

# Einheitsmietvertrag

(Ausfertigung für Vermieter/Mieter)

Zwischen August Rieders  
(Vor- und Zuname, Beruf)  
in Stöckener Str. 231, 3 Hannover 21  
(Straße, Hausnummer, Ort) als Vermieter  
und Klaus Dietz Bernke  
(Vor- und Zuname, Beruf) sowie  
seiner Ehefrau Nicole Bernke  
(Vor- und Zuname), geborene Kirchmann beide zur Zeit  
wohnhaft in 3012 Langenhagen, Am Hohen Brinke 7  
(Straße, Hausnummer, Ort) als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1

### Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung Erdg. werden vermietet, folgende im  
Haus Grünewald 26, Hann. Badendahl gelegene Räume:  
(Straße, Stock, genaue Lagebezeichnung, Ort)  
1 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Bad, 1 Toilette,  
       Mädchenstube,        Laden, 1 Kellerräume Nr.       ,        Bodenräume Nr.       ,  
       Fabrikraum, Werkstatt, Garage, Stallung,

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche, Trockenboden und Abstellräume etc., soweit vorhanden, gemäß der Hausordnung unentgeltlich mitzubutzen.

3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

       Hausschlüssel,        Korridorschlüssel,        Zimmerschlüssel,        Bodenschlüssel,        Kellerschlüssel,  
       Garagenschlüssel,

## § 2

### Mietzeit

Kündigungsfrist  
3 Monate

### 1. Nur für Verträge von unbestimmter Dauer

Das Mietverhältnis beginnt mit dem       . Es kann von jedem Teil spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. - Nach 5, 8 und 10 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils 3 Monate.

### 2. Nur für Verträge von bestimmter Dauer

#### a) Verträge ohne Verlängerungsklausel

Das Mietverhältnis beginnt mit dem        und endet am       , ohne daß es einer Erklärung seitens einer Partei bedürfte. Der Mieter kann spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

#### b) Verträge mit Verlängerungsklausel

Das Mietverhältnis beginnt mit dem        und endet am       . Wird das Mietverhältnis nicht auf den als Endtermin vorgesehenen Tag unter Einhaltung der oben aufgeführten Fristen gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um 3 - 6 - 12 Monate.

3. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

4. Bei Nutzung als Wohnraum gelten die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des Kündigungsschutzes. Seitens des Vermieters ist also eine Kündigung nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses vorliegt, z. B. wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen nicht unerheblich verletzt hat; oder wenn der Vermieter die Wohnung für sich, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt; oder wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks behindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die jeweiligen Gründe sind im Kündigungsschreiben des Vermieters näher anzugeben. Der Mieter kann bis 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses einer Kündigung des Vermieters schriftlich widersprechen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter und seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

## § 3

### Mietzins

Sofsteinreinigung  
wird extra berechnet  
Wasser u. Entwässerung  
nach Personen  
Treppenhausreinigung  
ist Sache des Mieters

### 1. Der Mietzins beträgt

monatlich 200.- DM  
vierteljährlich        DM  
jährlich        DM  
in Worten Zweihundert DM

2. Nebenabgaben, nämlich Kosten für - Sammelheizung (mindestens 18 Grad Celsius) - Warmwasser -  
Fahrstuhl - Treppenreinigung - Sach- und Haftpflichtversicherung - Nebenkosten

~~- werden nicht besonders erhoben -~~ sind neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit einem festen Betrag von 15.- DM pro Monat - Vierteljahr - Jahr - werden anteilig in Höhe von        Pro-

zent der tatsächlich entstehenden Gesamtkosten umgelegt, wobei eine monatliche Abschlagszahlung von        DM zu leisten ist. Im letzteren Falle muß die Abrechnung jährl. bis zum 30. 6. erfolgen.

3. Aufgrund von Betriebskostenerhöhungen können der Mietzins oder die evtl. vereinbarten Abgaben für Nebenkosten unter Angabe der Gründe und der Berechnung erhöht werden. Die Erklärung muß jeweils zum 15. eines Monats schriftlich abgegeben werden, damit sie zum 1. des nächsten Monats wirksam wird.

4. Für sonstige Mietzinserhöhungen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Fristen.

## **des Mietzinses**

1. Der Mietzins ist - monatlich - vierteljährlich - jährlich - im voraus, spätestens am dritten Werktag des - Monats - Vierteljahres - Jahres - an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, jedoch sind folgende Kosten innerhalb von \_\_\_\_\_ nach besonderer Aufforderung zu zahlen:

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

### **§ 5**

#### **Vom Vermieter zugesagte Arbeiten in den Mieträumen Zustand der Mieträume**

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

### **§ 6**

#### **Aufrechnung mit Gegenforderungen Minderung des Mietzinses**

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

Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen, oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt hat.

### **§ 7**

#### **Fristlose Kündigung**

1. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, a) wenn der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils desselben im Verzug ist, oder wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt,

b) wenn der Mieter trotz Abmahnung des Vermieters die Wohnung vertragswidrig so benutzt, daß die Rechte des Vermieters erheblich verletzt werden (z. B. unbefugte Untervermietung, Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht),

c) wenn der Mieter schuldhaft seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

2. Das Mietverhältnis kann vom Mieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, a) wenn ihm der Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird und die Erfüllung des Vertrages deshalb für ihn kein Interesse mehr hat. Bleibt die Vertragserfüllung für ihn von Interesse, so kann der Mieter nur kündigen, wenn der Vermieter eine ihm vom Mieter gesetzte angemessene Frist hat verstreichen lassen, ohne Abhilfe zu schaffen,

b) wenn die Benützung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist,

c) wenn der Vermieter schuldhaft seine Verpflichtungen so verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### **§ 8**

#### **Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters**

Der Mieter hat entsprechend den gesetzlichen Vorschriften ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt, oder wenn der Vermieter wegen baulicher Verbesserungen oder erhöhter Fremdkapitalkosten die Miete durch einseitige schriftliche Erklärung erhöht. Im ersten Falle ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des 2. Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, mit Wirkung zum Ende des übernächsten Monats zu kündigen. Im zweiten Fall kann der Mieter das Mietverhältnis spätestens bis zum 3. Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Ist die Kündigung wirksam, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

### **§ 9**

#### **Benutzung der Mieträume Untervermietung**

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

3. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, so kann er vom Vermieter die entsprechende Erlaubnis verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein berechtigter Grund zur Ablehnung vorliegt, oder der Wohnraum übermäßig belegt würde, oder dem Vermieter die Untervermietung aus einem sonstigen Grunde nicht zugemutet werden kann.

5. 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 ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen. Diese Rechte kann er nur unverzüglich geltend machen, nachdem er die gegen den Mieter sprechenden Gründe erfahren hat oder nachdem die Frist zur Kündigung des Untermietverhältnisses fruchtlos verstrichen ist.

### **§ 10**

#### **Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Zur Abwendung drohender Gefahren können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden.

2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig aber doch zweckmäßig sind, muß der Mieter dulden, soweit ihm dies zuzumuten ist.

## Handhaltung der Mieträume

### § 12

#### Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

4. Der Mieter darf bauliche Veränderungen nur mit Genehmigung des Vermieters vornehmen.

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumnis einer vom Mieter übernommenen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.

3. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, daß ein schuldhaftes Verhalten seinerseits nicht vorgelegen hat.

4. Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der – Mieter – Vermieter.

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

### § 13

#### Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung in angemessener Frist betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.

2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten an Wochentagen von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr, an Sonn- und Feiertagen von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Uhr betreten.

3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume mit dem Mieterinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.

4. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch bei längerer Abwesenheit zur Abwehr von Gefahren betreten werden können.

### § 14

#### Beendigung der Mietzeit

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter so viel zahlt, wie zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Dem Vermieter steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

### § 15

#### Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

1. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, daß die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens bis zu einem Jahr nach dem Auszug. Sie entfällt, wenn der Vermieter sich um einen Ersatzmieter nicht ausreichend bemüht hat.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Mieters, so haftet der Vermieter für den Schaden des Mieters. Dies gilt, sofern die fristlose Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Fertigstellung oder Reparatur der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses erfolgt, nur bei Verschulden des Vermieters. Lieferungs- und Leistungsverzug von Handwerkern gilt nicht als Verschulden des Vermieters.

### § 16

#### Mehrere Personen als Mieter

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

2. Die Mieter (Ehegatten) bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vornahme und Entgegennahme von Willenserklärungen. Insofern sind Erklärungen eines Mieters auch für den anderen Mieter verbindlich und eine Erklärung des Vermieters ist für alle Mieter rechtswirksam, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Vollmacht der Mieter (Ehegatten) ist schriftlich widerrufbar. Der Widerruf wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

3. Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, haben für und gegen die anderen Mieter (Ehegatten) die gleiche Wirkung.

### § 17

#### Sonstige Vereinbarungen

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

2. Die beigelegte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages und wird von den Parteien mit der Unterzeichnung voll anerkannt.

3. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

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

5. \_\_\_\_\_

Hannover Ort den 18. 12. 1985  
(Ehemann) Klaus-D. Biele  
(Ehefrau) \_\_\_\_\_ als Mieter  
Ang. Dierken als Vermieter