

Mietvertrag

Zwischen dem Vermieter Dorothea Bohne in Hannover, Fröbelstrasse 2,2
(Ort, Straße)
als Vermieter und dem Taxifahrer Manfred Klie sowie seiner Ehefrau Ursula
(Beruf, Vor- und Zuname)
geborene Handschur, beide zur Zeit wohnhaft in Hannover, Adolphstrasse 5
als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen *):

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden in dem Hause Kötnerholzweg Nr. 34 folgende Räume:
- a) Die Wohnung im III. Geschoss, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Diene, 1 Bad, 1 Mansarde, 1 Kellerraum, — Bodenraum, zur Benutzung als Wohnung;
- b) Die Geschäftsräume im — Geschoss, und zwar — Laden, — Büroraum, — Lagerraum, — Praxisraum, — Werkstattraum, — Fabrikraum, zur Benutzung als — (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 mitzubutzen.

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

2 Haus-, 4 Korridor-, 1 Zimmer-, — Boden-, — Keller-, — Fahrstuhl-, — Garagenschlüssel.

§ 2 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 19 66 (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 55, — DM,

in Worten: Fünfundfünfzig Deutsche Mark.

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

Wassergeld	<u>1,40</u>	<u>mit</u>	Treppenhausbeleuchtung
Grundsteuerumlage	<u>1,90</u>		Treppenhausreinigung
Straßenreinigungsgebühren			Fahrstuhlkosten
Kehrgebühren	<u>0,44</u>		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 vom 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 58,74 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 Anknüpfung 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 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 Anlieger 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 folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:.....

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

1. The first part of the document discusses the general principles of the proposed system. It outlines the objectives and the scope of the project, emphasizing the need for a comprehensive and integrated approach to the problem at hand.

2. The second part of the document provides a detailed description of the system's architecture. It details the various components and their interactions, highlighting the modular and scalable nature of the design.

3. The third part of the document describes the implementation and testing of the system. It includes a discussion of the development process, the testing methodology, and the results of the experiments, demonstrating the system's effectiveness and reliability.

4. The fourth part of the document discusses the future work and conclusions. It identifies areas for further research and development, and provides a summary of the key findings and contributions of the project.

5. The final part of the document is a concluding statement, summarizing the overall impact of the project and expressing the authors' confidence in the system's performance.