnung eingreifen. Endet das Mietverhältnis während der Heizperiode, hat der Mieter die Kosten einer etwaigen Zwischenablesung zu übernehmen. Funktionieren die Meßgeräte nicht, erfolgt eine Abrechnung nach qm. Gleiches gilt, wenn die Ablesung nicht oder nicht rechtzeitig vorgenommen wurde.

An den Kosten für die Beheizung von Gemeinschaftsräu-

men beteiligt der Mieter sich in gleichem Verhältnis wie an den übrigen Kosten des Betriebs der Heizungsanlage.

Die obigen Regelungen gelten entsprechend für den Fall, daß eine zentrale Warmwasserversorgung erfolgt.

8. Sind die Räume mit einer Gas-Etagenheizung, Nachtspeichergeräten oder Einzelöfen versehen, so hat der Mieter neben den allgemeinen Brennstoffkosten auch die Kosten für Wartung, Reinigung, Einstellung, Überprüfung und Pflege der Anlage sowie die Immissionsmeßkosten zu tragen.
9. Die nicht besonders gekennzeichneten Kosten sind in der Miete enthalten. Erhöhen sich diese Kosten, so ist der Vermieter berechtigt, die monatliche Mehrbelastung nach § 4 MHG umzulegen. Das gleiche gilt bei neu entstehenden Betriebskosten.
10. Wird das Mietverhältnis während des Abrechnungszeitraums beendet, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten entsprechend der Dauer des Mietverhältnisses. Der vorzeitige Auszug oder eine vorübergehende Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Pflicht zur weiteren Entrichtung der Nebenkosten.
11. Stellen sich Fehler in einer Abrechnung heraus, so ist der Vermieter berechtigt, diese nachträglich zu korrigieren, und zwar auch dann, wenn sich dadurch Mehrbelastungen für den Mieter ergeben.

§ 5 Zahlung des Mietzinses

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Tag eines jeden Monats zu zahlen. Die Nebenabgaben sind zusammen mit der Miete zu entrichten.
2. Für die Erfüllung der Zahlungspflicht kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben.
3. Sämtliche Beträge sind auf das Konto Nr. 3010279 bei der Commerzbank Köln (BLZ 37040044) einzuzahlen.
Der Mieter ist nicht berechtigt, Kosten für die Überweisung von der Mietzahlung abzuziehen.
4. Der Vermieter ist berechtigt, alle Zahlungen des Mieters in nachstehender Reihenfolge zu verrechnen: 1. Nebenkosten, 2. Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Verzugszinsen, 3. Mietrückstand, 4. laufende Miete.

§ 6 Minderung des Mietzinses, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrechte des Mieters Haftung des Vermieters

1. Der Mieter von Wohnraum ist berechtigt, die Miete zu mindern, wenn die Tauglichkeit der Mietsache durch einen während der Mietzeit aufgetretenen Mangel erheblich gemindert wird, dieser dem Vermieter gemeldet worden ist und eine Beseitigung noch aussteht.
2. Der Mieter gewerblicher Räume ist zur Minderung nicht berechtigt. Er kann statt dessen allerdings die Mängelbeseitigung verlangen. Lediglich dann, wenn die Mängel sich nicht beheben lassen, kann die Miete gekürzt werden.
3. Eine Minderung der Nebenkosten ist nicht zulässig.
4. Der Mieter kann mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, wenn die Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. § 552 a BGB bleibt hiervon unberührt.
5. Ein Zurückbehaltungsrecht an Nebenkosten-Vorauszahlungen kann nur dann geltend gemacht werden, wenn der Vermieter seiner Pflicht zur Abrechnung trotz Aufforderung und Fristsetzung des Mieters nicht innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraums nachgekommen ist.
6. Für Schäden an Einrichtungsgegenständen oder sonstigen Sachen des Mieters haftet der Vermieter nur bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Herbeiführung. Dies gilt insbesondere für Schäden durch Feuchtigkeitseinwirkung, unabhängig von deren Art, Herkunft, Dauer und Umfang.
7. Für Schäden, die der Mieter dadurch erleidet, daß die Mietsache nicht zum vorgegebenen Zeitpunkt in Besitz genommen werden kann, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit.

§ 7 Benutzung der Mietsache, Haftung des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
2. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, soweit dies die Kapazität der vorhandenen Installationen erlaubt. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf seine Kosten Änderungen der vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten durchzuführen. Führt der Anschluß einzelner Elektrogeräte zu einer Überlastung der vorhandenen Leitungsnetze, ist der Mieter verpflichtet, die jeweiligen Geräte abzunehmen.
3. Es ist dem Mieter untersagt, ohne Zustimmung des Vermieters
 - die Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken zu nutzen;
 - den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils davon entgeltlich oder unentgeltlich einem Dritten zur alleinigen Nutzung oder Mitbenutzung zu überlassen;
 - bauliche Änderungen oder Instandsetzungen an der Mietsache, den Installationen und den mitvermieteten Gegenständen durchzuführen;
 - etwa in der Wohnung vorhandene Kacheln anzubohren;
 - Teppichböden fest zu verkleben;
 - Einrichtungen der Mietsache (Teppichböden, Geyser usw.) zu entfernen oder auszutauschen;
 - Kaminlöcher zu öffnen oder zu installieren;
 - Heizkörper, Türen, Zargen, Fenster, Rahmen, Fußleisten oder sonstiges Holzwerk farbig zu streichen;
 - größere Wäscheteile in der Wohnung zu trocknen;
 - am Gebäude an Türen und Fenstern Schilder, Plakate, Aufkleber oder ähnliche Dinge anzubringen;
 - in den Mieträumen Hunde, Katzen, Papageien, Reptilien, sowie Mäuse oder Ratten zu halten bzw. zu beherbergen;
 - Flüssiggas- oder Ölöfen aufzustellen;
 - in oder am Haus eine Antenne anzubringen.

Der Vermieter entscheidet über etwaige Anfragen nach freiem Ermessen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zustimmung, und zwar auch dann nicht, wenn in anderen Fällen Genehmigungen erteilt worden sind, es sei denn, daß eine gesetzliche Pflicht zur Erteilung der Genehmigung besteht oder deren Ablehnung gegen das Gebot von Treu und Glauben verstieße.

Der Vermieter kann seine Genehmigung widerrufen, wenn es zu Störungen, Unzuträglichkeiten oder zu einer Gefährdung von Sachen oder Personen kommt.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die durch ihn, seine Haushaltsangehörigen, Mitbewohner, Angestellten, Kunden, Handwerker, Untermieter und Besucher verursacht werden, sofern sich diese mit Zustimmung des Mieters im Hause aufhalten. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch Vernachlässigung seiner Obhutspflichten oder durch fahrlässige Behandlung der Anlagen und Einrichtungen entstehen. Treten Schäden an Gegenständen auf, die sich im alleinigen Wahrnehmungsbereich des Mieters befinden, obliegt diesem der Beweis dafür, daß ihn kein Verschulden an der Schadensentstehung trifft.
5. Der Mieter ist gehalten, eine Hausrat- bzw. Haftpflichtversicherung abzuschließen, die für etwa von ihm verursachte Schäden aufkommt. Ist ein Ladenlokal vermietet, hat der Mieter die Schaufensterscheiben gegen Beschädigungen zu versichern.

§ 8 Pflege der Mietsache, Schönheitsreparaturen

1. Zur Vermeidung vorzeitiger und nachhaltiger Schäden an der Substanz der Mietsache besorgt der Mieter deren laufende sachgemäße Pflege, Wartung und Unterhaltung.
Die Mietsache ist einschließlich Zubehör in regelmäßigen Abständen zu säubern. Hierzu sind geeignete Reinigungsmittel zu benutzen.
Der Mieter hat jegliche Ablagerungen wie Schmutz, Staub, Sinter, Kalk, Ruß usw., sobald sie sich bilden, zu beseitigen.

Die beweglichen Teile von mitvermieteten Einrichtungen wie Schlösser, Fitschen, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Ferner obliegt dem Mieter die etwa erforderliche Entlüftung von Heizkörpern. Fenster und Türen sind einschließlich der Rahmen mindestens einmal im Monat von innen und außen feucht zu reinigen.

2. Die Mietsache ist ausreichend zu beheizen (Mindesttemperatur 15° C) und regelmäßig zu lüften. Feuchtigkeitsschäden aufgrund mangelnder Heizung oder Lüftung werden auf Kosten des Mieters beseitigt.
3. Der Mieter ist verpflichtet, Geräte zur Warmwasserbereitung und Beheizung jährlich auf eigene Kosten durch einen Fachbetrieb seiner Wahl warten zu lassen, und zwar bis spätestens zum 30. Juni eines jeden Jahres.
4. Soweit die Mietsache mit Teppichböden ausgestattet ist, hat der Mieter diese einmal wöchentlich abzusaugen. Einmal jährlich ist ferner eine Grundreinigung durchzuführen.
5. Der Mieter ist ferner verpflichtet, in regelmäßigen Abständen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Hierzu gehört das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken. Alte Tapeten sind zu entfernen, Decken vor dem Neuanstrich ggf. abzuwaschen. Die Ausführung dieser Arbeiten ist fachgerecht vorzunehmen, und zwar in Küchen, Bädern, Toiletten und Dielen jeweils in einem Abstand von drei Jahren, in den übrigen Räumen in einem Abstand von fünf Jahren, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.
6. Der Mieter ist verpflichtet, das Holzwerk an Türen und Fenstern sowie die Fußleisten alle fünf Jahre fachgerecht zu streichen. Befindet sich in der Wohnung ein Parkettfußboden, ist dieser im gleichen Zeitabstand abzuschleifen und mit geeigneten Mitteln zu versiegeln. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.
7. Auch Heizkörper, Innenflächen von Balkonen und Nebenräumen (Garagen, Mansarden, Keller usw.) sind im Abstand von mindestens fünf Jahren mit geeigneten Mitteln fachgerecht zu streichen. Die Fristen beginnen mit Überlassung der Mietsache.

§ 9 Benutzung von Anlagen und Einrichtungen der Mietsache

Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für störungsfreie Energie- und Wasser-Versorgung durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Für die Benutzung gilt im einzelnen folgendes:

Wasserversorgung:

Der Mieter verpflichtet sich, mit Wasser sparsam umzugehen. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden. Das Waschen von Wäsche für Personen, die nicht dem Haushalt des Mieters angehören, ist nicht gestattet. Waschmaschinen dürfen nicht unbeaufsichtigt in Betrieb bleiben.

Außentoiletten und außenliegende Wasserleitungen sind bei Frostgefahr vom Mieter zu entleeren oder aber in sonstiger Weise vor dem Einfrieren zu schützen. Im Falle längerer Abwesenheit hat der Mieter – soweit vorhanden – den Hauptabsperrhahn seiner Wohnung zu verschließen.

Energieversorgung:

Der Mieter hat sich der vorhandenen Installationen zu bedienen. Er ist nicht berechtigt, vom Vermieter die Umstellung auf eine andere Energieart zu verlangen. Veränderungen an den elektrischen Anlagen sind nur dann zulässig, wenn sie von einem Fachbetrieb durchgeführt werden. Sicherungen hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen.

Der Mieter verpflichtet sich, Strom- und Gaszähler zum Vertragsbeginn auf eigene Kosten bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen anzumelden und nicht vor Vertragsablauf wieder abzumelden. Dies gilt auch dann, wenn die Mietsache vorzeitig geräumt wird. Werden die Zähler aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, entfernt, ist dieser zum Ersatz der Wiederanbringungskosten sowie aller Folgekosten verpflichtet.

Zentrale Beheizung/Warmwasserversorgung:

Der Vermieter ist verpflichtet, eine etwa vorhandene Sammelheizungsanlage in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. April in Betrieb zu halten. Der Vermieter ist auch in der übrigen Zeit berechtigt, eine Wärmeversorgung durchzuführen, wenn dies von einem der Mieter gewünscht wird oder entsprechend der Witte-

rungsverhältnisse erforderlich ist. Während der Beheizungs-
dauer ist der Mieter zum Gebrauch der Anlage verpflichtet. Ei-
ne etwa vorhandene Warmwasserversorgung ist das ganze
Jahr in Betrieb zu halten.

Waschmaschinen oder Spülmaschinen dürfen nicht an die
Warmwasserbereitungsanlage angeschlossen werden.

Aufzug:

Ein etwa vorhandener Aufzug dient nur zur Personenbeförde-
rung. Kindern ist die Benutzung nur in Begleitung Erwachsener
gestattet. Die Beförderung von größeren Gegenständen ist nur
bei Beachtung der zulässigen Nutzlast gestattet. Im Aufzug darf
nicht geraucht werden.

Antennen:

Die Errichtung von Antennenanlagen ist nur mit Zustimmung
des Vermieters gestattet. Gleiches gilt für die Verlegung von
Anschlüssen an das Breitbandnetz der Bundespost (Kabelfern-
sehen).

§ 10 Mängelbeseitigung

1. Der Mieter hat alle auftretenden Mängel der Mietsache dem
Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Mängelbeseitigung
obliegt dem Vermieter. Der Mieter ist berechtigt, Aufträge
zur Mängelbeseitigung selbst zu vergeben, wenn der Ver-
mieter nicht erreichbar ist und die durchzuführende Maß-
nahme ihrer Art nach keinen Aufschub duldet. Vergibt der
Mieter Aufträge, ohne hierzu berechtigt zu sein, ist der Ver-
mieter nicht verpflichtet, die entstehenden Kosten zu über-
nehmen.
2. Für einen Schaden, der durch nicht rechtzeitige Anzeige
entstanden ist oder sich vergrößert hat, ist der Mieter ersatz-
pflichtig.
3. Mängel, die dem Mieter bei Vertragsabschluß bekannt ge-
wesen oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblie-
ben sind, kann er später nicht rügen. Insoweit besteht weder
ein Recht auf Minderung des Mietzinses, noch auf Mängel-
beseitigung, es sei denn, daß der Vermieter dies zugesagt
hätte. Gleiches gilt für den Zustand von Treppenhaus, Hof,
Garten sowie allen im Haus befindlichen Anlagen und Ein-
richtungen.
4. Die Kosten für kleinere Reparaturen bis zu *50, -- DM
je Schadensfall und maximal DM 200 jährlich trägt der
☐ Vermieter
☐ Mieter,
sofern es sich um Schäden an Einrichtungen handelt, die
dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie Arma-
turen, Schalter, Steckdosen, Rolläden, Jalousien, Ventile,
Schlösser oder Verschlussvorrichtungen an Fenstern und
Türen.
5. Eingeschlepptes Ungeziefer hat der Mieter sofort auf eigene
Kosten durch einen Fachmann beseitigen zu lassen. Darauf,
daß die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe der Mietsa-
che nicht ungezieferfrei waren, kann sich der Mieter nur
dann berufen, wenn er dies dem Vermieter unverzüglich
nach der Inbesitznahme angezeigt hat.

§ 11 Instandhaltung und Modernisierung

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Verände-
rungen, die zur Erhaltung des Gebäudes sowie zur Abwen-
dung drohender Gefahren bzw. zur Schadensbeseitigung
notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vor-
nehmen. Der Mieter hat in solchen Fällen die Mietsache zu-
gänglich zu halten. Sofern es erforderlich wird, hat er das
eingebrachte Mobiliar beiseite zu räumen. Der Mieter darf
die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern.
Andernfalls haftet er für dadurch entstehende Schäden.
2. Soweit Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudes oder
der gemieteten Räume durchgeführt werden sollen, hat der
Vermieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme de-
ren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie
die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mit-
zuteilen. Kleinere Schäden an Tapeten usw. hat der Mieter
selbst zu beheben, wenn sie infolge der Modernisierungsar-

beiten entstehen. Anfallende Kosten werden in angemesse-
nem Umfang ersetzt.

3. Verwendungen des Mieters sind nur zu ersetzen, wenn der
Vermieter sich ausdrücklich zur Kostenerstattung bereit er-
klärt hat.
4. Der Vermieter ist auch nicht verpflichtet, Einrichtungen, mit
denen der Mieter die Mietsache versehen hat, bei Beendi-
gung des Vertragsverhältnisses zu übernehmen.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter bzw. eine Person seines Vertrauens ist berech-
tigt, die Mietsache zu betreten,

1. sooft dies zur ordentlichen Bewirtschaftung des Hauses not-
wendig ist, mindestens jedoch einmal jährlich;
2. nach erfolgter Kündigung sowie bei einem geplanten Ver-
kauf des Grundstücks täglich zwischen 9.00 und 13.00 Uhr
sowie zwischen 15.00 und 20.00 Uhr;
3. in Fällen dringender Gefahr sofort.

Für das Betreten der Mieträume bedarf es in den Fällen 1 und 2
einer vorherigen Anmeldung. Hierzu ist eine Frist von 2 Tagen
ausreichend. Hält der Mieter Terminabsprachen schuldhaft
nicht ein, macht er sich schadensersatzpflichtig. Der Mieter hat
dafür zu sorgen, daß die Räume auch während seiner Abwe-
senheit betreten werden können.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die Mieträume sind vom Mieter bei Beendigung des Mietver-
hältnisses in sauberem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln
zurückzugeben. Dies gilt auch für die Schlüssel, die der Mie-
ter sich während der Vertragsdauer auf eigene Kosten be-
schafft hat. Andernfalls ist die Vernichtung oder Unbrauch-
barmachung nachzuweisen.
2. Sofern der Mieter das Holzwerk, Heizkörper, Wände, Dek-
ken und Böden mit farbigen Anstrichen versehen hat, so
kann der Vermieter verlangen, daß die entsprechenden Flä-
chen bei Auszug wieder neutral (weiß) gestaltet werden. Auf
Wunsch des Vermieters hat der Mieter die von ihm ange-
brachten Tapeten bei Beendigung des Mietverhältnisses
wieder zu entfernen.
Der Mieter ist weiter verpflichtet, sämtliche Beeinträchtigen-
gen, die während der Mietdauer entstanden sind, wie Lö-
cher in Wänden, Türen und Fenstern, Klebereste, Farbreste,
Verschmutzungen sowie Verfärbungen durch Nikotingenuß,
zu beseitigen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, für noch nicht fällige Schönheits-
reparaturen entsprechend seiner Nutzungsdauer einen Er-
satz zu leisten. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen
länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter 20% des Kosten-
aufwands, der aufgrund eines unverbindlichen Kostenvor-
anschlags eines Fachbetriebs festgestellt worden ist. Liegen
die letzten Schönheitsreparaturen länger als zwei Jahre zu-
rück, beträgt die Beteiligung 40%, bei drei Jahren 60% und
bei einem Zurückliegen von mehr als vier Jahren 80%. Die
Fristen beginnen mit der Überlassung der Mietsache.

4. Hat der Mieter die Mietsache mit Einrichtungen versehen,
die fest installiert sind, kann der Vermieter verlangen, daß
diese gegen eine angemessene Entschädigung zurückge-
lassen werden. Kommt es über die Höhe der Entschädigung
zu keiner Einigung, haben die Vertragsparteien durch einen
geeigneten Sachverständigen den Zeitwert der Einrichtung
feststellen zu lassen. An den Kosten für die Feststellung des
Werts beteiligen sich beide Parteien je zur Hälfte. Ist der Ver-
mieter nicht an einer Übernahme der Einrichtung interes-
siert, hat der Mieter auf Verlangen den ursprünglichen Zu-
stand der Mietsache wiederherzustellen.
5. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses die Woh-
nung, ist er verpflichtet, je einen Schlüssel zu sämtlichen
Mieträumen an den Vermieter herauszugeben. Der Vermie-
ter ist berechtigt, in den leerstehenden Räumen Instandset-
zungsarbeiten vornehmen zu lassen. Der Mieter wird von
der Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses frei, wenn die
Räumlichkeiten vor Ablauf des Vertragsverhältnisses weiter-
vermietet werden.
6. Ist das Mietverhältnis wegen Vertragsverletzungen des Mie-
ters oder Zahlungsverzug fristlos gekündigt worden, haftet

Mieter für einen möglichen Mietausfall sowie für alle weiteren Folgeschäden.

Der Mieter ist verpflichtet, bei Auszug seine neue Anschrift bekanntzugeben.

§ 14 Kautio

Der Mieter hat eine Kautio in Höhe von *DM 1.125,- DM zu entrichten.

Bei Vermietung von preisgebundenem Wohnraum erfolgt die Kautionszahlung nur zur Absicherung des Vermieters gegen Schäden an der Mietsache und unterlassene Renovierungen, ein etwa entstehender Mietausfall (einschließlich möglicher Prozeß- oder Räumungskosten) wird mit der Kautio nicht abgedeckt.

§ 15 Personenmehrheiten als Mieter

1. Haben mehrere Personen die Räume gemeinsam angemietet, haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung eines Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren Mietern abgegeben wird.
3. Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt dessen Haftung für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung unberührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

§ 16 Sonstige Vereinbarungen

1. Wegereinigung:

Die Reinigung von Bürgersteig, Hof und Hauszugängen sowie insbesondere die Schnee- und Eisbeseitigung obliegt dem Mieter im Wechsel mit den übrigen Parteien im Hause. Zu einer ordnungsgemäßen Schnee- und Eisbeseitigung gehört auch das Bestreuen der Gehwege mit abstumpfenden Mitteln, die – vom Mieter auf eigene Kosten besorgt werden – vom Vermieter kostenlos zur Verfügung gestellt werden (**Nichtzutreffendes streichen**).

Soweit nichts anderes vereinbart ist, lösen sich die Mieter im Haus wöchentlich ab. Die Bewohner des Erdgeschosses beginnen mit der ersten Kalenderwoche des Jahres. Es folgen die Bewohner des I. Stockwerks usw. Der Vermieter ist berechtigt, den Reinigungsplan zu ändern, sofern sich dieser als unpraktikabel erweist.

Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht in der Lage, die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.

Hausreinigung:

Der Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Flurs und der Treppe zweimal wöchentlich (mittwochs und samstags) feucht zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten. Der Mieter hat sich an der Reinigung der gemeinsamen Räume und Anlagen nach näherer Anweisung des Vermieters zu beteiligen.

Ist der Mieter wegen örtlicher Abwesenheit, Krankheit oder Gebrechlichkeit nicht in der Lage, die ihm obliegenden Arbeiten selbst auszuführen, so hat er auf eigene Kosten eine Ersatzperson zu beauftragen.

3. Müllbeseitigung:

Der Mieter ist verpflichtet, den von ihm produzierten Müll an dem jeweils nächsten Abfuhrtag zur Beseitigung durch die städtischen Betriebe auf den Gehweg zu verbringen. Verunreinigungen infolge der Müllbeseitigung hat der Mieter umgehend zu entfernen.

Wuppertal 16-11-92

Ort

Datum

VfG Vermietungs- und
Verwaltungsgesellschaft
für Immobilien mbH

Unterschrift des (der) Vermieter(s)

Werden Müllbehälter von mehreren Mietern benutzt, sind diese abwechselnd für das Hinausstellen und Hineinholen der Gefäße sowie für die Beseitigung von Verunreinigungen verantwortlich. Der Vermieter ist berechtigt, einen Plan zu erstellen, der die Reihenfolge regelt. Der Plan kann geändert werden, wenn er sich als unpraktikabel erweist oder wenn dies von der Mehrheit der Mieter gewünscht wird. Lassen sich die bei der Müllbeseitigung entstehenden Probleme nicht durch eine Änderung des Plans beheben, ist der Vermieter berechtigt, eine Person seines Vertrauens auf Kosten der Mieter mit dem Hinausstellen der Müllgefäße zu betrauen. Wiederverwertbare Stoffe, wie Altglas, Papier, Dosen und Aluminium sind bei den hierfür vorgesehenen Sammelstellen abzuliefern. Gleiches gilt für Schadstoffe wie Batterien, Altöl, Lacke, Farben und Benzinkanister.

4. Beleuchtungspflicht:

Die Mieter eines Geschosses sind verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, daß der zu ihren Mieträumen führende Flur bzw. Teil der Treppe von Beginn der Dunkelheit ab beleuchtet werden kann. Insbesondere ist für einen Ersatz verbrauchter Glühbirnen zu sorgen.

5. Türschilder:

Der Mieter ist verpflichtet, binnen einer Woche nach Einzug auf eigene Kosten Namensschilder an Klingel und Briefkasten sowie neben der Eingangstür anbringen zu lassen. Größe, Form und Farbe der Schilder ist so zu wählen, daß sie mit denen der anderen Hausbewohner übereinstimmen.

6. Anmeldung:

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von acht Tagen nach Bezug der Wohnung beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden und im Falle des Auszugs sich innerhalb der gleichen Frist wieder abzumelden. Kosten, die dem Vermieter im Falle versäumter bzw. verspäteter An- oder Abmeldung entstehen, hat der Mieter zu ersetzen.

7. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags:

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sollen schriftlich erfolgen.

8. Hausordnung:

Die auf Seite 8 abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrags. Der Mieter verpflichtet sich, dafür zu sorgen, daß er, seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, Angestellten, Kunden, Handwerker, Besucher und Untermieter die dort niedergelegten Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt. Ansonsten können Änderungen erfolgen, wenn dies zur Aufrechterhaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und eines vertrauensvollen Zusammenlebens im Haus notwendig ist oder wenn die Mehrzahl der Mieter einer Abänderung zustimmt.

Bei Vermietung einer Eigentumswohnung gilt vorrangig die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung.

§ 17 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

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

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgefertigt, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten.

Wuppertal 16-11-92

Ort

Datum

Stanislaus Sobania

Unterschrift des (der) Mieter(s)

Zusätzliche Vereinbarungen

Die Wohnung wird vermietet wie besichtigt und ist bei Beendigung des Mietverhältnisses besenrein zu übergeben.

Ausstattung und Zustand der Mietsache

1. Die Parteien haben sich bei einer Besichtigung vor Einzug des Mieters davon überzeugt, daß die vermieteten Räume wie folgt ausgestattet sind:

- | | |
|---|--|
| ☐ Zentralheizung | ☐ Teppichböden in ___ Räumen |
| ☒ Etagenheizung | ☐ PVC-Böden in ___ Räumen |
| ☐ Nachtspeicherheizung | ☐ Parkettböden in ___ Räumen |
| ☐ Gasöfen, Öfen, Kohleöfen | ☐ Holzdecken in ___ Räumen |
| ☒ Badewanne eingebaut | ☐ Fußleisten in ___ Räumen |
| ☐ Badewanne freistehend | ☐ Gardinenleisten in ___ Räumen |
| ☒ Waschbecken | ☐ Rollos in ___ Räumen |
| ☒ Toilettenbecken | ☐ Fensterläden in ___ Räumen |
| ☒ WC-Sitz | ☐ Jalousien in ___ Räumen |
| ☐ Spiegel/Spiegelschrank | ☐ Lampen in ___ Räumen |
| ☒ Konsolen | ☒ Gemeinschaftsantenne |
| ☐ Seifenschalen | ☐ Breitbandkabelanschluß |
| ☒ Handtuchhalter | ☒ Spüle |
| ☐ Papierrollenhalter | ☐ Herd |
| ☐ Dusche | ☐ Einbauküche |
| ☐ Bidet | ☐ Gardinen in ___ Räumen |
| ☐ Heizstrahler | ☐ Übergardinen in ___ Räumen |
| ☐ Geyser | ☐ Klimaanlage |
| ☐ Durchlauferhitzer | ☒ Gegensprechanlage |
| ☐ Kamin | ☐ Wasserzweischwächler |
| ☒ Isolierglasfenster | |
| ☐ Sonstige Einrichtungen, und zwar _____ | |

2. Die Räumlichkeiten sowie die Einrichtungen befinden sich in folgendem Zustand:

– Zutreffendes ankreuzen –

- ☐ Die Räume werden in frisch renoviertem Zustand übergeben.
- ☒ Die Räume und sämtliche Anlagen befinden sich in sauberem und mangelfreiem Zustand.
- ☐ Es sind folgende Mängel vorhanden:

Mängel, die dem Mieter bei Vertragsabschluß bekannt gewesen sind oder bekannt hätten sein müssen, kann er später nicht rügen. Insoweit besteht weder ein Recht auf Zurückbehaltung noch auf Minderung oder Mängelbeseitigung. Der Mieter erkennt vielmehr den Zustand, in dem er die Räume übernommen hat, als vertragsgerecht an.

Gleiches gilt für den Zustand von Treppenhaus, Hof, Garten sowie allen im Hause befindlichen Anlagen und Einrichtungen.

3. Vor dem Einzug oder baldmöglichst nach Beginn des Mietverhältnisses sind die folgenden Arbeiten durchzuführen:

a) vom Vermieter:

b) vom Mieter:

4. Bei Übergabe der Mietsache wurden folgende Zählerstände festgestellt:

Stromzähler _____

Gaszähler _____

Wasserzähler _____

Tankinhalt _____

Sonstige Zähler _____

Wuppertal

Wuppertal

den 16.11.92 19

den 16.11.92 19

VfG Vermietungs- und
Verwaltungsgesellschaft
für Immobilien gmbH
Unterschrift des (der) Vermieter(s)

Stamislav Sobani
Unterschrift des (der) Mieter(s)

Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags. Sie soll das Bedürfnis der Hausbewohner nach Ruhe schützen und ihr Sicherheitsbedürfnis wahren; sie stellt Ordnungsgrundsätze auf, die das Gemeinschaftsleben fördern, dem Vermieter eine gerechte Verwaltung ermöglichen und den Hausbewohnern zusätzliche Kosten für Dienstleistungen ersparen sollen. Die Hausordnung ist daher von allen Hausbewohnern gewissenhaft einzuhalten.

1. Regelungen zur Vermeidung unnötigen Lärms

Für das friedliche Zusammenleben im Haus ist es erforderlich, daß die Mieter gegenseitig Rücksicht üben, vor allem zur Ruhe im Haus beitragen und auch Kinder und Besucher dazu anhalten. Jeder vermeidbare Lärm ist zu unterlassen.

Tonwiedergabegeräte aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Unvermeidliche Tätigkeiten, die ruhestörend wirken können, dürfen nur gelegentlich vorkommen, z. B. Renovierung, Umbau usw., oder nur von kurzer Dauer sein, z. B. Waschen und Schleudern, Staubsaugen, Brennholz bereiten (nur im Keller!) und Teppichklopfen (nur im Hof!). Derartige Tätigkeiten sind auf die Vormittage zwischen 8 und 13 Uhr sowie – mit Ausnahme von Sonnabend und Sonntag – auf die Nachmittagsstunden zwischen 15 und 20 Uhr zu beschränken. An den Wochenenden und an Feiertagen sind möglichst alle etwa störenden Tätigkeiten überhaupt zu vermeiden.

Besondere Vorhaben, die lärmbelästigend sein können, aber grundsätzlich vermeidbar sind, wie Musizieren, Singen, Basteln, Feiern von Familienfesten, sind ausnahmsweise gestattet. Wenn Störungen zu erwarten sind, ist eine Abstimmung mit den Wohnungsnachbarn erforderlich. Deren berechnete Wünsche nach zeitlicher Begrenzung sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

Mechanische Geräte in den Wohnungen, z. B. Näh-, Schreib- und Spülmaschinen, müssen schwingungsfrei sein bzw. auf ausreichend schall- und schwingungsdämpfende Unterlagen gestellt werden.

2. Sicherheitsvorkehrungen

Alle Hauszugänge sind jederzeit gewissenhaft geschlossen zu halten. Das Haus ist täglich vor Eintritt der Nacht, und zwar ab 21 Uhr, abzuschließen.

Feuergefährliche Stoffe dürfen nicht im Haus gelagert, entzündbare Stoffe nicht im Keller oder auf dem Speicher untergebracht werden. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Auflagen zulässig.

Bei Sturm, Schnee und Regen sind Dach- und Flurfenster geschlossen zu halten.

Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen zu schützen. Bei strengem oder anhaltendem Frost sind alle Maßnahmen zu treffen, die das Eindringen des Frostes und das Einfrieren wasserführender Leitungen verhindern. Erforderlichenfalls müssen Geräte und Leitungen vorübergehend entleert werden.

3. Reinigungspflichten

- Die Mieter eines Geschosses sind verpflichtet, den Flur dieses Geschosses sowie die dorthin führende Treppe einschließlich Abort am Mittwoch- und Samstagvormittag gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauberzuhalten. Die Fenster im Treppenhaus sind wenigstens einmal monatlich zu reinigen. Wohnen mehrere Mieter in einem Geschoss, so haben diese die Reinigung abwechselnd vorzunehmen. Die Erdgeschoßbewohner haben die Haustür und Eingangstreppe jeweils samstags von innen und außen zu reinigen und im Winter schnee- und eisfrei zu halten.
- Bei Leerstehen von Räumen haben die Mietparteien des betreffenden Geschosses oder bei Leerstehen eines ganzen Geschosses die Mieter des darüberliegenden Geschosses die für die leerstehenden Räume in Frage kommende Reinigung abwechselnd auszuführen.
- Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Kellers sowie der dazugehörigen Lichtschächte und Fenster zu sorgen. Für die Reinigung der Kellergänge und -treppen sowie der Bodentreppe stellt der Vermieter eine Reinigungsordnung auf.
- Zur Rußbeseitigung nach Schornsteinreinigung sind die Mieter abwechselnd verpflichtet.

- Durch Transport verursachte Verschmutzungen im und am Gebäude müssen vom betreffenden Mieter sofort beseitigt werden.
- Loggien, Terrassen, Brüstungen und Fensterbänke sind von den Mietern stets sauber und im Winter schneefrei zu halten.

4. Allgemeine Verhaltensregeln

- Damit das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigt wird, hat der Mieter die Fenster seiner Wohnung mit Gardinen zu versehen. Diese müssen in sauberem Zustand gehalten werden. Gleiches gilt für etwaige Fensterbänke im Treppenhaus. Diese müssen durch die einzelnen Mietparteien abwechselnd gesäubert und, soweit erforderlich, auch gewaschen werden.
- Die Einstellung von Motorfahrzeugen im Haus und auf dem Hof ist untersagt, es sei denn, daß ein Stellplatz mitvermietet wurde. Fahrräder dürfen nur im Keller abgestellt werden. Sie sind über Treppen und Flure zu tragen, desgleichen Kinderwagen, die nur vorübergehend im Hausflur untergestellt werden dürfen.
- In die Ausguß- und Klosettbecken dürfen keine Abfälle, schädliche Flüssigkeiten oder ähnliches geworfen oder geschüttet werden. Die Mieter sind verpflichtet, ihre Abfälle nach Maßgabe der ortspolizeilichen Vorschriften, in der Regel allwöchentlich, fortzuschaffen.
- In Treppenhaus, Aufzug, Keller, Speicher, Waschküche, Trockenraum und allen anderen gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist das Rauchen nicht gestattet.
- Von Balkons und Fenstern darf nichts herabgeworfen werden. Gegenstände auf oder an Brüstungen müssen sicher befestigt sein. Die Anbringung bedarf stets der Genehmigung des Vermieters. Blumenkästen dürfen nur nach innen gehängt werden. Eine etwaige Befestigung hat so zu erfolgen, daß keiner der anderen Hausbewohner durch herabtropfendes Wasser oder herunterfallende Blätter beeinträchtigt wird.
- Es ist dem Mieter nicht gestattet, auf Balkonen, Terrassen, Loggien oder aber in Fenstern Gegenstände anzubringen bzw. abzustellen, die sich störend auf das äußere Erscheinungsbild des Hauses auswirken. Wäsche darf weder auf Brüstungen ausgelegt noch von dort gereinigt, auch nicht auf Balkonen, Loggien und Terrassen aufgehängt werden. Das Aufstellen von Wäscheständern im Treppenhaus, Hof oder Garten ist unzulässig.
- Wäsche ist vor dem Aufhängen auszuwringen oder zu schleudern. Es dürfen keine tropfnassen Teile aufgehängt werden. Nach dem Trocknen ist die Wäsche unverzüglich wieder abzunehmen.
- Das Grillen auf Balkonen, Terrassen, Hof oder Garten ist nicht gestattet. Familienfeiern oder Partys dürfen nicht in Gemeinschaftsräumen, Hof oder Garten abgehalten werden.
- Die Lüftung der Wohnungen, insbesondere die Ableitung von Küchendünsten, darf nicht durch das Treppenhaus erfolgen.
- Das Füttern von Tauben und streunenden Katzen ist verboten.

5. Benutzung von Gemeinschaftsräumen und -flächen

Soweit der Vermieter der Hausgemeinschaft Gemeinschaftsräume oder -flächen (z. B. Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum, Hofraum, Gemeinschaftsgarten) zur Verfügung stellt, haben die Mieter ein Anrecht auf deren Benutzung. Zugleich haben sie die Pflicht, diese Räume und Flächen samt Zubehör zu pflegen. Die räumliche oder zeitliche Aufteilung unter den Benutzern soll möglichst selbstregulierend geschehen, um dem unterschiedlichen Bedürfnis und Interesse der Haushalte am besten zu entsprechen. Grundsätzlich hat jeder Besitzer seinen Teil und jeder Benutzer während der Nutzungszeit die betreffende Gemeinschaftseinrichtung zu pflegen. Sie muß stets sauber und in gutem Zustand an den Nachfolger übergeben werden.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Uneinigkeit eine Benutzungsordnung festzulegen und im Bedarfsfall einen zusätzlichen Reinigungsplan, unabhängig von der Benutzung, nach billigem Ermessen aufzustellen.