

# Mietvertrag

Zwischen dem Frau Dorothea Bohne in Hannover, Fröbelstr. 22  
als Vermieter und dem Herrn Erich Ranz sowie seiner ~~Ehefrau~~  
(Beruf, Vor- und Zuname) geborene beide zur Zeit wohnhaft in Hannover, Limmerstr. 72  
als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen \*):

## § 1 Mieträume

1. Vermietet werden in dem Hause Kötnerholzweg Nr. 34 folgende Räume:
- a) Die Wohnung im ..... Geschoß, bestehend aus ..... Zimmer, ..... , nebst Küche, Diele, Bad, Mansarde, ..... Kellerraum, ..... Bodenraum, ..... zur Benutzung als Wohnung;
  - b) Die Geschäftsräume im Hinterhaus Geschoß, und zwar Laden, Büroraum, Lagerraum, Praxisraum, 1 Werkstatttraum, Fabrikraum, ..... zur Benutzung als Arbeits- und Lagerraum  
(Art des Geschäfts oder Gewerbes)

Ferner werden vermietet ..... Garage, ..... qm Garten, .....

2. ~~Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausordnung mitzubewohnen.~~

3. Dem Mieter werden für die Mietzeit sofort — bei Einzug ausgehändigt:

1 Haus-, ..... Korridor-, ..... Zimmer-, ..... Boden-, ..... Keller-, ..... Fahrstuhl-, ..... Garagenschlüssel.

## § 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Dezember 19 65 (ist stets auszufüllen).

a) Nur für Verträge von bestimmter Dauer: (entweder a oder b ausfüllen)

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von ..... Jahren geschlossen und läuft am ..... 19 ..... ab.

Er verlängert sich jeweils um ..... Jahr, falls er nicht einen Monat — ein Vierteljahr — vor Ablauf gekündigt wird.

b) Nur für Verträge von unbestimmter Dauer:

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung einer Frist von einem Monat — einem Vierteljahr zum Ende eines Kalendermonats — Kalendervierteljahres — gekündigt werden.

2. Die Kündigung muß schriftlich bis zum 3. 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.

3. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Freimachung der Räume durch den bisherigen Mieter.

## § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann, sofern die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes nicht entgegenstehen, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn

- a) der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere wenn der Mieter den Gebrauch der Mieträume unbefugt einem Dritten überläßt oder die Mieträume oder das Gebäude durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;
- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört oder der er den Gebrauch von Mieträumen überlassen hat, gegen die Gebote von Sitte und Anstand verstößt oder sich trotz schriftlicher Abmahnung des Vermieters einer erheblichen oder wiederholten Belästigung des Vermieters oder anderer Hausbewohner schuldig macht;
- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses ganz oder teilweise im Rückstand ist.

## § 4 Mietzins und Nebenkosten

1. Der Mietzins beträgt jährlich — vierteljährlich — monatlich 65,- DM,

in Worten: sechszig Deutsche Mark, beginnend ab 1.1.1966.

2. Ferner hat der Mieter nachstehende Nebenkosten, soweit nicht feste Beträge angegeben sind, in der zulässigen Höhe anteilig zu entrichten:

Art der Nebenkosten, Betrag oder Verteilungsschlüssel

Art der Nebenkosten	Betrag oder Verteilungsschlüssel
Wassergeld	Treppenhausbeleuchtung
Grundsteuerumlage	Treppenhausreinigung
Straßenreinigungsgebühren	Fahrstuhlkosten
Kehrgeld	Hauswartkosten
Kanalgebühren	Heizungs- und Warmwasserkosten (gemäß § 6)
Fäkalienabfuhrgebühren	Sonstige Nebenkosten
Müllabfuhrgebühren	

Für den Fall, daß infolge einer Erhöhung oder Neueinführung der Nebenkosten eine Mehrbelastung des Vermieters eintritt, verpflichtet sich der Mieter, einen der Leerraummiete zur Gesamtmiete des Hauses entsprechenden Anteil vom Zeitpunkt der Erhöhung bzw. Neueinführung an zu übernehmen.

3. Gesetzlich zugelassene bzw. von der Behörde genehmigte Mietpreisänderungen gelten als vom Tage der Zulässigkeit ab vereinbart. Im Einzelfalle bewilligte, genehmigte oder sonst zugelassene Mietpreisänderungen gelten stets als von dem Zeitpunkt ab vereinbart, in dem der Bescheid oder die Verwaltungs- oder Gerichtsentscheidung ergangen ist, wonach erstmals eine Erhöhung bewilligt, genehmigt oder sonst zugelassen wurde. Der Erhöhungsbetrag für die Zeit von diesem Zeitpunkt ab bis zur Rechtskraft des Bescheides oder der Entscheidung wird stets mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft fällig.

Werden Mieterhöhungen gesetzlich zugelassen, ohne daß hinsichtlich des Umfangs der Erhöhung Näheres bestimmt wird, so gilt eine angemessene Mieterhöhung als vereinbart. Vorstehendes gilt entsprechend für Nebenkosten.

\*) In den nachfolgenden Bestimmungen ist Nichtzutreffendes zu streichen

### § 5 Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten

1. Der Mietzins ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats in Höhe von ..... 65,- ..... DM jeweils nach Wahl des Vermieters an diesen oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle kostenfrei im voraus zu zahlen. Die Nebenkosten sind, soweit nichts anderes vereinbart ist, zugleich mit dem Mietzins zu entrichten.

2. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages an.

3. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses im Rückstand, so sind Abschlagszahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

### § 6 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom

..... bis ..... und die Warmwasserversorgungsanlage ständig — während der Heizungsperiode — an folgenden Tagen der Woche.....

in Betrieb zu halten. Eine Temperatur von mindestens 18 Grad Celsius für die Zeit von 10 bis 21 Uhr in den von dem Mieter hauptsächlich benutzten Mieträumen gilt als vertragsgemäß. Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten zu bezahlen. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Mietminderungs- oder Schadensersatzansprüchen. Dies gilt auch bei Betriebsstörungen jeder Art.

2. Die Heizungskosten (Brennstoffkosten einschließlich Anfuhr- und Bedienungskosten) werden nach dem Verhältnis der Nettomieten — Heizkörperfläche — Quadratmeterzahl der beheizten Fläche — umgelegt.

#### a) Vorschußweise Zahlung\*):

Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuß in Höhe von ..... DM zu leisten; über die geleisteten Vorschüsse ist spätestens am 1. Juni eines jeden Jahres abzurechnen. Im Falle einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise sind die Vorschüsse entsprechend neu festzusetzen.

#### b) Bezahlung nach Rechnungseingang\*):

Der Mieter hat seinen Anteil an den Brennstoffkosten jeweils nach Vorlage der Rechnung zu entrichten.

3. Die anteiligen Bedienungskosten sind während der Heizungsperiode jeweils mit dem Mietzins im voraus zu entrichten. Der Vermieter kann bei Bedienung der Heizung durch ihn selbst oder eine zu seinem Haushalt gehörige Person die ortsüblichen Bedienungskosten anteilig in Rechnung stellen.

### § 7 Aufrechnung, Minderung

1. 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 Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts und die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängel der Mietsache (§ 538 BGB) ist ausgeschlossen. Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder eine Minderung oder Zurückbehaltung der Nebenkosten ist nicht zulässig.

2. Die Erstattung sowie die Verrechnung von Gegenforderungen des Mieters ist auf monatliche Teilbeträge beschränkt, die 20 v. H. des monatlichen Mietzinses nicht überschreiten dürfen.

### § 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Einstellen von Krafträdern

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

2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt. Die Erlaubnis gilt nur für den einzelnen Fall und kann jederzeit widerrufen werden.

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

4. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt.

5. Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) u. ä. Fahrzeuge dürfen nur mit Einverständnis des Vermieters in den von diesem dazu bestimmten, den polizeilichen Vorschriften entsprechenden Räumen untergestellt werden.

6. Bei Anschaffung eines Elektroherdes verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für eine deshalb etwa notwendig werdende Änderung der Steigeleitung zu tragen.

### § 9 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rolläden, Blumenkästen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die schriftliche Erlaubnis des Vermieters erforderlich.

2. Die Erlaubnis kann von dem Vermieter widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anliegender Unzuträglichkeiten ergeben.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.

### § 10 Anlage von Außenantennen

#### a) Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden\*):

Der Mieter verpflichtet sich, bei Betrieb eines Rundfunkempfängers die Gemeinschaftsantenne zu benutzen und die Kosten der Anlage einschließlich der Unterhaltungskosten unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung anteilig zu tragen.

#### b) Eine Gemeinschaftsantenne ist nicht vorhanden\*):

Der Mieter ist berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Anlage vorzulegen und dessen Zustimmung hierzu einzuholen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsmäßigem Zustand zu halten. Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Unterhaltung der Anlage entstehen, auch in Fällen höherer Gewalt.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für diesen Fall erklärt er sich bereit, die Gemeinschaftsantenne zu benutzen und die Kosten ihrer Anbringung und Unterhaltung unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung anteilig zu tragen.

### § 11 Tierhaltung

Haustiere, insbesondere Hunde, Katzen, Hühner, Kaninchen usw. dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Die Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden.

### § 12 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter — Mieter — verpflichtet sich, ~~vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist, bis spätestens zum~~ 31. August 1964 folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen: Feusteranstrich

2. Der Mieter erkennt im übrigen an, daß ihm der Zustand der Räume bekannt ist und ihm Mietminderungsansprüche wegen etwaiger Mängel im Zeitpunkt der Überlassung der Räume nicht zustehen.

\*) Nichtzutreffendes ist zu streichen

### § 13 Instandhaltung der Mieträume

1. 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.

2. Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Tilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter. Der Mieter kann sich darauf, daß die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe nicht ungezieferfrei waren, nur berufen, wenn er dem Vermieter vor Übernahme der Mieträume eine entsprechende Bescheinigung eines Sachverständigen vorgelegt hat.

3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermieter, Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten. Dem Mieter liegt der Beweis dafür ob, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

4. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (Innenanstrich und Tapezierung) in den Mieträumen auszuführen sowie die Rolläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, Wasch- und Abflußbecken, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen in gebrauchsfähigem Zustand zu halten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen. Thermen müssen jährlich wenigstens einmal von einem Fachmann gereinigt werden.

5. Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung nicht nach, so kann der Vermieter, vorbehaltlich der ihm gemäß § 3 Abs. a zustehenden Rechte, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

6. Jeden in den Mieträumen entstehenden Schaden hat der Mieter, soweit er nicht selbst zu dessen Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

### § 14 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

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

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

### § 15 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Wohngebäudes dienen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen.

2. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch Schadensersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm nur zu, wenn durch diese Maßnahme der Gebrauch der Mieträume ganz oder überwiegend unmöglich wird.

### § 16 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:.....

Der Mieter verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt den Vermieter zur sofortigen Kündigung des Mietvertrages.

### § 17 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume zu angemessener Tageszeit zur Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist ihm das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks in der Zeit von 14 bis 18 Uhr zu gestatten.

3. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können, bei längerer Abwesenheit hat er dem Vermieter oder dessen Beauftragten die Schlüssel zur Verfügung zu halten; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Wohnung in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

### § 18 Hausordnung

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

2. 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.

### § 19 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei seinem Auszuge hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen 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. Dies gilt auch, wenn die Wohnung vor Ablauf dieses Vertrages mit dem wesentlichen Teil der eingebrachten Sachen geräumt wird.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters (§ 3), so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entsteht, daß im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Die Haftung entfällt, wenn der Vermieter sich um einen neuen Mieter nicht genügend bemüht oder den Abschluß eines Mietvertrages mit einem geeigneten Mieter ohne triftigen Grund abgelehnt hat.

### § 20 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrage als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich.

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

4. Entsprechendes gilt für Ehegatten.

### § 21 Kosten, Änderungen des Vertrages, Gerichtsstand

1. Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluß dieses Vertrages verbunden sind, gehen zu Lasten des Mieters.

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

3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrage sich ergebende Verpflichtungen ist:.....

## § 22 Sonstige Vereinbarungen

(Erlaubnis zur Untervermietung, Haustierhaltung, Anbringung von Außenreklame, Veränderungen in und an den Mieträumen; Vereinbarungen über Baukostenzuschüsse, die Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Vereinbarungen über Straßen- und Bürgersteigreinigung, Streupflicht usw.)

Hannover

(Ort)

den

6. Dezember 1965

Dorothea Bohme

(als Vermieter)

Wolfgang Raut

(als Mieter)

(Ehefrau)

, geb.

## Allgemeine Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen den Mietern untereinander, wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksichten geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

### § 1 Vermeidung von Ruhestörungen

Starkes Türeinzuschlagen, Treppenlaufen, Musizieren und Rundfunkempfang über Zimmerlautstärke haben zu unterbleiben. Teppichklopfen ist nur an den vom Vermieter bestimmten Stellen (Hof) gestattet, und zwar freitags und sonnabends von 8 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr bzw. vor den großen Festen (Weihnachten, Ostern, Pfingsten) an den drei dem ersten Feiertag vorausgehenden Werktagen von 8 bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr. In der Mittagsstunde von 13 bis 15 Uhr und nach 22 Uhr hat unbedingte Ruhe im Hause zu herrschen. Kinder sind entsprechend zu beaufsichtigen, damit störendes Lärmen auf dem Grundstück, insbesondere im Treppenhaus, vermieden wird.

### § 2 Sicherheitsmaßnahmen

Die Haustür ist ab 21 Uhr bis morgens geschlossen zu halten. Türschlüssel, insbesondere Wohnungsschlüssel, sind sorgfältig aufzubewahren und dürfen nur mit Erlaubnis des Hauseigentümers an hausfremde Personen ausgehändigt werden. Die Anfertigung weiterer Schlüssel ist nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Die Schlüssel sind beim Auszug vollzählig dem Vermieter abzugeben. Auf eigene Kosten angefertigte Schlüssel sind dem Vermieter gegen angemessene Bezahlung zur Übernahme anzubieten. Lehnt er diese ab, so sind die Schlüssel vor seinen Augen zu vernichten. Bei Verlust eines Haustürschlüssels muß der Betreffende die Anschaffung eines anderen Schlosses samt aller dazugehörenden Schlüssel bezahlen. Keller, Böden, Stallgebäude und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten und an Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig. Die Mieter haben für die regelmäßige und zeitzeitige übliche Reinigung der Ofen und Herde Sorge zu tragen. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoffe und größere Futtermittel, in den Keller- und Bodenräumen nicht gelagert werden. Es ist darauf zu achten, daß das Licht beim Verlassen des Kellers ausgeschaltet wird.

### § 3 Behandlung der Wohnung, insbesondere Sauberhaltung und Lüftung

Schäden in der Wohnung sind dem Vermieter sofort zu melden. Instandsetzungsarbeiten können von Mietern erst nach Inverzugsetzung des Vermieters in Auftrag gegeben werden, andernfalls besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Rückerstattung solcher Aufwendungen. Die Wohnung ist in sauberem Zustand zu halten und ordnungsgemäß zu lüften. Während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters hat dieser die ordnungsgemäße Lüftung und Betreuung seiner Wohnung zu veranlassen. Notwendiges Lüften der Wohnung darf nicht zu Frostschäden führen. Zum Lüften sind die Fenster, nicht die Türen zu benutzen, um das Entweichen von Dämpfen, Staub usw. in das Hausinnere und Zugluft zu vermeiden. Unangemessene Verwendung der Fensterbänke für elektrische Kocher usw. ist nicht gestattet. Die Fenster müssen stets trocken gehalten werden. Die Balkone sind von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennmaterial usw.) freizumachen bzw. freizuhalten. Parkett- oder Linoleumfußböden müssen vom Mieter regelmäßig gebohnt werden. Türen, Fenster, Fußböden usw. dürfen nicht mit beizenden Mitteln gereinigt werden. Der Fußboden ist trocken zu halten, insbesondere in der Nähe der Wasserzapfstellen. Zapfhähne sind zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit. Das Ausstauben von Tüchern aus dem Fenster soll grundsätzlich, insbesondere nach der Straße hin, vermieden werden. Es muß unterbleiben, wenn Fenster in anderen Wohnungen offenstehen. Abstellen von Fahrrädern, Krafträdern, Hand- und Schubkarren, Schlitten, Schneeschuhen und dergleichen sowie Lagern von Holz auf dem Hof, im Vorgarten, Treppenhaus, auf dem Trockenboden oder den Gängen ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig.

### § 4 Frostschutz

Bei Frostgefahr sind die Wasserleitung oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen.

### § 5 Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich benutzte Räume, insbesondere Reinigung

Das Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich benutzte Räume oder Plätze (z. B. Vorkeller, Boden usw.), ebenso auch Höfe und Vorhöfe sowie gemeinschaftliche Aborte sind von den Hausbewohnern wechselnd nach der vom Eigentümer aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art sauber zu halten. Das gilt auch für Treppenhausfenster. Bei Abwesenheit (Reisen) hat der Mieter Sorge zu tragen, daß seine Verpflichtung zur Reinigung von anderen Personen erfüllt wird. Nach Erhalten von Brennmaterial, Kartoffeln und dergleichen sind Hausflur, Kellergang, Kellertreppe und Straße von dem betr. Mieter ordnungsgemäß zu reinigen. Fenster, mit Einschluß der Treppenhaus- und Bodenfenster, sind bei starkem Regen, Schnee und Kälte verschlossen zu halten. Für die Treppenhausfenster liegt die Pflicht demjenigen Hausbewohner ob, der in der betr. Woche die Reinigung der Treppe vorzunehmen hat. Das Umherstehen und -sitzen im Treppenhaus, im Hausflur, vor der Haustür oder auf dem Hofe ist nicht gestattet.

### § 6 Beseitigung von Müll und Abfall, Kostenbeteiligung

Abfälle und Unrat, Scherben, Küchenreste und dergleichen sind in die dazu bestimmten Gefäße zu schütten oder an den vom Vermieter bestimmten Stellen abzugeben. Wenn Gruben- und Müllabfuhr vom Hauseigentümer selbst vorgenommen wird, haben sich die Mieter und deren Untermieter anteilig bzw. abwechselnd daran nach einer vom Eigentümer aufgestellten Ordnung zu beteiligen. Im Falle der Abfuhr durch beauftragte Dritte haben Mieter und Untermieter die anteiligen Kosten entsprechend den preisrechtlichen Vorschriften mitzutragen. Die Aufteilung der Abfuhrkosten erfolgt dabei nach dem Verhältnis der Personenzahl. Bei Gruben- und Trockenklosetts auf dem Lande obliegt die Entleerung den Einzelbenutzern selbst, bei gemeinsamer Benutzung allen Haushaltungen in wechselnder Reihenfolge oder in gemeinschaftlicher Kostentragung mit Aufschlüsselung nach Personenzahl.

### § 7 Waschen

Zum Kochen und Waschen der Wäsche ist grundsätzlich das Waschhaus zu benutzen. In den Wohnungen dürfen in Ausnahmefällen nur Säuglingswäsche und einzelne kleine Teile von Leibwäsche gewaschen werden. Wäsche ist auf dem dafür bestimmten Trockenplatz (Hof oder Trockenboden) zu trocknen, soweit solche vorhanden sind. Das sichtbare Aushängen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen und aus Fenstern nach der Straßenseite ist nicht zulässig. Die Benutzung der Waschküche und des Trockenplatzes wird durch besondere Waschordnung geregelt. Trockenboden und Waschküche sind nach Gebrauch von dem jeweiligen Benutzer gründlich zu reinigen. Wird die Reinigung unterlassen, so kann der Vermieter die Reinigung auf Kosten des Mieters durch beauftragte Personen vornehmen lassen. Das gleiche gilt für die Säuberung der Feuerungsanlage des Waschkessels und der Waschküchensfenster. Das Waschhaus ist kein Aufbewahrungsraum und muß von nicht hineingehörenden Gegenständen freigehalten werden. Die Schlüssel für Waschküche und Trockenboden sind dem Eigentümer jeweils nach Beendigung der Wäsche sofort unaufgefordert zurückzugeben. Auf dem Hof darf Wäsche an Freitagen, Sonnabenden sowie Sonn- und Festtagen nicht getrocknet werden.

### § 8 Brennmaterial

Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden, keinesfalls in der Wohnung. In der Wohnung dürfen Brennmaterial und Kartoffeln nur in kleinen Mengen aufbewahrt werden, soweit es für den kurzfristigen Bedarf erforderlich ist.

### § 9 Haltung von Tieren

Haustierhaltung und Viehhaltung ist nur mit Genehmigung des Vermieters zulässig. Die Genehmigung kann widerrufen werden.