



Mecklenburg-Vorpommern

11

ID 2458

Herbst.Auktion am 12. September 2024 • Beginn 11.00 Uhr
im Goerzwerk, Goerzallee 299, 14167 Berlin

Wohn- /Geschäftshaus - Kaufhaus am Marktplatz - teilweise vermietet

17087 Altentreptow, Am Marktplatz 9-10

Mindestgebot € 265.000,--*



Mitbieten ist ganz einfach. Sie können **SCHRIFTLICH, TELEFONISCH, ONLINE** oder **PERSÖNLICH** am Auktionstag in Berlin mitbieten. Nutzen Sie hierfür den Gebotsantrag im Exposé oder auf unserer Homepage.

11

ID 2458

Gebotsformular



Mecklenburg-Vorpommern

Wohn- /Geschäftshaus - Kaufhaus am Marktplatz - teilweise vermietet

17087 Altentreptow, Am Marktplatz 9-10

Lage - Altentreptow mit ca. 5.500 Einwohnern ist eine Kleinstadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die Ursprünge gehen bis auf das Jahr 1245 zurück, heute prägend ist die historische Altstadt mit vielen attraktiven Bürgerhäusern. Vom Bahnhof Altentreptow besteht eine direkte Verbindung mit der Regionalbahn RE 5 nach Stralsund (Fahrzeit ca. 66 Minuten) sowie nach Berlin (Fahrzeit zum Hbf ca. 2 Stunden). Sehr gute Verkehrsanbindung über die A 20 (Abfahrt Altentreptow) nach Usedom, Stralsund/Rügen, Stettin/Polen und weiter nach Berlin.

Das Objekt liegt in **1A-Lage von Altentreptow**, zentral im Stadtzentrum, direkt am Marktplatz. Der Bahnhof ist in ca. 500 m zu erreichen.

Objektbeschreibung - Historisches Kaufhaus am Marktplatz, Lage im Sanierungsgebiet, Bj. ca. 1860, Hauptgebäude 2-geschossig, Satteldach mit nicht ausgebauten DG, unterkellert, seitliche und rückwärtige Anbauten, überwiegend 2-geschossig, nicht unterkellert, Flachdächer mit Pappeindeckung.

Insgesamt einfache Elektro- und Sanitärausstattung, Beheizung des vermieteten Gewerbes und der vermieteten Wohnungen über Gaszentralheizung (Bj. ca. 2011), ca. 2014 wurden neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung in den vermieteten Bereichen eingebaut, teilweise Feuchtigkeitsschäden in den leerstehenden Flächen, insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.

Erschließung - Strom, Gas, Wasser und Kanalisation angeschlossen.

Eintragungen im Grundbuch Abteilung II und III - lfd. Nr. 1 Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 20.08.1999. Die in Abt. II, lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung (Sanierungsverfahren) wird vom Erwerber als nicht wertmindernd übernommen.

Angaben zum Energieausweis - Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch Wärme 138,5 kWh/(m²*a), Endenergieverbrauch Strom 16,9 kWh/(m²*a), Baujahr ca. 1860, Erdgas, G.

Eintragungen im Grundbuch Abteilung II - Sanierungsverfahren wird durchgeführt. Hinweis - Ausgleichsbeitrag wurde bereits gezahlt.

Eintragungen im Grundbuch Abteilung III - Keine Eintragungen

Katasterangaben - Gemarkung Altentreptow, Flur 17, Flurstück 118

Leerstehende Flächen - Ca. 409 m² ehemalige Büroräume im OG und DG, ca. 559 m² Lagerfläche und ca. 369 m² Kellerflächen.

Vermietete Flächen - 1 GE (Ladenlokal im EG mit Nebenflächen) mit ca. 576,90 m², seit 01.06.2002 an einen Einzelhändler vermietet und 2 WE mit ca. 105 m² bzw. 62,54 m², vermietet

Wohn-/Nutzflächen insgesamt - ca. 2.081 m²

Jahresnettomiete IST - ca. € 38.958,00 (für vermietete Flächen)

Jahresnettomiete SOLL - ca. € 63.000,00 (bei Vollvermietung)

Grundstücksgröße - ca. 1.029 m²

Mindestgebot € 265.000,--*

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

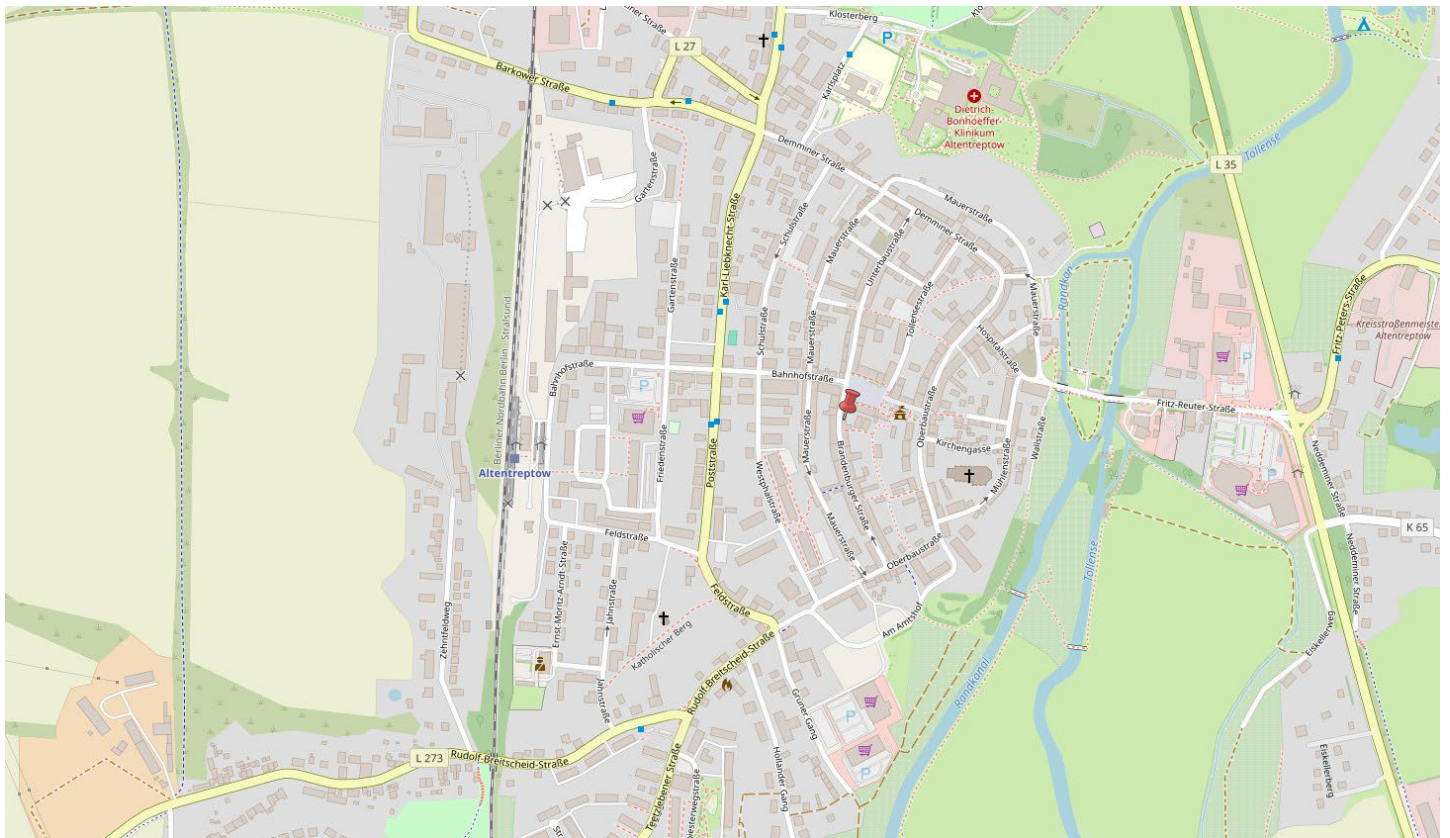
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die im Exposé veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Auslobungstext ausdrücklich vom Veräußerer zugesicherten Angaben verbindlich sind. Der in der Auktion verlesene Auslobungstext wird Bestandteil des Kaufvertrages. Diesbezügliche Ansprüche gegen das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Inhalte und Anhänge ist strengstens untersagt. Das Auktionshaus weist darauf hin, dass das Betreten und Befahren des Objekts auf eigene Gefahr und nur mit Zustimmung des Eigentümers gestattet ist. Die Informationen des Auktionshauses beinhalten weder eine Erlaubnis noch eine Garantie für die Sicherheit des Betretens oder Befahrens des Objekts. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer. Das Auktionshaus haftet nicht für Schäden, die durch das Betreten oder Befahren entstehen.

* zzgl. Auktionsaufgeld auf den Zuschlagspreis.









Makrolage



Mikrolage

Das abgebildete Kartenmaterial stammt von OpenStreetMap:
Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, Mapnik

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis:

30.05.2029

Registriernummer²

MV-2019-002725094

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Handel Non-food über 300 qm		
Adresse	Am Markt 9-10, 17087 Alttreptow		
Gebäudeteil	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1860		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011		
Nettogrundfläche ⁵	576,9 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Energieberatung
Ihlenfeld
Kranichgrund 3
18445/ Preetz



30.05.2019
Ausstellungsdatum

K. Ihlenfeld

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

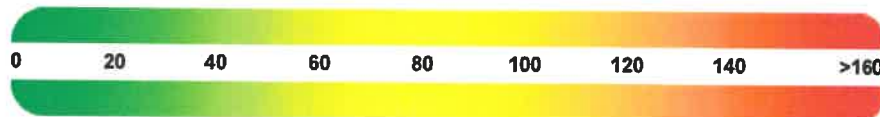
MV-2019-002725094

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁷

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ freiwillige Angabe

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

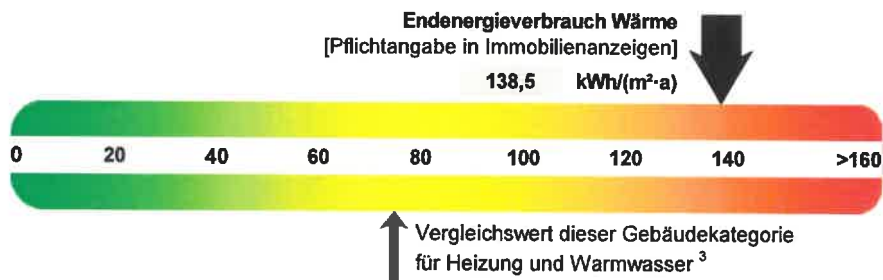
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

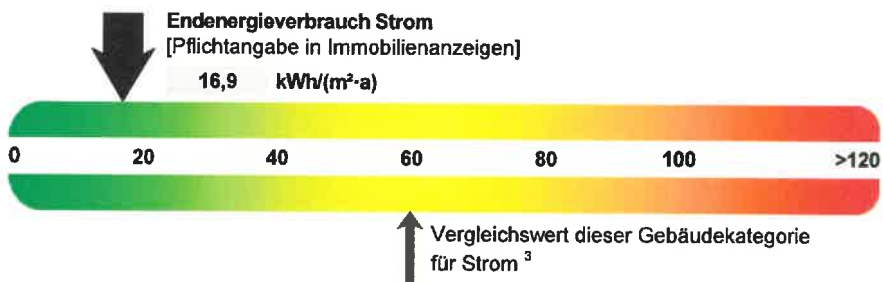
MV-2019-002725094

3

Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas LL	1,10	229764		229764	1,04	
01.01.2015	31.12.2017	Strom	1,80					29217

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

182,7 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Handel Non-food über 300 qm	100,0 %	75	60

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

MV-2019-002725094

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Thermische Anlagen	Spreizung und Pumpen einstellen, bzw. durch neue ersetzen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Fenster bzw. Scheiben ersetzen, 0,7 KWh	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Dach bzw. OGD, Keller, Außenwände	Dämmung kontrollieren, Wärmedämmung lt. EneV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Energieberatung, Ihlenfeld
Kranichgrund 3, 18445/ Preetz

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

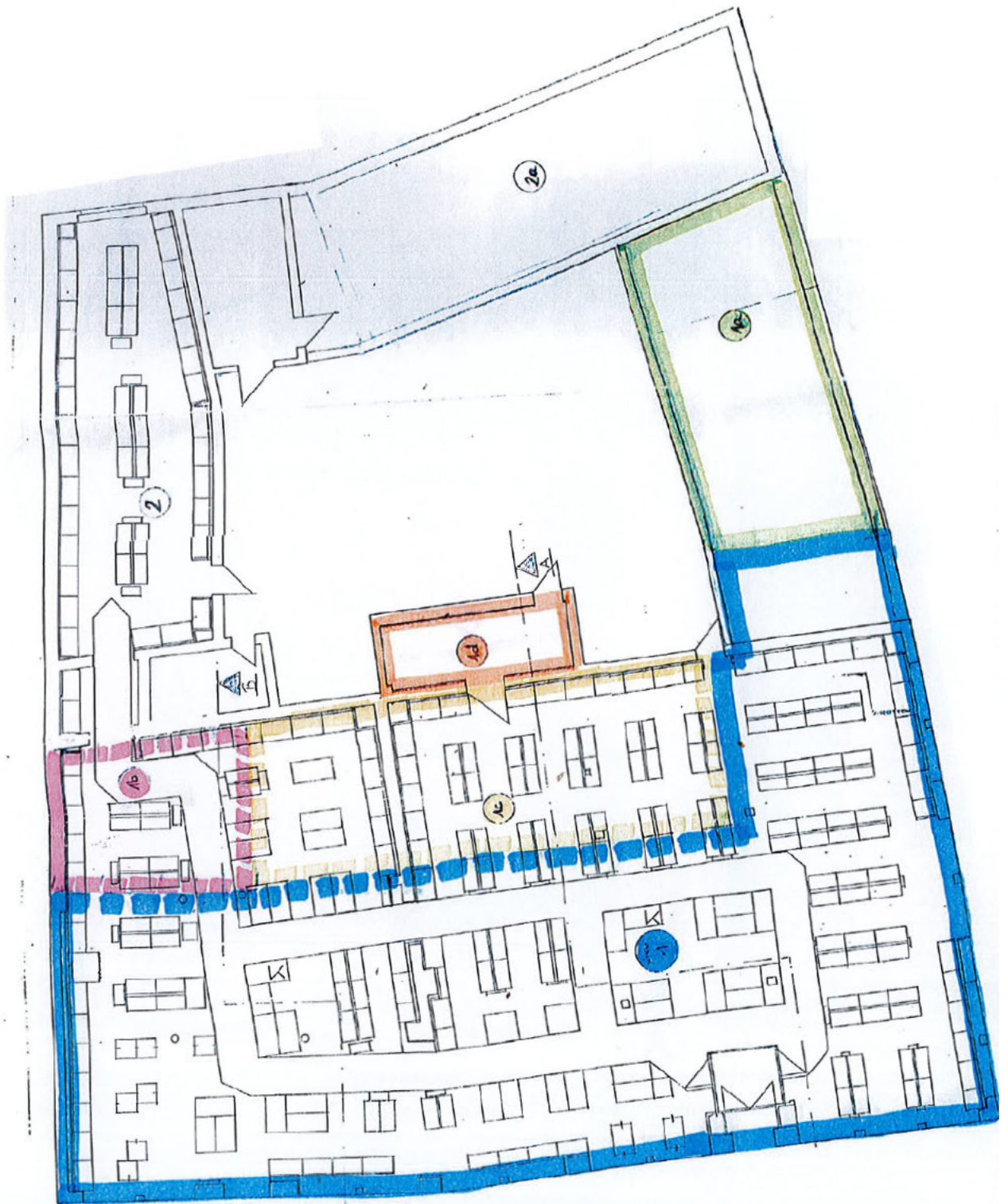
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 3: Lageplanskizze / Übersichtsplan (vom Eigentümer)

ERDGESCHOSS

Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.



Gebäude 1 – Hauptgebäude, Verkaufsladen, Treppenhaus zum OG

Anbau 1a – Mieterkeller und Sanitärbereich für Gewerberäume

1b – Verkaufsfläche

Anbau 1c – Verkaufsfläche

Anbau 1d – Aufenthaltsraum

Anbau 2 – Verkaufsfläche, Treppenhaus

2a – Lagerflächen, Abstellflächen, Treppe

OBERGESCHOSS

Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.



Gebäude 1 – Hauptgebäude, Bürofläche, Wohnung 1, Treppenhaus zum OG

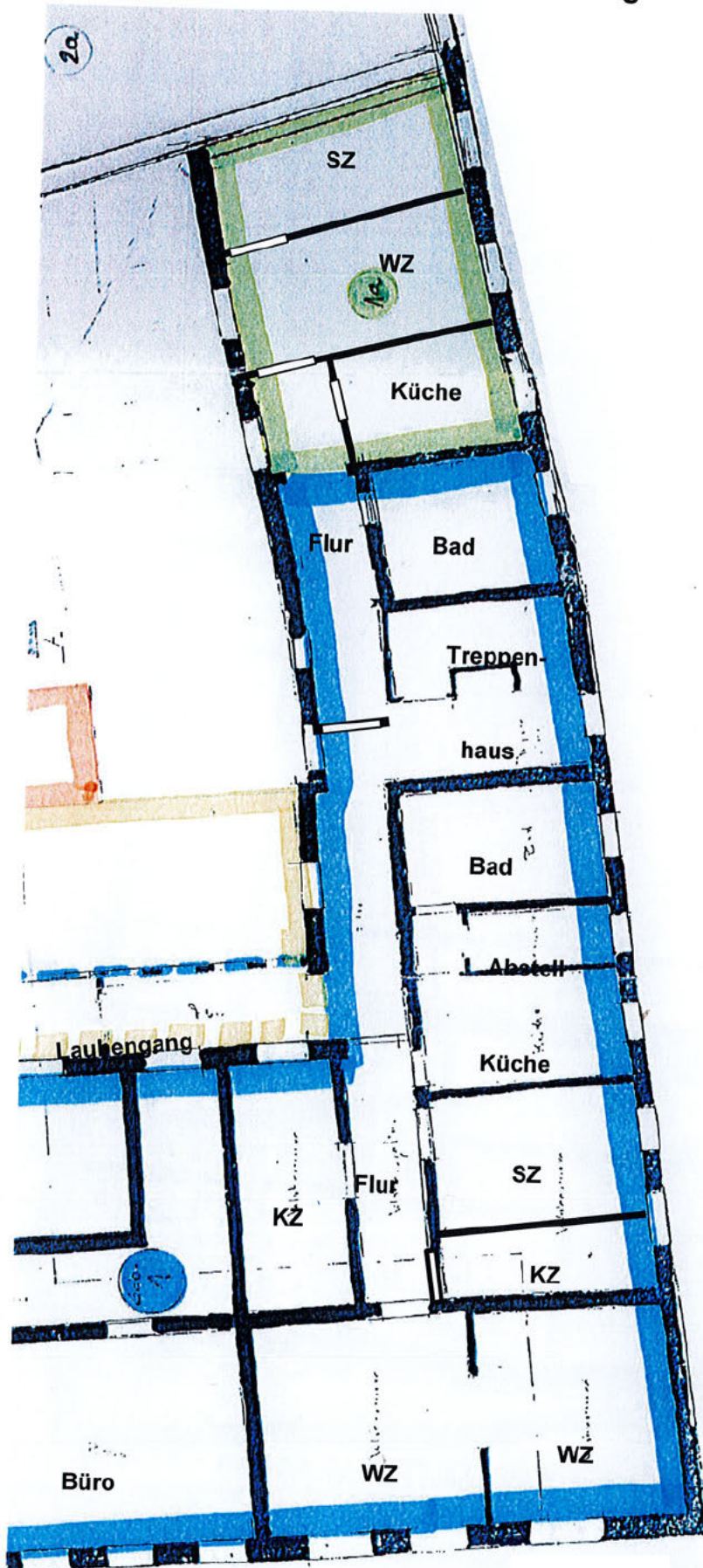
Anbau 1a – Wohnung 2

1b – Lagerfläche

auf dem Anbau 1c – Laubengang

Anbau 2 und 2a – Lagerflächen, Abstellflächen, Treppenhaus, Treppe

Anlage 4: Grundrisszeichnungen Wohnungen



Wohnung 2

Wohnung 1

Am Marktplatz 9, 10, 17087 Altentreptow

Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.

Mieter	Miete in €		Miete in €	
	bis 31.07.2022		ab 01.08.2022	
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> seit 01.06.2002 EG insgesamt 576,90 m ² (re: 366,10 m ² /li: 210,80m ²)	KM:	2.431,50 €	KM:	2.431,50 €
	VK:	20,50 €	VK:	20,50 €
	GrundM:	2.452,00 €	GrundM:	2.452,00 €
	NK:	750,00 €	NK:	919,00 €
	NM:	3.202,00 €	NM:	3.371,00 €
	MwSt.:	608,38 €	MwSt.:	640,49 €
		3.810,38 €		4.011,49 €
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> 940,00 € Kautio n DKB seit 01.08.2021 5-R-Whg. 1. OG links 105,00 m ²	KM:	470,00 €	KM:	470,00 €
	VK:	- €	VK:	- €
	BK:	130,00 €	BK:	130,00 €
	HK:	195,00 €	HK:	283,00 €
		795,00 €		883,00 €
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> 01.04.22 2-R-Whg. 1. OG rechts 62,54 m ²	KM:	345,00 €	KM:	345,00 €
	VK:	- €	VK:	- €
	BK:	75,00 €	BK:	75,00 €
	HK:	100,00 €	HK:	145,00 €
		520,00 €		565,00 €

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren, ggf. auch juristischen Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

_____ als Vermieter
wohnhaft _____
vertreten durch _____
und _____
Firma

§ 1- Mieträume

Zum Betriebe eines Asia-Händlerbüros (Textilien- und Geschenkartikel)

(Art des Geschäftes oder der gewerblichen Tätigkeit)

werden vermietet die im Hause / auf dem Grundstück Am Marktplatz 9 – 10, 17087 Altentreptow
(Straße, Hausnummer, Ort)

gelegenen Räume, und zwar: Verkaufs- und Lagerräume, Büro im Erdgeschoß rechts

Nicht mit vermietet werden: 35,5 m² Teilfläche (Lage: am Markteingang rechts)

Die vermietete Fläche beträgt: **210,80 m² und setzt sich im einzelnen zusammen aus:**

- 1.) 197,50 m² Verkaufsfläche
- 2.) 13,30 m² Büroraum

Mitbenutzt werden dürfen:

1. Tordurchfahrt und Innenhof zum Be- und Entladen, jedoch nicht als Lagerfläche
2. Seiteneingang nebst Durchgang zu den Mieträumen

Dem Mieter werden für die Mietzeit die hauptsächlichen Schlüssel - bei Einzug - übergeben. Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf eigene Koste anzuschaffen.

Der Mieter erhält folgende Schlüssel: 1 Generalschlüssel für Seiten- und Hintereingang

Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.

§ 2 - Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am: 01.11.2008 und wird für die Dauer von 3 Jahren fest abgeschlossen:

Nach Ablauf der zuvor fest vereinbarten Mietdauer erhält der Mieter eine Verlängerungsoption von jeweils einem weiteren Jahr. Die Inanspruchnahme der Option ist dem Vermieter/Verwalter spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter erteilt seine ausdrückliche Zustimmung zu einem außerordentlichen Sonderkündigungsrecht zugunsten des Vermieters, für den Fall dass der Vermieter die Räumlichkeiten zu besseren Konditionen vermieten kann. Der Mieter erklärt sich somit bereits bei Vertragsabschluss damit einverstanden, dass er die Räumlichkeiten nur solange nutzen kann, solange eine Neuvermietung zu besseren Konditionen nicht gegeben ist und verpflichtet sich die Räumlichkeiten, falls dieser Fall eintreten sollte, wieder herauszugeben. Die Kündigung muss in diesem Fall dem Mieter bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats schriftlich zugehen und wird zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam.

Eine Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter während der fest vereinbarten Mietzeit ist ausgeschlossen. Eine Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter ist somit frühestens zum Ablauf der 1-jährigen Mietdauer, mit einer Frist von einem halben Jahr vor Ablauf der Festschreibungszeit möglich.

Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Während der Kündigungszeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand von mindestens zwei Monatsmieten oder erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter oder Gebäudenachbarn oder vertragswidriger Gebrauch oder unbefugte Überlassung an Dritte usw.).

Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch den Mieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen.

Bei Ablauf der Mietzeit findet § 545 BGB für beide Vertragspartner keine Anwendung. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform.

§ 3 - Miete und Nebenkostenpauschale

Grundmiete:	700,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung (inkl. Heizkostenvorauszahlung):	200,00 €
somit beträgt die monatliche Nettomiete:	900,00 €
zzgl. z. Zt.19 % Mehrwertsteuer:	171,00 €
somit beträgt die monatlich zahlbare Miete insgesamt:	1.071,00 €

Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter der gewerblich oder selbständig beruflich genutzten Räume neben dem Mietzins Mehrwertsteuer zu zahlen, wenn der Vermieter nach § 9 UStG für die Mehrwertsteuerpflicht optiert hat. Die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes sind den Parteien bekannt. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die erforderlichen Vorsteuerbelege zu erteilen.

Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind im Mietzins berücksichtigt und können vom Vermieter im Verhältnis der vermieteten m² zur Gesamt-m²-Fläche des Mietobjektes bzw. im Verhältnis nach Anzahl der vermieteten Wohn- und Gewerbeinheiten oder nach messbarem Verbrauch umgelegt werden. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen, hat der Vermieter die Betriebskosten auf andere Weise angemessen zu verteilen.

Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten sind der Anlage zum Mietvertrag „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)“ zu entnehmen, welche Bestandteil dieses Mietvertrages ist. Erhöhungen dieser Betriebskosten kann der Vermieter im Verhältnis der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Mietobjektes umlegen. Der Mieter verpflichtet sich hiermit, die Zahlung seines entsprechenden Anteiles und seiner ermittelten Verbräuche zu übernehmen.

Die Ermittlung der Heizkostenverbräuche im Mietobjekt erfolgt erstmals mit Beginn dieses Vertrages über Heizkostenverteiler an den Heizkörpern, wobei sämtliche Räume im Mietobjekt berücksichtigt werden, die mit Heizkörpern ausgestattet sind und eine Umlage zu 100 % nach Verbrauch erfolgt, wovon die Mieter den entsprechenden Verbrauch für die in Ihrer Mieteinheit ermittelten Werte zu übernehmen haben.

Als Abrechnungsperiode für die Betriebskosten wird zunächst der Zeitraum vom 01.11. eines jeden Jahres bis zum 31.10. des Folgejahres vereinbart. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen des Mieters nach Vorliegen der Ergebnisse jedes Abrechnungszeitraumes, entsprechend seiner ermittelten Kostenanteile anzupassen.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung tragen der ausziehende Mieter und der Neumieter je zur Hälfte. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkosten V. Sofern der Vermieter Wasserzähler einbaut oder eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt.

Die Schönheitsreparaturen übernimmt: **der Mieter**

Kleine Instandhaltungen sind während der Dauer der Mietzeit vom **Mieter**

auf dessen Kosten auszuführen. (siehe auch § 15).

§ 4 - Zahlung der Miete und der Nebenkosten

1. Die Miete ist lt. § 556 b Abs. 1 BGB monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen zahlt der Mieter auf das nachfolgend angegebene Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden. Für die Zahlung der Miete wird ein Dauerauftrag durch den Mieter erteilt.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf die Hauptschuld, sodann auf etwaige Kosten, und zuletzt auf die Zinsen, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
5. Konto des **Vermieters:**

Name des Kontoinhabers:
Kreditinstitut:
Bankleitzahl:
Kontonummer



Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Miete und Nebenkosten werden vom Mieter per Dauerauftrag auf das vorgenannte Konto entrichtet.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von € 2,50 je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 5 - Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten.

Die durch eine örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadenersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige Betriebsunterbrechungen jeder Art.

Die Nutzfläche der Mietsache beträgt **210,80 m²**

Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

§ 6 - Zustand der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand. Die Mieträume sind nicht modernisiert und teilweise renovierungsbedürftig, befinden sich jedoch in einem vermietbaren Zustand.

§ 7 - Aufrechnung, Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 8 - Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert, bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung, eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung gewässerschädlicher Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. 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 einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen eines Monats geltend machen, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.

Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.

Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab.

§ 9 Haftungsbeschränkung

Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung des Vermieters für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ist gleichfalls auf deren Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjektes oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.

§ 10 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, daß Schmelzwasser ablaufen kann. Der Mieter besorgt sich das Streumaterial auf eigene Kosten.

Sofern der Mieter zur Reinigung verpflichtet ist, erfolgen die Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen nach einem vom Vermieter aufgestellten Plan.

Bei vorübergehender Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt. Das erforderliche Reinigungsmaterial hat er sich auf eigene Kosten zu beschaffen.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen

§ 11 - Belastung der Stockwerkdecken

Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die baurechtlich zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jeden dem Vermieter oder Dritten dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

§ 12- Elektrizität, Gas, Wasser

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfange in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch den Vermieter decken.

Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden.

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

§13 - Werbemaßnahmen

Dem Mieter wird die Anbringung von Schildern oder Reklameflächen in normaler Größe an der Fassade des Hauses vom Vermieter unter der Bedingung gestattet, dass der Mieter hierfür auf eigene Kosten bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung erhält. Die hierfür gewünschte Fläche zur Anbringung ist vorher mit dem Vermieter/Verwalter abzustimmen.

Andere als die genehmigten Vorrichtungen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten), die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, mit Ausnahme der Fensterscheiben, nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes durch Entfernen sämtlicher von ihm angebrachter Schilder oder Reklameflächen verpflichtet. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit dem Anbringen, dem Betrieb oder dem Entfernen diesen Vorrichtungen entstehen.

Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter. Der Vermieter wird von jeglichen Kosten in diesem Zusammenhang befreit.

§ 14 - Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen sowie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler Thermostate und Warmwasserverteiler einbauen.

Der Mieter hat Einwirkung auf die Mieträume zu dulden, die Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seiner Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die bauliche Folgen, vorausgegangene Verwendung des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Ziffern 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 15 - Bauliche Änderungen durch den Mieter

Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters/Verwalters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

Etwaige vom Vermieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig und als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, dass es dem Zeitwert - unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts - entspricht. Mieter und Vermieter haben rechtzeitig zu klären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können.

Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Die Anbringung von Außenantennen bedarf des Abschlusses eines Antennenvertrages, sowie vorab der Zustimmung des Vermieters/Verwalters.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 16 - Instandhaltung der Mieträume

Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Gewerberäume durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Gewerberäume. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Feste Fristen gelten hierfür nicht. Allerdings sind die Schönheitsreparaturen spätestens dann auszuführen wenn es das Erscheinungsbild bedarf bzw. bevor sich der bauliche Zustand der Mieträume durch Unterlassung der Schönheitsreparaturen verschlechtert.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachtens zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen an Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, wie z.B. Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Toilettenspülung, Türklinken, Fenstergriffe und ähnliches soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75,00 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150,00 €, höchstens jedoch 10 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht worden sind.

Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

Der Mieter hat die Leitungen der Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln und in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Bei schuldhafter Beschädigung von Glasscheiben und Spiegeln seitens der Mitarbeiter bzw. der Versicherten trägt der Mieter die Kosten.

Der Mieter muß die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachtens zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

§ 17 - Pfandrecht des Vermieters

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 18 - Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder/und sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder/und sein Beauftragter die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z. B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

§ 19 - Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie bei seinem Einzug übernommen hat. Für eine Abnahme der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragten, ist eine Übergabe im sauberen und besenreinen Zustand Voraussetzung. Sämtliche Beklebungen an Wänden, Türen oder Fenstern, sämtliche Teppichreste, insbesondere Rückstände von Verklebungen sowie Nägel, Schrauben, Dübel o.ä. sind aus den Wänden zu entfernen; Bohr- und Dübellöcher sind sauber und ebenflächig zur Wand zu verschließen. Sämtliche Sanitäreinrichtungen, insbesondere Waschbecken, Wanne/Dusche und Kloschüssel, hat der Mieter vor der Abnahme zu reinigen.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.

Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.

Können die Mieträume aus Umständen heraus, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder wegen Nichterfüllung der vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen durch den Mieter, vom Vermieter/Beauftragten nicht abgenommen werden, besteht das Mietverhältnis unabhängig von einer ausgesprochenen Kündigung fort und der Mieter unterliegt der Verpflichtung zur weiteren Zahlung der laufenden Miete bzw. einer Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete bis zum Ende des Monats, in dem die Mietsache nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen endgültig abgenommen worden ist

Die zu Beginn des Vorgänger-Mietvertrages in den Geschäftsräumen vorhandene und vom Mieter entfernte Trockenbauwand zur Abgrenzung der Gewerberäume im Erdgeschoss links und rechts, ist bei Auszug des Mieters auf Verlangen des Vermieters durch den Mieter auf dessen Kosten wieder herzustellen.

§ 20 Hausordnung

Der Mieter ist zur Einhaltung sämtlicher Festlegungen und Regelungen aus der Hausordnung verpflichtet.

Der Mieter haftet dafür, dass auch Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw., die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

§ 21 - Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 22- Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon verpflichtet sich der Mieter, dem Käufer sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen, welche vom Käufer zu übernehmen sind. Der Vermieter/Verwalter ist über den beabsichtigten und vollzogenen Verkauf umgehend in Kenntnis zu setzen.

§ 23- Konkurrenzschutzklausel

Der Vermieter gewährt den Mieter Konkurrenzschutz bezüglich der vom Mieter angebotenen Produktpalette und verpflichtet sich weitere Gewerberäume dieses Objektes an keinen anderen Mieter mit gleichartigen Produkten zu vermieten. Geringfügige Produktüberschreitungen bleiben vorbehalten.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter, berechtigt dies den Mieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung jeglicher Fristen.

§ 24 - Weitere Vereinbarungen

Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter einschlägige Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.

Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermietetseitig für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllkästen geschüttet werden, sondern sie sind - vom Mieter selbst - auf dessen Kosten zu beseitigen bzw. werden vom Vermieter unter Umlage der dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter beseitigt.

Die beigelegte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls zu unterschreiben.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten der Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Hause gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen
oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, unter anderem die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, die Kosten für die Reinigung von Dachrinnen, Reinigungskosten der Heizanlage und Tankreinigung.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Mietgemeinschaft erfordert gegenseitigen Rücksichtnahme aller Mieter. Die Hausordnung die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Mietern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter unter Berücksichtigung des laufenden Gewerbebetriebes von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 07.00 Uhr, sowie Sonn- und Feiertagen bis 09.00 Uhr einzuhalten. Fernseh- und Rundfunkgeräte dürfen nur in einer solchen Lautstärke betrieben werden, daß andere Mieter oder Nachbarn nicht belästigt werden.
2. Sind bei Arbeiten oder Benutzung von Haushalts- oder anderen technischen Geräten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr zu beschränken.
3. Die örtlichen Vorschriften über die Müllentsorgung, insbesondere Mülltrennung sind unbedingt einzuhalten. Anfallender Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Behälter entsorgt werden und nicht auf Fluren oder anderen Gemeinschaftsflächen wie z. B. den Innenhof oder der Hofzufahrt lagern.

II. Sicherheit

1. Sämtliche Gebäudezugänge müssen nach Geschäftsschluss sicher verschlossen gehalten werden. Die Verwaltung ist darüber zu informieren, wem der Mieter für Notfälle und Zeiten längerer Abwesenheit ein Schlüssel für die Mieträume überlassen hat.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von sperrigen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden. Zu Be- und Entladezwecken ist der vorübergehende Halt von Lieferfahrzeugen an der Gebäudefront gestattet. Zu gleichen Zwecken dürfen Lieferfahrzeuge die Innenhofzufahrt nutzen, dürfen diese jedoch nicht blockieren und haben unmittelbar nach Beendigung der Be- oder Entladung den Innenhof wieder zu verlassen. Das Parken von Fahrzeugen jeglicher Art in der Hofzufahrt bzw. im Innenhof ist verboten. Die Hofzufahrt ist stets geschlossen zu halten. Die Zufahrt zum Innenhof und zu den Garagen ist stets freizuhalten.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen oder auf allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen, wie Hof oder Flure aufbewahrt werden.
5. Allgemein zugängliche Fenster sind wie auch die Fenster sämtlicher gemieteter Räume bei Unwetter sofort zu schließen und bei Frostgefahr grundsätzlich geschlossen zu halten.
6. Das Betreten des Daches oder anderer nicht ausdrücklich angemieteter oder zur Mitbenutzung freigegebener Räumlichkeiten oder Flächen ist dem Mieter oder einem von ihm beauftragten Dritten nicht gestattet, es sei denn, dies ist zur Vermeidung oder Beseitigung einer unmittelbar drohenden Gefahr notwendig.
7. Jeder Mieter ist verpflichtet, Schäden oder auffällige Besonderheiten, die ihm bekannt werden (z. B. defekte Treppenhausbeleuchtung, Wassereintrich oder Durchfeuchtung, Heizungsausfall, starker Ölgeruch, Glasbruch, Einbruch oder andere Defekte an Teilen der Mietsache umgehend der Verwaltung zu melden.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Mieter unverzüglich zu beseitigen.
2. Für die Sauberhaltung und Reinigung der angemieteten Räumlichkeiten sowie der dazugehörigen Ein- und Ausgänge ist jeder Mieter selbst verantwortlich.
3. Solange keine anderweitigen Anweisungen oder Festlegungen vom Vermieter/Verwalter erfolgen, sind die Mieter für die Reinigung und Pflege der Außenanlagen sowie für den damit verbundenen Winterdienst **nicht verantwortlich**, da diese Aufgabe vom Vermieter an einen Hausmeisterdienst übertragen wurde. Gleiches gilt für die Reinigung des Erdgeschoßflures, der Erdgeschoßdurchgänge, der Hofeinfahrt und des Innenhofes bis auf Widerruf. Es erfolgt jedoch eine Kostenumlage für den Hausmeistereinsatz auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Der Hausmeister ist jedoch nicht für die Beseitigung von Verunreinigungen auf den vorgenannten Flächen zuständig, die vorsätzlich oder fahrlässig von Mietern herbeigeführt wurden. Solcherlei Verunreinigungen sind zu vermeiden bzw. vom Verursacher zu beseitigen. Ist der Verursacher nicht feststellbar und erfolgt eine Beseitigung einer solchen Verunreinigung durch den Hausmeister, werden die hierfür zusätzlich entstehenden Kosten auf alle Mieter umgelegt.

Der Vermieter/Verwalter ist berechtigt, die vorstehende Festlegung jeder Zeit rückgängig zu machen und sämtliche Pflichten zur Reinigung und Pflege der Außenanlagen, der Flure und des Innenhofes mit sofortiger Wirkung auf die Mieter zu übertragen. Dies bedarf der einfachen Schriftform. Im Falle der Übertragung dieser Pflichten auf die Mieter hat die Pflege und Reinigung der Außenanlagen gemäß Straßenreinigungssatzung 14-tägig stattzufinden. Bei der Winterreinigung sind die behördlichen Vorschriften über Zeit und Umfang unbedingt einzuhalten. Räum- und Streugut wird über die Verwaltung bestellt. Zur Vermeidung von Personen und Sachschäden sind während des Winterdienstes von 8:00 bis 20:00 Uhr die Bürgersteige und angrenzende Straßenrändern von Schnee und Eis zu befreien und ausreichend abzustumpfen.

Eine Reinigung der Treppenhäuser bis zum Erdgeschoßflur einschließlich der Treppenhausfenster ist wöchentlich durchzuführen und obliegt den Mietern der oberen Etagen. Sind mehrere Mieteinheiten auf einer Etage vorhanden, muß die Reinigung im wöchentlichen Wechsel durchgeführt werden.

4. In die Toilette und / oder Ausgußbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
5. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren, ggf. auch juristischen Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

_____ als Vermieter
wohnhaft _____
vertreten durch _____
_____ und _____
Firma

§ 1- Mieträume

Zum Betriebe eines Asia-Händlerbüros (Textilien- und Geschenkartikel)
(Art des Geschäftes oder der gewerblichen Tätigkeit)

werden vermietet die im Hause / auf dem Grundstück Am Marktplatz 9 – 10, 17087 Altentreptow
(Straße, Hausnummer, Ort)
gelegenen Räume, und zwar: * Verkaufs- und Lagerräume, Büro im Erdgeschoß links
sowie ein WC im EG an der Treppe rechts

Zusätzlich vermietet werden (Freiflächen, Garagen, usw.): _____

Die vermietete Fläche beträgt: **330,60 m² und setzt sich im einzelnen zusammen aus:**

- 1.) 229,00 m² Verkaufsfläche
- 2.) 14,40 m² Neben- und Durchgangsfläche
- 3.) 68,80 m² Lagerräume im hinteren Teil des Mietobjektes
- 4.) 18,40 m² Räumlichkeiten WC
(davon ½ von 7,60 m² Vorraum zum WC, Gemeinschaftnutzung)

Mitbenutzt werden dürfen:

1. Tordurchfahrt und Innenhof zum Be- und Entladen, jedoch nicht als Lagerfläche
2. Seiteneingang nebst Durchgang zu den Mieträumen

Dem Mieter werden für die Mietzeit die hauptsächlichen Schlüssel - bei Einzug - übergeben. Fehlende Schlüssel hat der Mieter auf eigene Koste anzuschaffen.

Der Mieter erhält folgende Schlüssel:

**1 Schlüssel Tor Haupthaus; 1 Schlüssel Seiteneingang Haupthaus;
1 Schlüssel Gittertor; 1 Schlüssel Ladeneingangstür; 1 Schlüssel
Büro Innenhof; 1 Schlüssel Laden Innenhof; 1 Schlüssel WC im 1.
OG**

Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen. Die Räume dürfen nur für die nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zwecke benutzt werden.

§ 2 - Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am: 01.11.2008 und wird für die Dauer von 3 Jahren fest abgeschlossen:

Nach Ablauf der zuvor fest vereinbarten Mietdauer erhält der Mieter eine Verlängerungsoption von jeweils weiteren 3 Jahren. Die Inanspruchnahme der Option ist dem Vermieter/Verwalter spätestens ein halbes Jahr vor Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit schriftlich mitzuteilen.

Eine Kündigung des Mietvertrages während der fest vereinbarten Mietzeit ist ausgeschlossen. Eine Kündigung des Mietvertrages ist somit frühestens zum Ablauf der 3-jährigen Mietdauer, mit einer Frist von einem halben Jahr vor Ablauf der Festschreibungszeit möglich. Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Während der Kündigungszeit hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen zu gestatten.

Der Vermieter kann den Mietvertrag aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z. B. Zahlungsrückstand von mindestens zwei Monatsmieten oder erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter oder Gebäudenachbarn oder vertragswidriger Gebrauch oder unbefugte Überlassung an Dritte usw.).

Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch den Vermieter haftet der Mieter für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen.

Bei Ablauf der Mietzeit findet § 545 BGB für beide Vertragspartner keine Anwendung. Eine Vereinbarung, durch die das abgelaufene Mietverhältnis fortgesetzt oder erneuert wird, bedarf stets der Schriftform.

§ 3 - Miete und Nebenkostenpauschale

Die Kaltmiete für die einzelnen Bestandteile der Mietsache setzt sich wie folgt zusammen und beträgt monatlich:

für 229,00 m ² Verkaufs- und Büroräume 5,90 € pro m ² , somit	1.351,10 €
für 14,40 m ² Neben- und Durchgangsfläche 4,00 € pro m ² , somit	57,60 €
für 68,80 m ² Lagerfläche 2,00 € pro m ² , somit	137,60 €
für 18,40 m ² WC-Fläche 3,00 € pro m ² , somit	55,20 €
die Gesamtkaltmiete beträgt somit	1.601,50 €
zzgl. Kosten der Verwaltung	20,50 €
somit beträgt die Grundmiete:	1.622,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung (inkl. Heizkostenvorauszahlung):	400,00 €
somit beträgt die monatliche Nettomiete:	2.022,00 €
zzgl. z. Zt.19 % Mehrwertsteuer:	384,18 €
somit beträgt die monatlich zahlbare Miete insgesamt:	2.406,18 €

Für den Fall, dass die im Mietvertrag als Lagerfläche ausgewiesene Fläche von 68,80 m² durch den Mieter ebenfalls als Verkaufsfläche genutzt werden soll bzw. wird, erhöht sich die dafür fällige Monatsmiete auf einen Betrag von 6,50 € pro m² ab dem Monat der Umnutzung. Der Vermieter/Verwalter wird berechtigt, eine eventuelle Umnutzung zu kontrollieren.

Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter der gewerblich oder selbständig beruflich genutzten Räume neben dem Mietzins Mehrwertsteuer zu zahlen, wenn der Vermieter nach § 9 UStG für die Mehrwertsteuerpflicht optiert hat. Die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes sind den Parteien bekannt. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die erforderlichen Vorsteuerbelege zu erteilen.

Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind im Mietzins berücksichtigt und können vom Vermieter im Verhältnis der vermieteten m² zur Gesamt-m²-Fläche des Mietobjektes bzw. im Verhältnis nach Anzahl der vermieteten Wohn-

und Gewerbeinheiten oder nach messbarem Verbrauch umgelegt werden. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen, hat der Vermieter die Betriebskosten auf andere Weise angemessen zu verteilen.

Sämtliche umlagefähigen Betriebskosten sind der Anlage zum Mietvertrag „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)“ zu entnehmen, welche Bestandteil dieses Mietvertrages ist.

Erhöhungen dieser Betriebskosten kann der Vermieter im Verhältnis der vereinbarten Miete zur Gesamtmiete des Mietobjektes umlegen. Der Mieter verpflichtet sich hiermit, die Zahlung seines entsprechenden Anteiles und seiner ermittelten Verbräuche zu übernehmen.

Die Ermittlung der Heizkostenverbräuche im Mietobjekt erfolgt erstmals mit Beginn dieses Vertrages über Heizkostenverteiler an den Heizkörpern, wobei sämtliche Räume im Mietobjekt berücksichtigt werden, die mit Heizkörpern ausgestattet sind und eine Umlage zu 100 % nach Verbrauch erfolgt, wovon die Mieter den entsprechenden Verbrauch für die in Ihrer Mieteinheit ermittelten Werte zu übernehmen haben.

Als Abrechnungsperiode für die Betriebskosten wird zunächst der Zeitraum vom 01.11. eines jeden Jahres bis zum 31.10. des Folgejahres vereinbart. Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen des Mieters nach Vorliegen der Ergebnisse jedes Abrechnungszeitraumes, entsprechend seiner ermittelten Kostenanteile anzupassen.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung tragen der ausziehende Mieter und der Neumieter je zur Hälfte. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkosten V. Sofern der Vermieter Wasserzähler einbaut oder eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt.

Die Schönheitsreparaturen übernimmt:

der Mieter

Kleine Instandhaltungen sind während der Dauer der Mietzeit vom

Mieter

auf dessen Kosten auszuführen. (siehe auch § 15).

§ 4 - Zahlung der Miete und der Nebenkosten

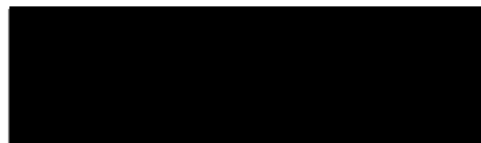
1. Die Miete ist lt. § 556 b Abs. 1 BGB monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen zahlt der Mieter auf das nachfolgend angegebene Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden. Für die Zahlung der Miete wird ein Dauerauftrag durch den Mieter erteilt.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf die Hauptschuld, sodann auf etwaige Kosten, und zuletzt auf die Zinsen, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
5. Konto des **Vermieters**:

Name des Kontoinhabers:

Kreditinstitut:

Bankleitzahl:

Kontonummer



Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Miete und Nebenkosten werden vom Mieter per Dauerauftrag auf das vorgenannte Konto entrichtet.

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von € 2,50 je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

§ 5 - Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten.

Die durch eine örtliche Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadenersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige Betriebsunterbrechungen jeder Art.

Die Nutzfläche der Mietsache beträgt **330,60 m²**

Sind Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung in den Mieträumen vorhanden, so trägt der Mieter unmittelbar sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen und ist dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

§ 6 - Zustand der Mieträume

Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand. Die Mieträume sind nicht modernisiert und teilweise renovierungsbedürftig, befinden sich jedoch in einem vermietbaren Zustand.

§ 7 - Aufrechnung, Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 8 - Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 genannten gewerblichen Zwecken benutzen. Abänderungen des Nutzungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Falls der Mieter auf dem Grundstück gewässerschädliche Stoffe lagert, bzw. im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit verwendet, hat er unabhängig von einer bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung, eine spezielle Haftpflichtversicherung im Hinblick auf die Lagerung oder Verwendung gewässerschädlicher Stoffe abzuschließen und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. 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 einer Kündigungsfrist kündigen. Dieses Recht kann der Vermieter nur binnen eines Monats geltend machen, nachdem er von der unbefugten Untervermietung Kenntnis erlangt hat.

Der Vermieter ist berechtigt, seine Einwilligung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen.

Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab.

§ 9 Haftungsbeschränkung

Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung des Vermieters für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ist gleichfalls auf deren Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjektes oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.

§ 10 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, daß Schmelzwasser ablaufen kann. Der Mieter besorgt sich das Streumaterial auf eigene Kosten.

Sofern der Mieter zur Reinigung verpflichtet ist, erfolgen die Gehwegreinigung, Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen nach einem vom Vermieter aufgestellten Plan.

Bei vorübergehender Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt. Das erforderliche Reinigungsmaterial hat er sich auf eigene Kosten zu beschaffen.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen

§ 11 - Belastung der Stockwerkdecken

Der Mieter hat sich sorgfältig und regelmäßig zu vergewissern, dass die baurechtlich zulässige Belastung der Stockwerkdecken nicht überschritten wird. Bei Zuwiderhandlung hat er jeden dem Vermieter oder Dritten dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

§ 12- Elektrizität, Gas, Wasser

Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitungen auf eigene Kosten nach vorheriger schriftlicher Einwilligung durch den Vermieter decken.

Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden.

Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

Wenn die Strom-, Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen werden oder wenn Überschwemmungen und sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

§13 - Werbemaßnahmen

Dem Mieter wird die Anbringung von Schildern oder Reklameflächen in normaler Größe an der Fassade des Hauses vom Vermieter unter der Bedingung gestattet, dass der Mieter hierfür auf eigene Kosten bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung erhält. Die hierfür gewünschte Fläche zur Anbringung ist vorher mit dem Vermieter/Verwalter abzustimmen.

Andere als die genehmigten Vorrichtungen (Firmenschilder, Firmenzeichen, Werbetexte, Schaukästen, Verkaufsautomaten), die der Werbung oder dem Verkauf dienen, dürfen an den Außenflächen des Hauses, mit Ausnahme der Fensterscheiben, nur mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Die Einwilligung kann widerrufen werden. In diesem Falle, wie auch bei Räumung der Mieträume, ist der Mieter zur Wiederherstellung des alten Zustandes durch Entfernen sämtlicher von ihm angebrachter Schilder oder Reklameflächen verpflichtet. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit dem Anbringen, dem Betrieb oder dem Entfernen diesen Vorrichtungen entstehen.

Die Beachtung der allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften für die Art der Anbringung und Unterhaltung und die deswegen erforderlichen Maßnahmen obliegen ausschließlich dem Mieter. Der Vermieter wird von jeglichen Kosten in diesem Zusammenhang befreit.

§ 14 - Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, z. B. Modernisierung des Gebäudes und der Mieträume. Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen sowie Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler Thermostate und Warmwasserverteiler einbauen.

Der Mieter hat Einwirkung auf die Mieträume zu dulden, die Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seiner Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die bauliche Folgen, vorausgegangene Verwendung des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Ziffern 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 15 - Bauliche Änderungen durch den Mieter

Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters/Verwalters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.

Etwaige vom Vermieter übernommene Betriebs- und sonstige Einrichtungen gelten als nicht zur Mietsache gehörig und als vom Mieter eingebaut bzw. eingebracht.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Sachen bei Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, dass es dem Zeitwert - unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts - entspricht. Mieter und Vermieter haben rechtzeitig zu klären, daß Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Die Anbringung von Außenantennen bedarf des Abschlusses eines Antennenvertrages, sowie vorab der Zustimmung des Vermieters/Verwalters.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.

§ 16 - Instandhaltung der Mieträume

Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Gewerberäume durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Gewerberäume. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Feste Fristen gelten hierfür nicht. Allerdings sind die Schönheitsreparaturen spätestens dann auszuführen wenn es das Erscheinungsbild bedarf bzw. bevor sich der bauliche Zustand der Mieträume durch Unterlassung der Schönheitsreparaturen verschlechtert.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachtens zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen an Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, wie z.B. Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Toilettenspülung, Türklinken, Fenstergriffe und ähnliches soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75,00 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150,00 €, höchstens jedoch 10 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht worden sind.

Schäden an und im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

Der Mieter hat die Leitungen der Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Öfen, Herde und ähnliche Einrichtungen pfleglich zu behandeln und in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Bei schuldhafter Beschädigung von Glasscheiben und Spiegeln seitens der Mitarbeiter bzw. der Versicherten trägt der Mieter die Kosten.

Der Mieter muß die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur

Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachtens zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

§ 17 - Pfandrecht des Vermieters

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

Zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, dass der Mieter keine Mietsicherheit in Form einer Kautions zu entrichten hat.

Mieter und Vermieter erklären weiterhin übereinstimmend, dass auch für den ursprünglichen Mietvertrag mit Herrn Linh Kien Ngoc, - entgegen der ursprünglich getroffenen Vereinbarung – keine Mietkaution entrichtet wurde.

Die im Vertrag vom 02.05.2002 vereinbarte Kautions in Höhe von 1.488,50 € wurde durch den Mieter nicht an den Vermieter oder Verwalter entrichtet.

§ 18 - Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder/und sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder/und sein Beauftragter die Räume zusammen mit den Mietinteressenten während der Geschäftszeit betreten.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (z. B. bei Betriebsferien) hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

§ 19 - Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie bei seinem Einzug übernommen hat. Für eine Abnahme der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragten, ist eine Übergabe im sauberen und besenreinen Zustand Voraussetzung. Sämtliche Beklebungen an Wänden, Türen oder Fenstern, sämtliche Teppichreste, insbesondere Rückstände von Verklebungen sowie Nägel, Schrauben, Dübel o.ä. sind aus den Wänden zu entfernen; Bohr- und Dübellöcher sind sauber und ebenflächig zur Wand zu verschließen. Sämtliche Sanitäreinrichtungen, insbesondere Waschbecken, Wanne/Dusche und Kloschüssel, hat der Mieter vor der Abnahme zu reinigen.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen.

Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.

Können die Mieträume aus Umständen heraus, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder wegen Nichterfüllung der vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen durch den Mieter, vom Vermieter/Beauftragten nicht abgenommen werden, besteht das Mietverhältnis unabhängig von einer ausgesprochenen Kündigung fort und der Mieter unterliegt der Verpflichtung zur weiteren Zahlung der laufenden Miete bzw. einer Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete bis zum Ende des Monats, in dem die Mietsache nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen endgültig abgenommen worden ist

Die zu Beginn des Vorgänger-Mietvertrages in den Geschäftsräumen vorhandene und vom Mieter entfernte Trockenbauwand zur Abgrenzung der Gewerberäume im Erdgeschoss links und rechts, ist bei Auszug des Mieters auf Verlangen des Vermieters durch den Mieter auf dessen Kosten wieder herzustellen.

§ 20 Hausordnung

Der Mieter ist zur Einhaltung sämtlicher Festlegungen und Regelungen aus der Hausordnung verpflichtet.

Der Mieter haftet dafür, dass auch Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw., die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

§ 21 - Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

§ 22- Änderung der Rechtsform, Veräußerung des Betriebes

Ändert sich die Rechtsform des Unternehmens des Mieters, treten Änderungen im Handelsregister, bei der Gewerbeanmeldung oder in anderen, für das Mietverhältnis wichtigen Zusammenhängen ein, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Veräußerung des Betriebes des Mieters oder eines Teiles davon verpflichtet sich der Mieter, dem Käufer sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag aufzuerlegen, welche vom Käufer zu übernehmen sind. Der Vermieter/Verwalter ist über den beabsichtigten und vollzogenen Verkauf umgehend in Kenntnis zu setzen.

§ 23- Konkurrenzschutzklausel

Der Vermieter gewährt den Mieter Konkurrenzschutz bezüglich der vom Mieter angebotenen Produktpalette und verpflichtet sich weitere Gewerberäume dieses Objektes an keinen anderen Mieter mit gleichartigen Produkten zu vermieten. Geringfügige Produktüberschreitungen bleiben vorbehalten.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter, berechtigt dies den Mieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung jeglicher Fristen.

§ 24 - Weitere Vereinbarungen

Bei der Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit hat der Mieter einschlägige Umweltschutz-Vorschriften zu beachten.

Abfälle aus der gewerblichen Tätigkeit des Mieters dürfen nicht in die vermietetseitig für den allgemeinen Bedarf bereitgestellten Müllkästen geschüttet werden, sondern sie sind - vom Mieter selbst - auf dessen Kosten zu beseitigen bzw. werden vom Vermieter unter Umlage der dadurch entstehenden Kosten auf den Mieter beseitigt.

Die beigefügte Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages und von den Parteien ebenfalls zu unterschreiben.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinne gemäß zur Durchführung zu bringen. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, so tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbauerecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, daß sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten der Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Hause gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen
oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, unter anderem die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, die Kosten für die Reinigung von Dachrinnen, Reinigungskosten der Heizanlage und Tankreinigung.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Mietgemeinschaft erfordert gegenseitigen Rücksichtnahme aller Mieter. Die Hausordnung die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Mietern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter unter Berücksichtigung des laufenden Gewerbebetriebes von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 07.00 Uhr, sowie Sonn- und Feiertagen bis 09.00 Uhr einzuhalten. Fernseh- und Rundfunkgeräte dürfen nur in einer solchen Lautstärke betrieben werden, daß andere Mieter oder Nachbarn nicht belästigt werden.
2. Sind bei Arbeiten oder Benutzung von Haushalts- oder anderen technischen Geräten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr zu beschränken.
3. Die örtlichen Vorschriften über die Müllentsorgung, insbesondere Mülltrennung sind unbedingt einzuhalten. Anfallender Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Behälter entsorgt werden und nicht auf Fluren oder anderen Gemeinschaftsflächen wie z. B. den Innenhof oder der Hofzufahrt lagern.

II. Sicherheit

1. Sämtliche Gebäudezugänge müssen nach Geschäftsschluss sicher verschlossen gehalten werden. Die Verwaltung ist darüber zu informieren, wem der Mieter für Notfälle und Zeiten längerer Abwesenheit ein Schlüssel für die Mieträume überlassen hat.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von sperrigen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden. Zu Be- und Entladezwecken ist der vorübergehende Halt von Lieferfahrzeugen an der Gebäudefront gestattet. Zu gleichen Zwecken dürfen Lieferfahrzeuge die Innenhofzufahrt nutzen, dürfen diese jedoch nicht blockieren und haben unmittelbar nach Beendigung der Be- oder Entladung den Innenhof wieder zu verlassen. Das Parken von Fahrzeugen jeglicher Art in der Hofzufahrt bzw. im Innenhof ist verboten. Die Hofzufahrt ist stets geschlossen zu halten. Die Zufahrt zum Innenhof und zu den Garagen ist stets freizuhalten.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen oder auf allgemein zugänglichen Gemeinschaftsflächen, wie Hof oder Flure aufbewahrt werden.
5. Allgemein zugängliche Fenster sind wie auch die Fenster sämtlicher gemieteter Räume bei Unwetter sofort zu schließen und bei Frostgefahr grundsätzlich geschlossen zu halten.
6. Das Betreten des Daches oder anderer nicht ausdrücklich angemieteter oder zur Mitbenutzung freigegebener Räumlichkeiten oder Flächen ist dem Mieter oder einem von ihm beauftragten Dritten nicht gestattet, es sei denn, dies ist zur Vermeidung oder Beseitigung einer unmittelbar drohenden Gefahr notwendig.
7. Jeder Mieter ist verpflichtet, Schäden oder auffällige Besonderheiten, die ihm bekannt werden (z. B. defekte Treppenhausbeleuchtung, Wassereintrich oder Durchfeuchtung, Heizungsausfall, starker Ölgeruch, Glasbruch, Einbruch oder andere Defekte an Teilen der Mietsache umgehend der Verwaltung zu melden.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Mieter unverzüglich zu beseitigen.
2. Für die Sauberhaltung und Reinigung der angemieteten Räumlichkeiten sowie der dazugehörigen Ein- und Ausgänge ist jeder Mieter selbst verantwortlich.
3. Solange keine anderweitigen Anweisungen oder Festlegungen vom Vermieter/Verwalter erfolgen, sind die Mieter für die Reinigung und Pflege der Außenanlagen sowie für den damit verbundenen Winterdienst **nicht verantwortlich**, da diese Aufgabe vom Vermieter an einen Hausmeisterdienst übertragen wurde. Gleiches gilt für die Reinigung des Erdgeschoßflures, der Erdgeschoßdurchgänge, der Hofeinfahrt und des Innenhofes bis auf Widerruf. Es erfolgt jedoch eine Kostenumlage für den Hausmeistereinsatz auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Der Hausmeister ist jedoch nicht für die Beseitigung von Verunreinigungen auf den vorgenannten Flächen zuständig, die vorsätzlich oder fahrlässig von Mietern herbeigeführt wurden. Solcherlei Verunreinigungen sind zu vermeiden bzw. vom Verursacher zu beseitigen. Ist der Verursacher nicht feststellbar und erfolgt eine Beseitigung einer solchen Verunreinigung durch den Hausmeister, werden die hierfür zusätzlich entstehenden Kosten auf alle Mieter umgelegt.

Der Vermieter/Verwalter ist berechtigt, die vorstehende Festlegung jeder Zeit rückgängig zu machen und sämtliche Pflichten zur Reinigung und Pflege der Außenanlagen, der Flure und des Innenhofes mit sofortiger Wirkung auf die Mieter zu übertragen. Dies bedarf der einfachen Schriftform. Im Falle der Übertragung dieser Pflichten auf die Mieter hat die Pflege und Reinigung der Außenanlagen gemäß Straßenreinigungssatzung 14-tägig stattzufinden. Bei der Winterreinigung sind die behördlichen Vorschriften über Zeit und Umfang unbedingt einzuhalten. Räum- und Streugut wird über die Verwaltung bestellt. Zur Vermeidung von Personen und Sachschäden sind während des Winterdienstes von 8:00 bis 20:00 Uhr die Bürgersteige und angrenzende Straßenrändern von Schnee und Eis zu befreien und ausreichend abzustumpfen.

Eine Reinigung der Treppenhäuser bis zum Erdgeschoßflur einschließlich der Treppenhausfenster ist wöchentlich durchzuführen und obliegt den Mietern der oberen Etagen. Sind mehrere Mieteinheiten auf einer Etage vorhanden, muß die Reinigung im wöchentlichen Wechsel durchgeführt werden.

4. In die Toilette und / oder Ausgußbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
5. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

7. Der Mieter verpflichtet sich, soweit noch nicht vorhanden, für die Dauer der Mietzeit eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2022

Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte Zeit** und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen hat. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums jedoch um jeweils 3 Monate.

Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich

Grundmiete:	€	345,00
zzgl. Kosten für eine Garage/einen Stellplatz:	€	<u>0,00</u>
somit Nettokaltmiete:	€	345,00
zzgl. angemessene Vorauszahlung für:		
Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung – BetrKV:	€	<u>75,00</u>
Heizkosten:	€	<u>100,00</u>
Gesamtmiete:	€	<u><u>520,00</u></u>

Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind im Anschluss dieses Mietvertrages wiedergegeben.

§ 5 Änderung der Miete nach § 2, 3 und 5 MHG (nur für preisfreien Wohnraum)

Auch bei diesem Mietvertrag sind Mieterhöhungen nach § 2 MHG - oder den an die Stelle dieses Gesetzes tretenden Vorschriften - nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann von dem Recht zur Mieterhöhung Gebrauch machen, wenn die Miete seit einem Jahr unverändert ist.

Hat der Vermieter nach § 3 MHG bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Bei Maßnahmen, die für mehrere Wohnungen durchgeführt worden sind, erfolgt die Berechnung der Mieterhöhung entsprechend § 10.

Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten aus einem dinglich gesicherten Darlehen, die nach Vertragsabschluss eintreten, nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 MHG anteilig auf den Mieter umzulegen. Im Falle einer Ermäßigung des Zinssatzes oder der planmäßigen Tilgung des Darlehens ist der Vermieter verpflichtet, die Miete entsprechend herabzusetzen.

§ 6 Abrechnung der Heiz- und übrigen Betriebskosten

Der Vermieter rechnet über die Betriebs- und Heizkosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und Heizkostenverordnung (HeizkV), (bei öffentlich gefördertem Wohnraum zuzüglich Umlageausfallwagnis) unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlung jährlich ab. Er ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen zu erhöhen. Neu entstehende Betriebskosten sind ohne vorherige Ankündigung auf den Mieter umlegbar.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, die durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

Der § 48 der Landesbauordnung schreibt in Pkt. 4 für alle bestehenden Wohnungen vor, dass alle Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, sowie sonstige Räume, die als Rettungs- und Fluchtwege aus Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen. Hierfür entstehen eine jährliche Liegenschaftsgebühr, jährliche wiederkehrende Mietkosten der Geräte, sowie jährliche Kosten für die Funktionsprüfung. Diese Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter des Hauses umgelegt.

Die Widerspruchsfrist beträgt 4 Wochen, nach Erhalt der Abrechnung. In diesem Zeitraum hat der Mieter das Recht, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und gegebenenfalls Widerspruch einzulegen. Nach Ablauf der Frist gilt die Abrechnung als anerkannt.

Sollte der Mieter Belegkopien verlangen, so wird eine Gebühr in Höhe von 0,05 €/je Kopie sowie ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand in Höhe von 0,20 €/je Kopie berechnet, welche vom Mieter zu tragen ist.

Der Mieter wurde mit Abschluss dieses Mietvertrages darüber belehrt, dass es durch seinen Einzug in ein kleinteiliges Mietobjekt mit nur wenigen Mieteinheiten unter Umständen bei der Betriebskostenumlage zu erhöhten Kostenumlagen kommen kann, die durchaus über der Grenze der Wirtschaftlichkeit liegen können und auch über die üblichen Standardgrößen von Kostenangaben in Betriebskostenspiegeln hinausgehen, weil die Betriebskosten in kleinteiligen Gebäuden, eben nur auf die wenigen Mieteinheiten des Hauses bzw. auf die geringe Gesamtwohnfläche umgelegt werden können.

§ 7 Verteilungsmaßstab

Der Mieter trägt seinen Anteil an den Betriebs- und Heizkosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume des Hauses oder der Wirtschaftseinheit bzw. anteilig nach Wohneinheiten oder Verbrauch (letzteres nur bei solchen Kosten, für die eine Verbrauchsermittlung aufgrund vorhandener Mess- oder Zähleinrichtungen möglich ist). Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden und Trockenräume bleiben dabei unberücksichtigt. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen, hat der Vermieter die Betriebs- und Heizkosten auf andere Weise angemessen zu verteilen.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung tragen der ausziehende Mieter und der Neumieter je zur Hälfte. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

Entsteht eine Nutzerwechselgebühr, ist diese vom Mieter zu tragen.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkosten V. Sofern der Vermieter Wasserzähler einbaut oder eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt.

§ 8 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist lt. § 556 b Abs. 1 BGB monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zahlt der Mieter auf das nachfolgend angegebene Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden. Für die Zahlung der Miete wird ein Dauerauftrag durch den Mieter erteilt. Sollte der Mieter Widerspruch gegen eine Nachzahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung einlegen, so ist der Mieter verpflichtet, den Nachzahlungsbetrag zunächst unter Vorbehalt zu leisten.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

5. Konto des Vermieters:

Konto-Bezeichnung: [REDACTED] IBAN.: [REDACTED]
Bank: [REDACTED] BIC: [REDACTED]

6. Aus dem Mietverhältnis entstehende Gutschriften zugunsten des Mieters (z.B. Guthaben aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Überzahlungen) sind auf dessen Konto:

Konto-Bezeichnung: _____ IBAN: _____
Bank: _____ BIC: _____

zu überweisen.

§ 9 Mietsicherheit

Der Mieter leistet für den Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Grundmieten, somit einen Betrag in **Höhe von insgesamt € 690,00**. Die Kautions wird auf ein Kautionsammelkonto des Verwalters bei der Deutschen Kreditbank hinterlegt. Die Auszahlung der Kautions erfolgt erst nach Beendigung des Mietverhältnisses, mit ordnungsgemäßer Durchführung der Wohnungsabnahme, frühestens jedoch nach Abrechnungserstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, für den letzten Nutzungszeitraum.

§ 10 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehricht ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Streumaterial und die zur Beräumung und Reinigung benötigten Geräte werden vom Vermieter zur Verfügung gestellt.

Bei vorübergehender Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten gemäß §§ 6,7 d. V. zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§ 11 Haftungsbeschränkung

Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung des Vermieters für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ist gleichfalls auf deren Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjektes oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.

§ 12 Zentralheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, zentralbeheizte Wohnungen so mit Wärme zu versorgen, dass mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr auf 18 °C, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erwärmt werden.

Heizen und Lüften stellt eine vertragliche Pflicht des Mieters dar, da es Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung zu verhindern gelte. Hierzu gelten allgemeine Richtlinien zum richtigen Heizen und Lüften.

Der Mieter ist daher verpflichtet, alle Räumlichkeiten der ihm überlassenen Wohnung so zu heizen und zu lüften, dass in keinem Raum die Raumtemperatur unter 15 °C sinkt. Dies gilt vor allem während der Heizperiode und auch bei längerer Abwesenheit des Mieters, da andernfalls die Gefahr besteht, dass Leitungen einfrieren können oder Wände derart auskühlen, dass sich Kondenswasser bildet und Schäden durch Feuchtigkeit oder Schimmel entstehen.

Im Falle der Zuwiderhandlung durch den Mieter ist dieser dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig für in Folge eintretende Schäden in der Wohnung oder im Gebäude.

§ 13 Benutzung der Mieträume

Der Mieter darf die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume ausschließlich zu Wohnzwecken benutzen und nicht zweckentfremden. Er hat Einrichtungen und Anlagen in den Mieträumen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Es ist insbesondere untersagt, die Rahmen von Kunststofffenstern anzubohren oder anderweitig zu beschädigen sowie Innentüren anzubohren oder zu bekleben. Bohrungen innerhalb von Fliesenflächen dürfen ausschließlich in den Fugen vorgenommen werden – einzelne Fliesen dürfen nicht angebohrt werden.

Der Mieter haftet für jede schuldhaft Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache zu tun haben. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

„ Um Schäden in der Wohnung zu vermeiden und um einen reibungslosen Zählertausch nach Ablauf der Eichfrist von Messeinrichtungen zu ermöglichen, ist der Mieter verpflichtet – soweit in der Wohnung vorhanden – in regelmäßigen Abständen von mindestens ½ Jahr, die Absperrhähne für die Kalt- und Warmwasserversorgung sowie die Heizenergieversorgung, durch Auf- und Zudrehen auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen. Sollte bei dieser Überprüfung festgestellt werden, dass sich die

Absperrhähne nur schwer oder gar nicht mehr bewegen lassen, ist der Mieter zur sofortigen Mitteilung an die Hausverwaltung verpflichtet. Versäumt der Mieter diese geforderte Überprüfung oder die Mitteilung an die Hausverwaltung, macht es sich schadenersatzpflichtig für den Fall, dass sich die Absperrhähne im Notfall nicht schließen lassen oder dass es beim Zählertausch zu Schäden infolge nicht intakter Absperrhähne kommt. Diese Schadenersatzpflicht gilt für alle sich mittelbar oder unmittelbar als Folge eines Verstoßes gegen diese Regelung ergebenden Schäden an der Mietsache oder am Gebäude. Gleichzeitig entfällt ein möglicher Schadenersatz zu Lasten des Vermieters, wegen eines solchen Verstoßes des Mieters.“

§ 14 Instandhaltung der Mieträume

Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Feste Fristen gelten hierfür nicht. Allerdings sind die Schönheitsreparaturen spätestens dann auszuführen wenn es das Erscheinungsbild bedarf bzw. bevor sich der bauliche Zustand der Mieträume durch Unterlassung der Schönheitsreparaturen verschlechtert.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Absatz 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte und welcher eine sofortige Weitervermietung möglich macht. Demzufolge sind Wände, welche in der Mietzeit in dunklen oder grellen/ kräftigen Farben gestaltet wurden, vor Auszug in hellen, dezenten Farben zu streichen. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen an Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, wie z.B. Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Toilettenspülung, Türklinken, Fenstergriffe und ähnliches soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75,00 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150,00 €, höchstens jedoch 10 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 15 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter hat Einwirkung auf die Mieträume zu dulden, die Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere

die vorzunehmenden Arbeiten, die bauliche Folgen, vorausgegangene Verwendung des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Absatz 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung etwaiger Dekorationsschäden.

§ 17 Antennen

Das Anbringen von Einzelantennen seitens des Mieters ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Vermieter kann Ort und Art der Anbringung bestimmen. Die behördlichen Vorschriften für die Errichtung von Antennen sind zu beachten, widrigenfalls der Mieter zur Entfernung der Antenne verpflichtet ist. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur Entfernung der Antennenanlage verpflichtet, sobald seine Wohnung in zulässiger Weise an das Breitbandkabelnetz oder Satellitenfernsehen angeschlossen ist.

§ 18 Untervermietung

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter - Besichtigung für Miet- und Kaufinteressenten

Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, zweimal pro Woche werktags in der Zeit von 16.00 bis 19.00 Uhr betreten. Der Vermieter

teilt dem Mieter die Termine angemessene Zeit vorher mit. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Bleiben bei längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter oder seinem Beauftragten die Schlüssel zu den Räumen zur Verfügung zu stellen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 20 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Der Mieter hat, vor Aufnahme eines Tieres in der Wohnung, eine Genehmigung beim Vermieter einzuholen.

Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

§ 21 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.

Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen; er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie bei seinem Einzug übernommen hat. Für eine Abnahme der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragten, ist eine Übergabe im sauberen und besenreinen Zustand Voraussetzung. Sämtliche Beklebungen an Wänden, Türen oder Fenstern, sämtliche Teppichreste, insbesondere Rückstände von Verklebungen (sofern Teppichboden entfernt wurde) sowie Nägel, Schrauben, Dübel o.ä. sind aus den Wänden zu entfernen; Bohr- und Dübellöcher sind sauber und ebenflächig zur Wand zu verschließen. Sämtliche Sanitäreinrichtungen, insbesondere Waschbecken, Wanne/Dusche und WC-Becken, hat der Mieter vor der Abnahme zu reinigen.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Wände, welche in der Mietzeit in dunklen oder grellen/ kräftigen Farben gestaltet wurden, sind vor Auszug in hellen, dezente Farben zu streichen.

Wurde die Wohnung vor Einzug des Mieters malermäßig instand gesetzt, so ist diese vor seinem Auszug ebenfalls malermäßig instand zusetzen (siehe Übergabeprotokoll). Auch hier gilt, dass bei der Farbauswahl hellen, dezente Farbtöne gewählt werden.

Wurde in der Wohnung, vor Einzug des Mieters, ein Teppichboden verlegt bzw. vorhandener Teppich gereinigt so ist dieser vom Mieter (vor Auszug) fachgerecht zu reinigen (siehe Übergabeprotokoll).

Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.

Die Wohnungsabnahme erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung zur Renovierung. Dies gilt insbesondere für in der Vergangenheit notwendig gewordene, jedoch nicht durchgeführte

Schönheitsreparaturen (vorrangig malermäßige Instandsetzung). Nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sind somit spätestens bei Auszug vor Wohnungsabnahme durchzuführen.

Kann die Wohnung aus Umständen heraus, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder wegen Nichterfüllung der vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen durch den Mieter, vom Vermieter/Beauftragten nicht abgenommen werden, **besteht das Mietverhältnis unabhängig von einer ausgesprochenen Kündigung fort und der Mieter unterliegt der Verpflichtung zur weiteren Zahlung der laufenden Miete bzw. einer Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete bis zum Ende des Monats, in dem die Wohnung nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen endgültig abgenommen worden ist.**

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß der v. g. Vereinbarungen nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten zu Lasten des Mieters fremdvergeben und sodann als Schadenersatzforderung gelten machen.

Die Aufbewahrung und Datenspeicherung personenbezogener Daten nach Beendigung des Mietverhältnisses unterliegt der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) bzw. den gesetzlich vorgeschriebenen Aufbewahrungsfristen.

§ 23 Hausordnung

Der Mieter ist zur Einhaltung sämtlicher Festlegungen und Regelungen aus der Hausordnung verpflichtet. Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten. Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

§ 24 Personenmehrheit

Mehrere Personen als Mieter - z. B. Ehegatten oder Lebenspartner - haften für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Erklärungen können grundsätzlich von nur einem Mieter abgegeben werden, wenn sie das Mietverhältnis berühren, jedoch dann nicht, wenn sie zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen sollen.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

1. Der Vermieter behält sich das Recht vor, seine evtl. Forderungen entsprechend § 559 BGB (Vermieterpfandrecht) durchzusetzen.
2. Mit dem/n Mieter/n wird vereinbart, dass öffentliche Leistungen (z.B. Kosten für Unterkunft und Heizung vom zuständigen Jobcenter) vom Sozialamt bzw. von der Wohngeldstelle, soweit der Anspruch besteht, stets monatlich direkt von der auszahlenden Stelle auf das Konto des Vermieters überwiesen werden.
3. Der Mieter verpflichtet sich unverzüglich, innerhalb von 7 Tagen nach Mietbeginn, bei der zuständigen Meldebehörde unter Vorlage des Mietvertrages umzumelden.
4. Der Energiepass wurde dem Mieter zur Einsicht vorgelegt.
5. Die anhängende Zustimmungserklärung gemäß DS-GVO ist fester Bestandteil dieses Mietvertrages.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten der Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Hause gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Vertelleranlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, unter anderem die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, die Kosten für die Reinigung von Dachrinnen sowie die Kosten der Legionellenprüfung.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung die Bestandteile dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 06.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 08.00 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh- und Musikanlagen sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Sind bei Arbeiten oder Benutzung von Haushaltsgeräten wie z. B. Waschmaschine, Trockner usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
3. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
4. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
5. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

II. Sicherheit

1. Die Haustür muss von 20.00 bis 06.00 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20.00 und 06.00 Uhr verlässt, verantwortlich.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich bleiben.
5. Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen wird, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor Ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, das Putzen der Fenster und Reinigen der Türen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.
3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
4. Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschküche und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
5. In die Toilette und / oder Ausgussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. geworfen werden.

6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden.
Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
7. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

Altentreptow,


den

17.03.2022

Altentreptow,

den

17.03.2022



**Einwilligung/Zustimmung zur Auftragsdatenspeicherung gem.
Datenschutz-Grundverordn -DSGVO)
im Zusammenhang mit diesem Mietvertragsabschluss**

Ich/Wir erkläre/n, Kenntnis darüber zu haben, dass unsere in diesem Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten und persönlichen Angaben, sowie die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Miet- und Abrechnungsdaten, der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) unterliegen und durch den Vermieter/Verwalter vertraulich behandelt werden.

Hiermit erteile ich/wir meine/unsere Zustimmung, dass die hier von mir/uns bereitgestellten Daten zum Zwecke der Erfüllung des abgeschlossenen Mietverhältnisses/Mietvertrages vom Vermieter/Verwalter entgegengenommen, schriftlich und/oder elektronisch verarbeitet, bei Bedarf ggf. an zuständige Dritte (z.B. Bank, Steuerberatung, Finanzamt o.ä.) weitergeleitet werden dürfen. Mir/Uns ist bekannt, dass der Vermieter/Verwalter auf Grund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet ist, persönliche- und Abrechnungsdaten fristwährend über einen längeren Zeitraum aufzubewahren und zu speichern.

Diese Einwilligung/Zustimmung kann während des Bestehens des Mietvertrages nicht einseitig von mir/uns gekündigt werden, da diese fester Bestandteil des Mietvertrages ist. Erst nach Beendigung des Mietvertrages und Vorliegen der letzten Abrechnung kann diese Einwilligung/Zustimmung von mir/uns unter Berücksichtigung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen widerrufen werden.

Wohnraum-Mietvertrag

_____ als Vermieter
vertreten durch das _____
_____ und _____
und _____
wohnhaft _____
als Mieter

schließen

folgenden Mietvertrag, bei dem es sich nicht um einen Formularmietvertrag, sondern um einen zwischen Mieter und Vermieter individuell ausgehandelten Mietvertrag handelt.

(Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Soweit einzelne der nachfolgenden Bestimmungen ganz oder teilweise nicht gelten sollen, sind sie jeweilig im Einvernehmen der Vertragspartner zu streichen. Gegebenenfalls sind andere bzw. ergänzende Vereinbarungen einzufügen.)

§ 1 Mieträume

1. Zur Benutzung als Wohnung

werden im Hause _____
_____ (Straße, Hausnummer, Ort)
vermietet: _____
_____ 1.Obergeschoss links
_____ (Geschoss Mitte/rechts/links)

bestehend aus 5 Zimmer mit Küche, Flur, Bad 1 Keller, - Boden - Garten.

Garage/Stellplatz sind in diesem Vertrag **nicht** mit vermietet.

Die Wohnfläche beträgt rund 105,00 m².

Diese Flächenangabe dient jedoch nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

2. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenboden nach Maßgabe der Hausordnung mitzubeneutzen. Soweit Räumlichkeiten zum Trocknen der Wäsche vorhanden sind, ist der Mieter verpflichtet diese zu nutzen. Somit wird das Trocknen von Wäsche in den Wohnräumen untersagt.

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: siehe Übergabeprotokoll

4. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für die Schlüssel trägt der Mieter.

5. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand. Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Mieter als vertragsgemäß anerkannt.

6. Der Mieter darf die Mieträume zu einem anderen als dem in Ziffer 1 bestimmten Zweck nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
7. Der Mieter verpflichtet sich, soweit noch nicht vorhanden, für die Dauer der Mietzeit eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am

01.08.2021

Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte Zeit** und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen hat. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach 5 und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohnraums jedoch um jeweils 3 Monate.

Die Kündigung ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters und Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Miete und Betriebskosten

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich

Grundmiete:	€ 470,00
zzgl. Kosten für die Wohnungsverwaltung:	€ 0,00
somit Nettokaltmiete:	€ 470,00
zzgl. angemessene Vorauszahlung für:	
Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung – BetrKV:	€ 130,00
Heizkosten:	€ 195,00
Gesamtmiete:	€ 795,00

Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind im Anschluss dieses Mietvertrages wiedergegeben.

§ 5 Änderung der Miete nach § 2, 3 und 5 MHG (nur für preisfreien Wohnraum)

Auch bei diesem Mietvertrag sind Mieterhöhungen nach § 2 MHG - oder den an die Stelle dieses Gesetzes tretenden Vorschriften - nicht ausgeschlossen. Der Vermieter kann von dem Recht zur Mieterhöhung Gebrauch machen, wenn die Miete seit einem Jahr unverändert ist.

Hat der Vermieter nach § 3 MHG bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Bei Maßnahmen, die für mehrere Wohnungen durchgeführt worden sind, erfolgt die Berechnung der Mieterhöhung entsprechend § 10.

Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten aus einem dinglich gesicherten Darlehen, die nach Vertragsabschluss eintreten, nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 MHG anteilig auf den Mieter umzulegen. Im Falle einer Ermäßigung des Zinssatzes oder der planmäßigen Tilgung des Darlehens ist der Vermieter verpflichtet, die Miete entsprechend herabzusetzen.

§ 6 Abrechnung der Heiz- und übrigen Betriebskosten

Der Vermieter rechnet über die Betriebs- und Heizkosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und Heizkostenverordnung (HeizkV), (bei öffentlich gefördertem Wohnraum zuzüglich Umlageausfallwagnis) unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlung jährlich ab. Er ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen zu erhöhen. Neu entstehende Betriebskosten sind ohne vorherige Ankündigung auf den Mieter umlegbar.

Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, die durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters darf nicht erhoben werden.

Der § 48 der Landesbauordnung schreibt in Pkt. 4 für alle bestehenden Wohnungen vor, dass alle Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, sowie sonstige Räume, die als Rettungs- und Fluchtwege aus Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein müssen. Hierfür entstehen eine jährliche Liegenschaftsgebühr, jährliche wiederkehrende Mietkosten der Geräte, sowie jährliche Kosten für die Funktionsprüfung. Diese Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter des Hauses umgelegt.

Die Widerspruchsfrist beträgt 4 Wochen, nach Erhalt der Abrechnung. In diesem Zeitraum hat der Mieter das Recht, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und gegebenenfalls Widerspruch einzulegen. Nach Ablauf der Frist gilt die Abrechnung als anerkannt.

Sollte der Mieter Belegkopien verlangen, so wird eine Gebühr in Höhe von 0,05 €/je Kopie sowie ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand in Höhe von 0,20 €/je Kopie berechnet, welche vom Mieter zu tragen ist.

§ 7 Verteilungsmaßstab

Der Mieter trägt seinen Anteil an den Betriebs- und Heizkosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume des Hauses oder der Wirtschaftseinheit bzw. anteilig nach Wohneinheiten oder Verbrauch (letzteres nur bei solchen Kosten, für die eine Verbrauchsermittlung aufgrund vorhandener Mess- oder Zähleinrichtungen möglich ist).

Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden und Trockenräume bleiben dabei unberücksichtigt. Führt dieser Verteilungsmaßstab zu unbilligen Ergebnissen, hat der Vermieter die Betriebs- und Heizkosten auf andere Weise angemessen zu verteilen.

Wird bei Mieterwechsel eine Zwischenablesung vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung tragen der ausziehende Mieter und der Neumieter je zur Hälfte. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die gesamten Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Die Wärmeverbrauchskosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden.

Entsteht eine Nutzerwechselgebühr, ist diese vom Mieter zu tragen.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, den Abrechnungszeitraum auch für einzelne Betriebskosten umzustellen und den Verteilungsmaßstab unter Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung aller Mieter zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten nur entsprechend den Bestimmungen der Heizkosten V. Sofern der Vermieter Wasserzähler einbaut oder eingebaut hat, werden die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielbenutzung nach dem gemessenen Wasserverbrauch aufgeteilt.

§ 8 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist lt. § 556 b Abs. 1 BGB monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig, Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen jedoch erst 14 Tage nach Vorlage der Abrechnung.
2. Die Miete und/oder die Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zahlt der Mieter auf das nachfolgend angegebene Konto, und zwar so rechtzeitig, dass sie dem Konto bis zur Fälligkeit gutgeschrieben werden. Für die Zahlung der Miete wird ein Dauerauftrag durch den Mieter erteilt. Sollte der Mieter Widerspruch gegen eine Nachzahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung einlegen, so ist der Mieter verpflichtet, den Nachzahlungsbetrag zunächst unter Vorbehalt zu leisten.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung eine Gebühr von 2,50 € zu erheben.
4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

5. Konto des Vermieters:

Konto-Bezeichnung: [REDACTED] IBAN: [REDACTED]
Bank: [REDACTED] BIC: [REDACTED]

6. Aus dem Mietverhältnis entstehende Gutschriften zugunsten des Mieters (z.B. Guthaben aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, Überzahlungen) sind auf dessen Konto:

Konto-Bezeichnung: [REDACTED] IBAN: [REDACTED]
Bank/Sparkasse: [REDACTED] BIC: [REDACTED]

zu überweisen.

§ 9 Mietsicherheit

Der Mieter leistet für den Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Grundmieten, somit einen Betrag in **Höhe von insgesamt € 940,00**. Diese wird vor der Wohnungsübergabe fällig und auf ein Kautionsammelkonto des Verwalters bei der Deutschen Kreditbank hinterlegt. Die Auszahlung der Kaution erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses, mit ordnungsgemäßer Durchführung der Wohnungsabnahme, frühestens jedoch nach Abrechnungserstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, für den letzten Nutzungszeitraum.

§ 10 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung

Der Mieter übernimmt die Wegereinigung des öffentlichen Gehwegs, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Die Reinigungspflicht erstreckt sich auf die Beseitigung von Laub, Unrat und sonstigen Verschmutzungen. Der Kehrriech ist wegzuschaffen. Während der Wintermonate sind Schnee und Eis zu den üblichen Verkehrszeiten zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind spätestens bei Eintritt von Tauwetter von Schnee und Eis so freizumachen, dass Schmelzwasser ablaufen kann. Streumaterial und die zur Beräumung und Reinigung benötigten Geräte werden vom Vermieter zur Verfügung gestellt.

Bei vorübergehender Verhinderung (z. B. Krankheit, Ortsabwesenheit) hat der Mieter auf seine Kosten für Vertretung zu sorgen.

Der Mieter übernimmt die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume entsprechend der Hausordnung, soweit nicht der Vermieter die Reinigung ausdrücklich übernimmt.

Der Vermieter ist berechtigt, wenn dies zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung erforderlich ist, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten selbst zu übernehmen oder sie einem Dritten zur Ausführung zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten gemäß §§ 6,7 d. V. zu erheben. Unter denselben Voraussetzungen ist er berechtigt, Reinigungspflichten wieder auf den Mieter zu übertragen.

§ 11 Haftungsbeschränkung

Führt ein Mangel des Mietobjektes zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung des Vermieters für Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen ist gleichfalls auf deren Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjektes oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war.

§ 12 Zentralheizung

Der Vermieter ist verpflichtet, zentralbeheizte Wohnungen so mit Wärme zu versorgen, dass mit Heizkörpern ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr auf 18 °C, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erwärmt werden.

Heizen und Lüften stellt eine vertragliche Pflicht des Mieters dar, da es Schäden durch Frost, Feuchtigkeit oder Schimmelbildung zu verhindern gelte. Hierzu gelten allgemeine Richtlinien zum richtigen Heizen und Lüften.

Der Mieter ist daher verpflichtet, alle Räumlichkeiten der ihm überlassenen Wohnung so zu heizen und zu lüften, dass in keinem Raum die Raumtemperatur unter 15 °C sinkt. Dies gilt vor allem während der Heizperiode und auch bei längerer Abwesenheit des Mieters, da andernfalls die Gefahr besteht, dass Leitungen einfrieren können oder Wände derart auskühlen, dass sich Kondenswasser bildet und Schäden durch Feuchtigkeit oder Schimmel entstehen.

Im Falle der Zuwiderhandlung durch den Mieter ist dieser dem Vermieter gegenüber schadenersatzpflichtig für in Folge eintretende Schäden in der Wohnung oder im Gebäude.

§ 13 Benutzung der Mieträume

Der Mieter darf die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume ausschließlich zu Wohnzwecken benutzen und nicht zweckentfremden. Er hat Einrichtungen und Anlagen in den Mieträumen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Es ist insbesondere untersagt, die Rahmen von Kunststofffenstern anzubohren oder anderweitig zu beschädigen sowie Innentüren anzubohren oder zu bekleben. Bohrungen innerhalb von Fliesenflächen dürfen ausschließlich in den Fugen vorgenommen werden – einzelne Fliesen dürfen nicht angebohrt werden.

Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Hause oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache zu tun haben. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.

„ Um Schäden in der Wohnung zu vermeiden und um einen reibungslosen Zählertausch nach Ablauf der Eichfrist von Messeinrichtungen zu ermöglichen, ist der Mieter verpflichtet – soweit in der Wohnung vorhanden – in regelmäßigen Abständen von mindestens ½ Jahr, die Absperrhähne für die Kalt- und

Warmwasserversorgung sowie die Heizenergieversorgung, durch Auf- und Zudrehen auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen. Sollte bei dieser Überprüfung festgestellt werden, dass sich die Absperrhähne nur schwer oder gar nicht mehr bewegen lassen, ist der Mieter zur sofortigen Mitteilung an die Hausverwaltung verpflichtet. Versäumt der Mieter diese geforderte Überprüfung oder die Mitteilung an die Hausverwaltung, macht es sich schadensersatzpflichtig für den Fall, dass sich die Absperrhähne im Notfall nicht schließen lassen oder dass es beim Zählertausch zu Schäden infolge nicht intakter Absperrhähne kommt. Diese Schadensersatzpflicht gilt für alle sich mittelbar oder unmittelbar als Folge eines Verstoßes gegen diese Regelung ergebenden Schäden an der Mietsache oder am Gebäude. Gleichzeitig entfällt ein möglicher Schadensersatz zu Lasten des Vermieters, wegen eines solchen Verstoßes des Mieters.“

§ 14 Instandhaltung der Mieträume

Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Feste Fristen gelten hierfür nicht. Allerdings sind die Schönheitsreparaturen spätestens dann auszuführen wenn es das Erscheinungsbild bedarf bzw. bevor sich der bauliche Zustand der Mieträume durch Unterlassung der Schönheitsreparaturen verschlechtert.

Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Absatz 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Mahnung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter, ohne dass es einer Ablehnungsandrohung bedarf, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadenersatz in Geld verlangen; im Falle der Schönheitsreparaturen steht dem Vermieter dieses Recht erst bei Beendigung des Mietverhältnisses zu. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters nicht zu ermitteln ist, bedarf es weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen an Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, wie z.B. Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Toilettenspülung, Türklinken, Fenstergriffe und ähnliches soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75,00 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150,00 €, höchstens jedoch 10 % der jeweiligen Jahres-Nettomiete nicht übersteigen.

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache, so hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 15 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter hat Einwirkung auf die Mieträume zu dulden, die Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums, hat der Mieter zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme für ihn oder seiner Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die bauliche Folgen, vorausgegangene Verwendung des Mieters und die zu

erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mitzuteilen.

Hat der Mieter Maßnahmen gemäß Absatz 1 und 2 zu dulden, muss er, soweit erforderlich, bei deren Durchführung mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung und Abdecken der Möbel, Entfernen seiner Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für etwa entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter

Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung etwaiger Dekorationsschäden.

§ 17 Antennen

Das Anbringen von Einzelantennen seitens des Mieters ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Vermieter kann Ort und Art der Anbringung bestimmen. Die behördlichen Vorschriften für die Errichtung von Antennen sind zu beachten, widrigenfalls der Mieter zur Entfernung der Antenne verpflichtet ist. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich zur Entfernung der Antennenanlage verpflichtet, sobald seine Wohnung in zulässiger Weise an das Breitbandkabelnetz oder Satellitenfernsehen angeschlossen ist.

§ 18 Untervermietung

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.

Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 19 Betreten der Mieträume durch den Vermieter - Besichtigung für Miet- und Kaufinteressenten

Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit und, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen, zweimal pro Woche werktags in der Zeit von 16.00 bis 19.00 Uhr betreten. Der Vermieter

teilt dem Mieter die Termine angemessene Zeit vorher mit. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Bleiben bei längerer Abwesenheit des Mieters die Räume unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter oder seinem Beauftragten die Schlüssel zu den Räumen zur Verfügung zu stellen, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Räume in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 20 Tierhaltungsverbot

Tiere dürfen nicht gehalten werden mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Wellensittich, Hamster. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Der Mieter hat, vor Aufnahme eines Tieres in der Wohnung, eine Genehmigung beim Vermieter einzuholen.

Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

§ 21 Anbringung von Schildern, Reklameflächen

Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen außerhalb der Mieträume ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.

Etwa erforderliche behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen; er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 22 Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume in dem Zustand zurückzugeben, wie er sie bei seinem Einzug übernommen hat. Für eine Abnahme der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragten, ist eine Übergabe im sauberen und besenreinen Zustand Voraussetzung. Sämtliche Beklebungen an Wänden, Türen oder Fenstern, sämtliche Teppichreste, insbesondere Rückstände von Verklebungen (sofern Teppichboden entfernt wurde) sowie Nägel, Schrauben, Dübel o.ä. sind aus den Wänden zu entfernen; Bohr- und Dübellöcher sind sauber und ebenflächig zur Wand zu verschließen. Sämtliche Sanitäreinrichtungen, insbesondere Waschbecken, Wanne/Dusche und Kloschüssel, hat der Mieter vor der Abnahme zu reinigen.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder in hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

Wurde die Wohnung vor Einzug des Mieters malermäßig instand gesetzt, so ist diese vor seinem Auszug ebenfalls malermäßig instand zusetzen (siehe Übergabeprotokoll).

Wurde in der Wohnung, vor Einzug des Mieters, ein Teppichboden verlegt bzw. vorhandener Teppich gereinigt so ist dieser vom Mieter (vor Auszug) fachgerecht zu reinigen (siehe Übergabeprotokoll).

Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfähigem Zustand wiederherzustellen. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.

Die Wohnungsabnahme erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung zur Renovierung. Dies gilt insbesondere für in der Vergangenheit notwendig gewordene, jedoch nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (vorrangig malermäßige Instandsetzung). Nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sind somit spätestens bei Auszug vor Wohnungsabnahme durchzuführen.

Kann die Wohnung aus Umständen heraus, die der Vermieter nicht zu vertreten hat oder wegen Nichterfüllung der vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen durch den Mieter, vom Vermieter/Beauftragten nicht abgenommen werden, **besteht das Mietverhältnis unabhängig von einer ausgesprochenen Kündigung fort und der Mieter unterliegt der Verpflichtung zur weiteren Zahlung der laufenden Miete bzw. einer Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete bis zum Ende des Monats, in dem die Wohnung nach Erfüllung der vorgenannten Bedingungen endgültig abgenommen worden ist.**

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß der v. g. Vereinbarungen nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten zu Lasten des Mieters fremdvergeben und sodann als Schadenersatzforderung gelten machen.

§ 23 Hausordnung

Der Mieter ist zur Einhaltung sämtlicher Festlegungen und Regelungen aus der Hausordnung verpflichtet. Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seine Untermieter und die Personen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten. Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.

§ 24 Personenmehrheit

Mehrere Personen als Mieter - z. B. Ehegatten oder Lebenspartner - haften für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Erklärungen können grundsätzlich von nur einem Mieter abgegeben werden, wenn sie das Mietverhältnis berühren, jedoch dann nicht, wenn sie zu einer Auflösung des Mietverhältnisses führen sollen.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

1. Der Vermieter behält sich das Recht vor, seine evtl. Forderungen entsprechend § 559 BGB (Vermieterpfandrecht) durchzusetzen.
2. Mit dem/n Mieter/n wird vereinbart, dass öffentliche Leistungen (z.B. Kosten für Unterkunft und Heizung vom zuständigen Jobcenter) vom Sozialamt bzw. von der Wohngeldstelle, soweit der Anspruch besteht, stets monatlich direkt von der auszahlenden Stelle auf das Konto des Vermieters überwiesen werden.
3. Der Energiepass (erstellt im Jahr 2008) wurde dem Mieter zur Einsicht vorgelegt.
4. Der Mieter verpflichtet sich unverzüglich, innerhalb von 7 Tagen nach Mietbeginn, bei der zuständigen Meldebehörde unter Vorlage des Mietvertrages umzumelden.
5. **Die Vertragsparteien vereinbaren, 2 kaltmietfreie Monate für August und September 2021. In den Monaten August und September 2021 beträgt die Gesamtmiete somit 325,00 € (130,00 € Betriebskosten und 195,00 € Heizkosten).**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2. Die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten der Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3. Die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

5. Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachkraft.

6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllbeseitigung zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzen Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Hause gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind, unter anderem die Kosten für die Wartung von Feuerlöschern, die Kosten für die Reinigung von Dachrinnen sowie die Kosten der Legionellenprüfung.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung die Bestandteile dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 06.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 08.00 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Sind bei Arbeiten oder Benutzung von Haushaltsgeräten wie z. B. Waschmaschine, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
3. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
4. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
5. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

II. Sicherheit

1. Die Haustür muss von 20.00 bis 06.00 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20.00 und 06.00 Uhr verlässt, verantwortlich.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich bleiben.
5. Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen wird, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor Ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, das Putzen der Fenster und Reinigen der Türen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.
3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
4. Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschküche und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

5. In die Toilette und / oder Ausgussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. geworfen werden.
6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
7. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

**Einwilligung / Zustimmung zur Auftragsdatenspeicherung gem.
Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)
im Zusammenhang mit diesem Mietvertragsabschluss**

Ich/Wir erkläre/n, Kenntnis darüber zu haben, dass unsere in diesem Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten und persönlichen Angaben, sowie die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Miet- und Abrechnungsdaten, der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) unterliegen und durch den Vermieter/Verwalter vertraulich behandelt werden.

Hiermit erteile ich/wir meine/unsere Zustimmung, dass die hier von mir/uns bereitgestellten Daten zum Zwecke der Erfüllung des abgeschlossenen Mietverhältnisses/Mietvertrages vom Vermieter/Verwalter entgegengenommen, schriftlich und/oder elektronisch verarbeitet, bei Bedarf ggf. an zuständige Dritte (z.B. Bank, Steuerberatung, Finanzamt o.ä.) weitergeleitet werden dürfen. Mir/Uns ist bekannt, dass der Vermieter/Verwalter auf Grund gesetzlicher Vorgaben verpflichtet ist, persönliche- und Abrechnungsdaten fristwährend über einen längeren Zeitraum aufzubewahren und zu speichern.

Diese Einwilligung/Zustimmung kann während des Bestehens des Mietvertrages nicht einseitig von mir/uns gekündigt werden, da diese fester Bestandteil des Mietvertrages ist. Erst nach Beendigung des Mietvertrages und Vorliegen der letzten Abrechnung kann diese Einwilligung/Zustimmung von mir/uns unter Berücksichtigung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen widerrufen werden.

In unserem Auktionskatalog finden Sie 48 weitere Immobilien aus 11 Bundesländern und Mallorca.



Den Katalog können Sie sich Online auf unserer Homepage unter www.ia-deutschland.de ansehen und downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie auch verkaufen? Dann nutzen Sie den Objektfragebogen auf der vorletzten Seite und senden diesen an info@ia-deutschland.de oder nutzen einfach den Online-Fragebogen auf www.ia-deutschland.de/kostenlose-bewertung.



TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE ODER PERSÖNLICH MITBIETEN

4 Möglichkeiten zum Mitbieten

Unsere Auktionen sind öffentlich und werden am Auktionstag per Livestream auf unserer Homepage übertragen.



Persönlich

Sie sind herzlich eingeladen unsere Auktion persönlich zu besuchen.

Bitte beachten Sie, dass Sie sich als Bieter im Vorfeld legitimieren und Ihre Bonität (Konto-, Depot-, oder Sparguthaben, individuelle Bankauskunft) nachweisen müssen, ansonsten können Sie nicht aktiv bei der Auktion mitbieten.

Bei Privatpersonen reicht für die Legitimation die Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses aus. Personen, die für Gesellschaften, Stiftungen und Vereinen mitbieten möchten, müssen dies durch entsprechende Registerauszüge nachweisen. Ebenfalls wird bei einem erfolgreichem Zuschlag u.a. ein Auszug aus dem Transparenzregister und Unterlagen, die den wirtschaftlich Berechtigten aufzeigen benötigt.

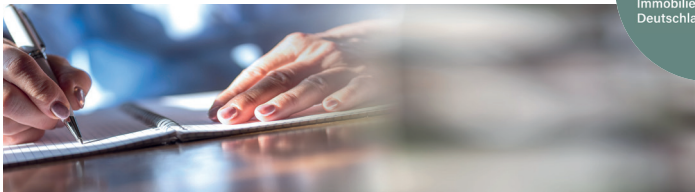


Telefonisch

Sie können bei unseren Auktionen auch per Telefon bieten. Vor Aufruf des Objektes am Auktionstag wird Sie ein Mitarbeiter des Auktionshauses kontaktieren und Sie während der Gebotsphase individuell betreuen.

Bitte beachten Sie, dass nur eine begrenzte Anzahl von Telefonleitungen zur Verfügung stehen.

Um als Telefonbieter teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) daher das Feld „Telefongebot“ an.



Schriftlich

Sie können durch die Abgabe eines schriftlichen Bietungsauftrages an der Auktion teilnehmen. In diesem bevollmächtigen Sie einen Mitarbeiter des Auktionshauses, für das von Ihnen ausgesuchte Objekt während der Auktion für Sie zu bieten.

Der schriftliche Bietungsauftrag kann als Festgebot oder auch als „bestmöglich“ erteilt werden. Bei „bestmöglich“ wird ein Mitarbeiter in den vom Auktionator vorgegebenen Bietungsschritten mitbieten – maximal bis zu den von Ihnen vorher festgelegten Höchstbetrag.

Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) neben dem Feld „Schriftliches Gebot“ auch das Feld „Festgebot“ oder „Bestmöglich“ an.



Online

Sie können am PC, Tablet und per App die Auktion per Livestream in Ihrem geschlossenen Bereich verfolgen und für Ihre freigeschalteten Objekte mitbieten.

Um beim „Online bieten“ teilnehmen zu können, ist der Abschluss einer gesonderten Bietungsvereinbarung erforderlich. Bitte kreuzen Sie beim Teilnahmeantrag (Gebotsabgabeformular) das Feld „Onlinegebot“ an.

Die Zugangsdaten erhalten Sie im Zuge der Bestätigung des Bietungsauftrages von uns schriftlich mitgeteilt.

Wichtiger Hinweis: Nach Übersendung des von Ihnen ausgefüllten Teilnahmeantrags zur Auktion erhalten Sie **immer** (außer bei Bietern die persönlich teilnehmen) ein separates Dokument durch das Auktionshaus, welches Sie ebenfalls ausgefüllt und unterzeichnet an uns übersenden müssen. Erst mit der Bestätigung beider Dokumente nehmen Sie an der Auktion teil.



Wir veranstalten
jährlich insgesamt
4 Präsenzauktionen
im Berliner Goerzwerk

GOERZWERK
Goerzallee 299
D- 14167 Berlin

Teilnahmeantrag zur Herbst.Auktion 2024

gebote@ia-deutschland.de • Fax: 030-2000 34 696

An:

IAD Immobilienauktionshaus
Deutschland GmbH
Goerzallee 299
D-14167 Berlin

Absender / Bieter:

Vorname / Nachname / Firmierung

PLZ / Ort

Straße / Nr.

Telefon/ Mobil

E-Mail

Geburtsdatum / Nationalität

Steuer-ID

Bei Unternehmen: Ort & Nr. des Handelsregisters / Name des Geschäftsführers

Immobilien.Auktion am 12. September 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte um Teilnahme an der Herbst.Auktion 2024 am 12. September 2024 für folgendes Objekt:

Katalog- oder ID-Nummer

Objektanschrift (Straße bzw. Flurstück, PLZ, Ort)

Für das o.g. Objekt gebe ich/wir das Mindestgebot oder ein erhöhtes Gebot in Höhe von € _____ ab.

Teilnahmevarianten:

Schriftliches Gebot

Onlinegebot

Telefongebot

Persönlich am Auktionstag

Festgebot

Bestmöglich

Gebote unterhalb des Mindestgebotes können nicht angenommen werden. Ich möchte von der Zahlung der Bietungssicherheit (10 % vom Meistgebot, mindestens jedoch € 2.000,-) befreit werden und bitte um Einräumung einer längeren Zahlungsfrist von 8 Wochen für den Fall, dass mein Gebot den Zuschlag erhält.

Mir ist bekannt, dass ich zwecks Identitäts- und Bonitätsprüfung folgende Unterlagen diesem Gebot beifügen muss.

Personalausweis /Reisepass

Nachweis der Bonität (Kopie meines Konto-/ Depotauszuges/ Sparbuches oder eine Bankauskunft.

Falls ich für einen Dritten Gebote abgebe, füge ich ebenfalls eine rechtsgültige Vollmacht sowie sonstige Urkunden, aus der die Vertretungsmacht ersichtlich wird, bei. Dies gilt insbesondere auch bei Teilnahme an der Auktion (Gebotsabgabe) für Unternehmen, Stiftungen etc.. Ich verpflichte mich eine Gesellschafterliste, Auszug aus dem Stiftungsverzeichnis (nur Stiftungen) sowie eines Auszuges aus dem Transparenzregister dem Antrag beizufügen.

Bezüglich der angekreuzten Teilnahme-Variante senden Sie mir bitte eine entsprechende Vereinbarung zu. Diese werde ich unterzeichnet zurücksenden und die gewünschten Unterlagen beifügen. Mir ist bekannt, dass ich erst nach schriftlicher Bestätigung des Auktionshauses an der Immobilienauktion teilnehmen kann. Auch das ich bei einem erfolgreichem Zuschlag das zu zahlende Aufgeld verdient und umgehend fällig ist.

Das Aufgeld beträgt bei Zuschlagspreisen bis € 19.999,- 17,85 %, bei Zuschlagspreisen von € 20.000,- bis € 49.999,- 11,90 %, bei Zuschlagspreisen von € 50.000,- bis € 99.999,- 9,52 % und bei Zuschlagspreisen ab € 100.000,- 7,14 % jeweils inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit Erteilung des Zuschlag und anschließender Beurkundung kommt der Vertrag gemäß § 156 BGB i.V.m. § 311 b BGB verbindlich zustande. Ebenfalls ist mir bekannt, dass ausschließlich der am Auktionstag verlesene Auslobungstext mit Angaben zur Beschaffenheit des Objektes verbindlich ist. Sofern auf besondere Vertragsbedingungen (Bezugsurkunde etc.) hingewiesen wird, bestätige ich den Erhalt und erkenne diese besonderen Vertragsbedingungen ebenfalls als verbindlich an.

Die im Katalog, Expose und Homepage hinterlegten Versteigerungsbedingungen (UVZ 54/2023 J vom 15.02.2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin), das Musterversteigerungsprotokoll und die Objektunterlagen habe ich erhalten und erkenne sie an. Gerichtsstand ist Berlin, sofern gesetzlich nicht ein anderer Gerichtsstand vorgeschrieben ist.

Hiermit erhalten sie mein Einverständnis, dass die Daten hinsichtlich der Identifikationsmerkmale nach §§ 139 ff AO und nach der gültigen DSGVO gespeichert, verarbeitet sowie an den beurkundenden Notar und den Objekteinlieferer weitergegeben werden können.

Ort, Datum

Berlin, den _____

(Unterschrift Bieter)

Unterschrift/Stempel Auktionshaus

Hinweis: Für spanische Immobilien gelten die Versteigerungsbedingungen für Spanien.



Versteigerungsbedingungen

beurkundet durch den Notar Frank Jablonksi, Berlin, UVZ-Nr. 54/2023 J vom 15. Februar 2023

für die durch Mitwirkung des Auktionshauses durchzuführenden Versteigerungen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

1. Einlieferung von Objekten

1.1 Die Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen Veräußerer und dem Auktionshaus richten sich nach dem zwischen ihnen zu schließenden Einlieferungsvertrag, in dem auch die Geltung dieser Versteigerungsbedingungen vereinbart wird. Die Angaben im Einlieferungsvertrag sind Grundlage für die Erstellung des Versteigerungskataloges, des Exposés und des Auslobungstextes und sind vom Veräußerer mit besonderer Sorgfalt zu machen. Dies gilt auch für die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten in der vom Geldwäschegesetz vorgeschriebenen Form.

1.2 Veräußerer und Erwerber sind verpflichtet, dem Auktionshaus, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar und dem Vertragspartner jede Änderung ihrer Anschrift unverzüglich mitzuteilen. Sie sind ferner verpflichtet, dem den Kaufvertrag beurkundenden Notar ihr Identifikationsmerkmal nach §§ 139a ff. AO unverzüglich mitzuteilen.

2. Vertragsabschluss, Abgabe von Geboten

2.1 Der Erwerb der in der Auktion zu versteigernden Objekte erfolgt im Wege der Zuschlagsversteigerung im Versteigerungstermin. Die notarielle Beurkundung erfolgt in der Weise, dass Meistgebot und Zuschlag beurkundet werden und mit der Beurkundung nach § 156 BGB ein Kaufvertrag zustande kommt. Entfernt sich ein Ersteher nach Erteilung des Zuschlages, beurkundet der bei der Versteigerung anwesende Notar den Kaufvertrag nach § 15 Satz 2 BeurkG auch unter Verpflichtung des abwesenden Bieters.

2.2 Die Versteigerung eines Objektes darf nicht zu einem geringeren Preis als dem mit dem Veräußerer vereinbarten Mindestgebot (Limit) erfolgen. Der Auktionator behält sich vor, die Beträge, um die ein neues Gebot das vorherige Gebot mindestens übersteigen muss (Steigerungsspanne) bei jedem Objekt von Fall zu Fall festzusetzen und auch während der Auktion zu ändern.

2.3 Jedes abgegebene Gebot bleibt solange wirksam, bis ein höheres Gebot eines anderen Bieters abgegeben wird. Falls mehrere Bieter ein gleich hohes Gebot abgeben, gilt nur das Gebot, das der Auktionator zuerst zur Kenntnis genommen hat. Bei etwaigen Zweifeln oder Unklarheiten über die Geltung eines Gebotes entscheidet der Auktionator nach seinem Ermessen, ob und wem er den Zuschlag erteilt. Im Falle des Zuschlages ist der Erwerber gegenüber allen Beteiligten verpflichtet, die nach dem Geldwäschegesetz geforderten Informationen und Unterlagen zur Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten zu machen, wozu ggf. auch der Nachweis der Eigentums- und Kontrollstruktur und der notwendigen Eintragung in das Transparenzregister gehören, andernfalls der Zuschlag vom Auktionator widerrufen werden kann.

2.4 Handelt der Meistbietende für einen Dritten, hat er seine Vertretungsmacht durch eine grundbuchtaugliche Vollmacht nachzuweisen, andernfalls er als Gesamtschuldner für alle vertraglichen Verpflichtungen sowohl gegenüber dem Veräußerer, als auch gegenüber dem Auktionshaus haftet.

2.5 Nach vorheriger Anmeldung und Zulassung durch das Auktionshaus können Gebote auch schriftlich, telefonisch und online abgegeben werden. In dem vom Auktionshaus zur Verfügung gestellten Anmeldeformular sind alle abgefragten Daten vollständig und korrekt anzugeben. Das Auktionshaus ist berechtigt, die Bestätigung von Geboten nach freiem Ermessen zu versagen und eine erteilte Zulassung zu widerrufen. Der Bietinteressent hat keinen Anspruch auf Bestätigung seines Gebotes.

2.6 Da es nicht möglich ist, Computerprogramme (Software) und Datenverarbeitungsanlagen

(Hardware) vollkommen fehlerfrei zu entwickeln und zu betreiben, um sämtliche Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Medium Internet auszuschließen, kann es bei Abgabe von Onlinegeboten durch Unterbrechungen der Stromversorgung oder Fehler der verwendeten Hard- und Software zu zeitweiligen Störungen kommen. Ebenso kann es bei der Abgabe telefonischer Gebote zu Schwierigkeiten der Sprachqualität kommen. Kommt es bei telefonisch oder online abgegebenen Geboten zu Problemen beim Zustandekommen der technischen Verbindungen und der Funktion der verwendeten Hard- und Software, so übernehmen das Auktionshaus und der Auktionator unabhängig von der Ursache des Problems dafür keine Haftung. Weder hat der Bieter Ansprüche gegen das Auktionshaus und den Auktionator, wenn er einen Zuschlag aufgrund von technischen Problemen nicht erhält, noch der Veräußerer wenn ein Gebot aufgrund technischer Probleme nicht berücksichtigt wird.

2.7 Mit der Abgabe schriftlicher, telefonischer und online abgegebener Gebote bevollmächtigt der Bieter den Auktionator und die Mitarbeiter des Auktionshauses unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Mitteilung des Gebotes und zur Entgegennahme des Zuschlages.

2.8 Der vertretene Erwerber ist verpflichtet, innerhalb von vier Wochen ab der ggf. auch per Mail erfolgten Übermittlung durch den beurkundenden Notar das Versteigerungsprotokoll in notariell beglaubigter Form zu bestätigen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Tag des Eingangs der beglaubigten Erklärung bei dem beurkundenden Notar. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist und einer dem Erwerber zu setzenden Nachfrist von weiteren zwei Wochen ist der Veräußerer berechtigt, unter Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen vom Vertrag zurückzutreten, es sei denn die Beglaubigung der Genehmigungserklärung ist vor Ablauf der Nachfrist erfolgt und die Genehmigungsurkunde geht dem beurkundenden Notar binnen einer Woche nach Ablauf der Frist zu. Der beurkundende Notar wird vom Erwerber unwiderruflich zur Entgegennahme des fristsetzenden Schreibens und der Rücktrittserklärung beauftragt und wird die ihm zugehenden Erklärungen an die ihm vom Erwerber zuletzt angegebene Anschrift weiterleiten.

2.9 Der Zuschlag wird dem Meistbietenden erteilt. Der Bieter, der in verdeckter Vollmacht für den Meistbietenden das Gebot abgegeben hat, haftet bei Erteilung des Zuschlages neben diesem als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller durch Zustandekommen des Vertrages begründeten Verbindlichkeiten, soweit er nicht spätestens bei Beurkundung des Kaufvertrages eine grundbuchfähige Vollmacht des Vertretenen vorlegt oder das Auktionshaus auf diese Haftung verzichtet. Erteilt der Auktionator den Zuschlag an eine juristische Person, so kann das Auktionshaus verlangen, dass deren Vertreter sich neben der juristischen Person als Gesamtschuldner persönlich dafür mitverpflichten, dass die erwerbende juristische Person allen vertraglich übernommenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen Gläubigern nachkommt. Mehrere Ersteher haften als Gesamtschuldner. Ist der Ersteher eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haften deren Gesellschafter als Gesamtschuldner mit ihr.

Der Auktionator ist berechtigt, nach seinem pflichtgemäßem Ermessen einen Zuschlag abzuerkennen, insbesondere wenn ein Bieter bei Abgabe des Meistgebotes in verdeckter Vollmacht gehandelt hat oder seine Vertretungsbefugnis nicht in grundbuchmäßiger Form nachweisen kann und nicht als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen die Haftung für alle Ansprüche von Veräußerer und Auktionshaus gegenüber dem Ersteher übernimmt sowie sich als Gesamtschuldner mit dem Vertretenen der Zwangsvollstreckung unterwirft, oder wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Meistbietende die Versteigerungs- bzw. Kaufbedingungen bzw. den Kaufvertrag nicht vollständig erfüllen wird.

3. Bietungssicherheit

3.1 Der bei der Auktion anwesende Erwerber ist bei Zuschlag verpflichtet, eine Bietungssicherheit

zu leisten, die 10 v. H. des Meistgebotes, mindestens jedoch € 2.000,00 beträgt. Erwerber, die keinen deutschen Firmen- bzw. Wohnsitz haben, müssen die doppelte Bietungssicherheit leisten. Wenn das Meistgebot unter € 2.000,00 liegt, ist es in voller Höhe zu leisten. Die Bietungssicherheit ist im Falle einer vereinbarten Direktzahlung unmittelbar nach der Beurkundung ausschließlich unbar durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) oder alternativ binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar auf das für die Hinterlegung der Bietungssicherheit bzw. die Hinterlegung des Kaufpreises errichtete Notaranderkonto zu zahlen.

3.2 Der Eingang der Bietungssicherheit ist Hauptleistungspflicht, deren Verletzung zum Vertragsrücktritt berechtigt und Voraussetzung für die Beantragung der für den Erwerber im Grundbuch einzutragenden Auflassungsvormerkung ist.

3.3 Das Auktionshaus kann einen Bieter bei nachgewiesener Bonität von der Leistung der Bietungssicherheit ganz oder teilweise befreien. Diese Befreiung erfolgt in der Regel schriftlich. Der Erwerber erklärt sein Einverständnis im Sinne des Datenschutzes, dass im Falle seines Zahlungsverzuges seine Bonitätsunterlagen vom Auktionshaus an den Veräußerer weitergegeben werden dürfen.

3.4 Wird das Meistgebot nicht in voller Höhe bezahlt und der Vertrag aus diesem Grund nicht durchgeführt, so dient die Bietungssicherheit vorrangig der Begleichung der Aufgeld- und Courtageansprüche des Auktionshauses sowie der Begleichung der mit Beurkundung entstandenen Gebühren und Kosten und nachrangig der Befriedigung etwaiger Schadenersatzansprüche des Veräußerers. Soweit die Bietungssicherheit auf einem Notaranderkonto hinterlegt ist, kann sie nur mit Zustimmung des Veräußerers und des Auktionshauses zurückgezahlt werden. Ohne übereinstimmende Weisung ist der beurkundende Notar berechtigt, die Zahlung auf das Meistgebot beim zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen.

4. Haftung für Sach-, Rechtsmängel und Vermögensschäden

4.1 Das Auktionshaus und der Auktionator haftet dem Veräußerer und dem Erwerber für eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung. Soweit das Auktionshaus sich auf Angaben und Unterlagen des Veräußerers oder Dritter wie etwa Behörden oder anderer Träger öffentlicher Belange stützt, stehen sie nur für die zutreffende Übermittlung, nicht aber für die objektive Richtigkeit ein. Im Übrigen wird jede Haftung des Auktionshauses - auch für die Beratung in steuerlichen und Bewertungsfragen oder für Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden wegen Sachmängeln am Objekt - ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn das Auktionshaus die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Genannten beruhen. Einer Pflichtverletzung der Genannten steht die ihres gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

4.2 Vom Veräußerer dem Auktionshaus gemachte Angaben und Zusicherungen über das Objekt und seine tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse gelten zugunsten des künftigen Erwerbers. Er kann Rechte daraus nur unmittelbar gegen den Veräußerer geltend machen. Das Auktionshaus übernimmt keinerlei Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich der zur Versteigerung eingelieferten Objekte. Dies gilt insbesondere auch anlässlich von Besichtigungen. Die Verkehrssicherungspflichten obliegen allein und ausschließlich dem Veräußerer, der entweder den verkehrssicheren Zustand herzustellen hat oder hinreichend deutlich auf etwaige Gefahren hinweisen muss.

4.3 Die Angaben, die zu den angebotenen Objekten gemacht werden, stehen bis zum Zuschlag unter dem Vorbehalt der Überprüfung und nachträglichen Richtigstellung. Die Angaben zu Mieten und Betriebskosten können sich zwischen Redaktionsschluss



des Katalogs und dem Aufruf des Objekts in der Auktion sowie dem Zeitpunkt der wirtschaftlichen Übergabe von Nutzen und Lasten ändern, sei es durch zwischenzeitlichen Leerstand oder Neuvermietung. Maßgeblich sind insoweit die Angaben in dem in der Versteigerung verlesenen Auslobungstext. Das Auktionshaus hat keine Verpflichtungen hinsichtlich der Einhaltung der Energieeinsparvorschriften. Für die Beschaffung und rechtzeitige Zurverfügungstellung des Energieausweises ist allein und ausschließlich der Veräußerer zuständig.

4.4. Jeder Zuschlag erfolgt im altersbedingten Zustand des Objektes und, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes vereinbart wird, wie es steht und liegt, d. h. unter Ausschluss aller Ansprüche und Rechte bezüglich Sach- und Vermögensschäden des Erwerbers wegen Sachmängeln des Grundstückes und der Gebäude und gegebenenfalls mitversteigert beweglicher Sachen. Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

4.5. Für die Versteigerung von Immobilien des Bundes, der Bundesländer, derer Behörden, bundes- und landeseigener Gesellschaften, Institutionen/Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn AG, der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH und den nach § 15 AktG mit diesen Gesellschaften verbundenen Unternehmen gilt zusätzlich folgendes: Solche Immobilien sind grundsätzlich nicht versichert. Der Erwerber hat selbst für eine ausreichende Versicherung ab Übergabestichtag zu sorgen. Es besteht keine Räumungsverpflichtung des Bundes bzw. der genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen, diese übernehmen auch keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen i.S. v. § 2 Abs.3 BBodenSchG und/oder Altlasten i.S. § 2 Abs.5 BBodenSchG. Eine Kostenbeteiligung im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 4 Abs. 6 und § 24 BBodenSchG oder § 9 Abs. 2 USchadG ist ausgeschlossen. Soweit der Bund bzw. die genannten Behörden/Institutionen/Unternehmen als Alteigentümer oder Verursacher unmittelbar gemäß §§ 4 Abs. 6, 24 BBodenSchG in Anspruch genommen werden, sind sie vom Erwerber und ggf. seinen Rechtsnachfolgern freizustellen, denen der Erwerber diesen Haftungsausschluss mit Weiterverpflichtung weiter zu geben hat.

5. Besitzübergang

5.1. Die Übergabe des Objektes (Besitz-, Lasten- und Nutzenübergang) erfolgt - soweit im Einzelfall keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden - am Monatsersten, der auf die vollständige Hinterlegung/Zahlung des Meistgebotes folgt. Der Erwerber übernimmt mit Übergabe auch alle zivil- und öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflichten hinsichtlich des Objektes und stellt den Veräußerer insoweit von diesen Verpflichtungen frei.

5.2. Mit dem Übergabestichtag tritt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer in bestehende Mietverträge ein. Über die Betriebskosten und Betriebskostenvorauszahlungen ist stichtagsbezogen vom Veräußerer gegenüber dem Erwerber abzurechnen.

5.3. Bei Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum übernimmt der Erwerber im Innenverhältnis zum Veräußerer mit dem Übergabestichtag alle Rechte und Pflichten, die sich aus der Teilungserklärung auch in ihrem schuldrechtlichen Teil und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft ergeben und erteilt der Veräußerer dem Erwerber die Vollmacht zur Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers in der Eigentümerversammlung.

5.4. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten übernimmt der Erwerber mit dem Übergabestichtag mit der Verpflichtung zur Weitergabe an etwaige Rechtsnachfolger sämtliche sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten.

5.5. Etwaige, am Übergabestichtag noch nicht abgerechnete Anliegerbeiträge, Kommunalabgaben sowie Erschließungskosten, die sich auf Erschließungsmaßnahmen bis zum Tag der Auktion beziehen, sind vom Veräußerer zu tragen. Erschließungskosten für Maßnahmen, die nach dem Tag der Auktion durchgeführt werden, trägt der Erwerber. Soweit der Veräußerer schon Leistungen für Erschließungskosten bzw. laufende Lasten für Zeiträume erbracht hat, die nach dem jeweiligen Stichtag liegen, ist der Erwerber zur Erstattung verpflichtet. Die Abrechnung erfolgt zwischen den Beteiligten direkt.

6. Zahlung des Kaufpreises und des Aufgeldes

6.1. Soweit nicht Vorauszahlung insbesondere mit staatlichen Veräußerern wie den in Ziffer 4.5. genannten Institutionen und Unternehmen oder die Zahlung auf ein Notaranderkonto vereinbart ist, ist das Meistgebot zur Zahlung fällig binnen 10 Banktagen nach schriftlicher Mitteilung des Notars darüber, dass die rangrechte Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Erwerbers erfolgt ist und die erforderlichen behördlichen und sonstigen Genehmigungen, mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung als Nachweis bezahlter Grunderwerbsteuer, sowie sämtliche Unterlagen zur vertragsgemäßen Lastenfreistellung vorliegen.

6.2. Ist keine Direktzahlung vereinbart, ist das Meistgebot (unter Abzug einer etwa geleisteten Bietungssicherheit), auf ein Aderkonto des amtierenden Notars zu hinterlegen und zwar - soweit nicht ein davon abweichender Fälligkeitstermin vereinbart wurde - innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin. Die Auszahlung vom Notaranderkonto erfolgt entsprechend den Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Ziffer 6.1.

6.3. Bei Veräußerung von Teilflächen ist weitere Voraussetzung für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bzw. die Auszahlung des Meistgebotes vom Notaranderkonto das Vorliegen der katasteramtlichen Fortführungsmittelteilung und die notarielle Identitätserklärung als Voraussetzung für die Eigentumsumschreibung. Dies gilt nicht für Objekte der Deutschen Bahn AG und deren Tochtergesellschaften, bei denen Direktzahlung als ungesicherte Voraussetzung zu leisten ist.

6.4. Soweit vom Erwerber bedingungsgemäß nicht zu übernehmende Belastungen im Grundbuch zu löschen sind, sollen zur Lastenfreistellung zu leistende Zahlungen aus dem Kaufpreis erfolgen und wird der beurkundende Notar beauftragt und bevollmächtigt, die dafür erforderlichen Unterlagen bei den Gläubigern anzufordern, in Empfang zu nehmen und sich die Ablösebeträge mitteilen zu lassen. Die Berechtigung der Höhe der angeforderten Beträge hat der Notar nicht zu prüfen.

6.5. Jeder Erwerber ist verpflichtet, sich sofort zu Protokoll des amtierenden Notars der sofortigen Zwangsvollstreckung wegen des gesamten Betrages des Meistgebotes nebst Verzugszinsen gegenüber dem Veräußerer und wegen des Aufgeldes gegenüber dem Auktionshaus zu unterwerfen und den amtierenden Notar unwiderruflich anzuweisen, dem Veräußerer bzw. dem Auktionshaus eine vollstreckbare Ausfertigung des Versteigerungsprotokolls zu erteilen. Im Falle eines Zahlungsverzuges ist der Erwerber verpflichtet, an den Veräußerer bzw. das Auktionshaus Verzugszinsen gemäß § 288 BGB i.V.m. § 247 BGB zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.

6.6. Für den Fall, dass der Erwerber den Kaufpreis nicht binnen vier Wochen nach Fälligkeit gezahlt hat, steht dem Veräußerer das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Der Veräußerer hat vor Erklärung des Rücktritts zwingend in Schriftform eine Nachfrist von 4 Wochen zu setzen. Von der Fristsetzung ist der beurkundende Notar und das Auktionshaus zwingend unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

6.7. Sämtliche Zahlungen auf den Kaufpreis, auch Teilzahlungen, sei es bei Direktzahlungen an den Veräußerer oder das Aderkonto des Notars, können

aufgrund des gesetzlichen Bargeldverbotes nur durch Überweisung erfolgen. Jegliche Barzahlung sowie auch Zahlungen in Kryptowährungen oder Rohstoffen sind gesetzlich verboten. Der Notar ist verpflichtet, die Zahlungen zu überwachen und zu dokumentieren

7. Belastungsvollmacht

7.1. Soweit er dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat, wird der Veräußerer dem Erwerber im Kaufvertrag eine **Belastungsvollmacht** für die Eintragung von Finanzierungsgrundpfandrechten im Grundbuch des Kaufobjektes erteilen. Der Veräußerer übernimmt im Rahmen der Belastungsvollmacht weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

7.2. Grundpfandrechte aufgrund einer Belastungsvollmacht dürfen nur bestellt werden, wenn die Grundpfandrechtsbestellungsurkunde folgende Zweckbestimmungs-erklärung enthält:

„Der Gläubiger erkennt mit Valutierung des durch das Grundpfandrecht gesicherten Darlehens an, dass das Grundpfandrecht erst und nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten darf, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Schuldners geleistet hat und das Eigentum am Pfandobjekt auf den Schuldner übergegangen ist. Ist die Grundsuld zurück zu gewähren, so kann nur Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren innerhalb und außerhalb der Urkunde getroffenen Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Übergang des Eigentums am Pfandobjekt auf den Schuldner.“

Im Falle eines Teilflächenverkaufs hat sich der Gläubiger ferner zu verpflichten

- alle erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, damit die Grundpfandrechte nach Teilung und Fortschreibung des Kaufobjekts im Grundbuch auf das Kaufobjekt beschränkt und die übrigen Teilflächen aus der Pfandhaft entlassen werden und zu erklären, dass er

- seine Rechte aus der Grundsuld nicht vor grundbuchlich vollzogener Pfandfreigabe nicht verkaufter Teilflächen und nicht vor vollständiger Zahlung des Meistgebotes einschließlich Zinsen geltend zu machen.

Der Erwerber ist verpflichtet, unverzüglich nach Eintrag des Vermessungsergebnisses im Grundbuch die Pfandfreigabeerklärung des Grundpfandrechtsgläubigers beizubringen und dem diesen Vertrag beurkundenden Notar zu überreichen.

Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen von Grundpfandrechtsbestellungsurkunden dürfen erst nach Vorliegen vorstehender Verpflichtungserklärungen vom Notar herausgegeben werden.“

8. Auflassungsvormerkung

8.1. Soweit der Erwerber trotz der damit verbundenen Risiken nicht darauf verzichtet, wird zur Sicherung seines Eigentumsverschaffungsanspruchs im Versteigerungsprotokoll für ihn die Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Zur Sicherung des Lösungsanspruchs des Veräußerers für den Fall des Vertragsrücktritts wird die Eintragung unter die auflösende Bedingung der Erklärung des beurkundenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht, gestellt:

8.2. Der Notar wird angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Auflassungsvormerkung des Erwerbers gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und dem Grundbuchamt einzureichen, wenn

- die Kaufpreisfälligkeit vorliegt,

der Veräußerer dem Notar gegenüber schriftlich erklärt hat, wegen der Nichtzahlung des Kaufpreises oder



wegen der Verletzung einer sonstigen Hauptpflicht vom Vertrag zurückgetreten zu sein.

- der Notar dem Erwerber an dessen dem Notar zuletzt bekannt gemachte Adresse schriftlich und unter Übersendung einer Kopie der Erklärung des Veräußerers mitgeteilt hat, dass er nach Ablauf einer Frist von vier Wochen ab dem Datum der Mitteilung die die auflösende Bedingung darstellende Erklärung erstellen und dem Grundbuchamt einreichen werde, und

- der Erwerber innerhalb der Vier-Wochen-Frist dem Notar weder den Nachweis der Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung und/oder der Erhebung einer Klage auf Feststellung erbracht hat, den Kaufpreis nicht oder nur in der bereits entrichteten Höhe zu schulden, und auch nicht substantiiert Gründe dargelegt hat, wonach der Kaufpreis oder sonst übernommene Zahlungsverpflichtungen nicht fällig sind oder ein Zurückbehaltungsrecht besteht.

Soweit der Erwerber durch Bankbestätigung Teilzahlungen auf den Kaufpreis über eine auf dem Notaranderkonto hinterlegte Bietungssicherheit hinaus nachgewiesen hat, darf der Notar die vorstehende Erklärung nur abgeben, wenn dem Notar die Rückzahlung des die Bietungssicherheit übersteigenden Betrages durch Bankbestätigung nachgewiesen oder der Betrag auf ein Notaranderkonto mit der unwiderruflichen Anweisung eingezahlt ist, diesen nach Löschung der Vormerkung an den Erwerber zurückzahlen.

Da der Notar nicht nachprüfen kann, ob der Einlieferer materiell-rechtlich zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt war, wird er bei begründeten Zweifeln die Erstellung der die auflösende Bedingung darstellenden Eigenurkunde aussetzen und den Beteiligten im Wege eines Vorbescheides Gelegenheit geben, die Berechtigung des Rücktritts gerichtlich überprüfen zu lassen.

8.3. Die Auflassungsvormerkung ist nur mit Zustimmung des Auktionshauses und des Veräußerers abtretbar.

9. Kosten und Steuern

9.1. Der Erwerber trägt

- die Gebühren der notariellen Protokollierung der Versteigerung (Zuschlag), der Auflassung, einer eventuell erforderlichen Identitätserklärung und des Vollzuges, sowie die Kosten der notariellen Hinterlegung einer eventuellen Bietungssicherheit,

- die Kosten der grundbuchlichen Eintragungen und der Löschung der Eigentumsübertragungsvormerkung,

- die Gebühren der Behörden für die für den Vollzug erforderlichen Zustimmungen,

- die Grunderwerbsteuer,

- die Kosten einer vom Erwerber veranlassten Grenzfeststellung eines ganzheitlich veräußerten Flurstückes.

Die unverzügliche Zahlung der genannten Kosten und Gebühren ist Hauptleistungspflicht.

9.2. Der Erwerber ist zur Zahlung des Aufgeldes an das Auktionshaus verpflichtet.

Das Aufgeld beträgt unter Berücksichtigung eines Umsatzsteuersatzes von 19 % für Objekte

- bis zu einem Meistgebot von 19.999 €
17,85 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot von 20.000 € bis 49.999 €
11,90 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot von 50.000 € bis 99.999 €
9,52 %, inkl. ges. MwSt.

- bei einem Meistgebot ab 100.000 €
7,14 %, inkl. ges. MwSt.

Das Aufgeld kann durch Barzahlung in Euro, durch bankbestätigten Scheck eines der inländischen Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegenden Kreditinstituts oder durch sofortige Überweisung vor Ort (online-banking) geleistet werden. Das Aufgeld ist verdient, fällig und zahlbar mit dem Zuschlag, unabhängig von der weiteren Vertragsabwicklung. Ein Rückforderungsanspruch ist ausgeschlossen, es sei denn, eine für die Wirksamkeit des Vertrages notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigung wird bestandskräftig verweigert.

9.3. Der Veräußerer trägt die Kosten für die Tilgung und Löschung nicht übernommener Grundbuchbelastungen sowie die Kosten einer von ihm gewünschten Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto einschließlich etwaiger Bankgebühren einschließlich evtl. Negativzinsen und der durch Auszahlungen in mehr als einem Betrag entstehenden Mehrkosten der Hinterlegung. Der den Vertrag vollziehende Notar ist berechtigt, die anfallenden Gerichtskosten für die Löschung der vom Erwerber nicht zu übernehmenden Belastungen, soweit diese nicht direkt vom Veräußerer gezahlt sind sowie ihm ggf. von der kontoführenden Bank in Rechnung gestellte Gebühren und Negativzinsen vom Notaranderkonto zu entnehmen. Hinterlegungszinsen stehen dem Veräußerer zu.

Im Falle der Veräußerung von Teilflächen trägt der Veräußerer die Kosten der Vermessung.

Die vom Veräußerer an das Auktionshaus zu zahlende Verkäufercourtage wird mit dem Auktionshaus jeweils individuell vereinbart. Die Verkäufercourtage ist verdient und fällig mit Erteilung des Zuschlags und der notariellen Beurkundung des Versteigerungsprotokolls/Kaufvertrages. In den Fällen einer Direktzahlung tritt der Veräußerer den Kaufpreis anteilig in Höhe der Verkäufercourtage an das Auktionshaus ab, sofern die Verkäufercourtage zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit noch nicht bezahlt ist. In den Fällen einer Kaufpreishinterlegung auf einem Notaranderkonto erfolgt die Auszahlung der Verkäufercourtage mit Kaufpreisauszahlung durch den Notar, sofern sich der Veräußerer mit der Zahlung zum Zeitpunkt der Auszahlung in Verzug befindet.

9.4. Die Kosten der Einholung von Vollmachtbestätigungen und Genehmigungen von nicht persönlich Erschienenen trägt der jeweils Vertretene.

9.5. Der beurkundende Notar ist berechtigt, vom Erwerber einen Notarkostenvorschuss zu erheben, dessen Zahlung Voraussetzung für den Beginn des Vollzuges des Kaufvertrages ist.

10. Vollzug des Kaufvertrages

10.1. Es wird darauf hingewiesen, dass die **Umschreibung** des Eigentums im Grundbuch von der Vorlage des Negativzeugnisses gem. § 28 Abs. 1 BauGB oder landesrechtlicher Vorschriften über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines Vorkaufsrechts der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch, einer eventuell notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung, die auch für Finanzierungsgrundschulden erforderlich ist, und ggf. anderer behördlicher Genehmigungen abhängt sowie der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ferner von der Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Für die neuen Bundesländer ist u. U. die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung erforderlich. Für die Erteilung vorstehender Genehmigungen haftet kein Auktionsbeteiligter, wenn sie ordnungsgemäß beantragt worden sind.

10.2. Bei Veräußerung von Teilflächen steht das Leistungsbestimmungsrecht dem Veräußerer zu, der dieses Recht nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB auszuüben hat.

10.3. Soweit ein gesetzliches/vertragliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, sind sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber zum Rücktritt vom

Vertrag berechtigt. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine Teilfläche ausgeübt, besteht das Rücktrittsrecht auch für die nicht vom Vorkaufsrecht betroffene Fläche. In diesem Fall erlischt das Rücktrittsrecht nach Ablauf eines Monats nach Kenntnisnahme von der Ausübung des Vorkaufsrechts. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes begründete wechselseitige Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.

10.4. Veräußerer und Erwerber beauftragen den die Versteigerung beurkundenden Notar mit der grundbuchlichen Abwicklung des Vertrages und den Vollzug des beurkundeten Vertrages in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen. Sie verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt und beauftragen den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen und Anträge auch einzeln zu stellen und überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des protokollierten Erwerbsvertrages erforderlich ist.

10.5. Veräußerer und Erwerber erteilen den in dem zu beurkundenden Versteigerungsprotokoll namentlich zu benennenden Mitarbeitenden des beurkundenden Notars die nachfolgende Vollzugsvollmacht:

Die Mitarbeitenden des Notariats werden jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und von jeder persönlichen Haftung bevollmächtigt, alle zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, insbesondere Identitäts- und Auflassungserklärungen abzugeben sowie Rangänderungen und Löschungen nebst dazugehörigen Anträgen und Bewilligungen sowie für den Erwerber auf dessen Kosten einen aktuellen Grundbuchauszug nach Umschreibung des Objektes anzufordern. Die Bevollmächtigten sind zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch als Eigentümer.

11. Hausrecht

Der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH sowie dem Auktionator steht das Hausrecht zu. Sie kann Personen, die den Ablauf der Auktion behindern, von der Teilnahme ausschließen.

12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist das Amtsgericht Schöneberg bzw. Landgericht Berlin, sofern das Gesetz nicht einen anderen Gerichtsstand bestimmt.

Berlin, 15.02.2023

gez. Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) Matthias Knake
Öffentlich bestellter und vereidigter Grundstücksauktionator

gez. Notar Frank Jablonksi, Berlin

UVZ-Nr. 54/ 2023 J vom 15. Februar 2023



Versteigerungsbedingungen für Spanien auf
www.immobilienauktionen-mallorca.de



Bei freiwilligen Versteigerungen kommt der Kaufvertrag nach § 156 BGB mit Erteilung des Zuschlages durch den Auktionator zustande, der allerdings im Hinblick auf § 311 b BGB erst mit der notariellen Beurkundung verbindlich wird und grundbuchlich vollzogen werden kann.

Bei der Beurkundung des Zuschlages gibt es eine Ausnahme von der sonst für Verbraucherkaufverträge geltenden zweiwöchigen Wartefrist zwischen Aushändigung des Entwurfs durch das Notariat und Beurkundung. Auch Verbraucherkaufverträge werden also regelmäßig sofort, d. h. noch am Auktionstag, beurkundet. Nach erfolgter Beurkundung sind Änderungen nur noch mit dem Einverständnis aller Beteiligten möglich.

Sollte der Ersteher das Objekt nicht für sich selbst ersteigern, muss eine Vollmacht vorgelegt werden. Sofern diese nicht notariell beurkundet bzw. beglaubigt ist, ist eine notarielle Vollmachtsbestätigung / Genehmigung desjenigen erforderlich, für den das Gebot abgegeben wurde. Wenn das Gebot für eine eingetragene Firma abgegeben wurde, ist ein Handelsregisterauszug vorzulegen.

Tritt der Bieter als Vertreter ohne Vertretungsmacht auf, so sieht der Vertrag vor, dass notarielle Genehmigungserklärungen innerhalb einer bestimmten Frist beizubringen sind. Sollte diese Frist verstreichen, ohne dass eine notarielle Genehmigung beigebracht worden ist, kommt der Vertrag mit dem Bieter unmittelbar zustande, hat er in diesem Fall das Objekt im eigenen Namen ersteigert, muss alle im Vertrag eingegangenen Verpflichtungen selbst erfüllen und ist insbesondere zur Kaufpreiszahlung verpflichtet.

Bitte beachten Sie, dass spätere Änderungen in der Person des Erstehers nur im Einvernehmen mit dem Einlieferer und dem Auktionshaus erfolgen können, zusätzliche Beurkundungen erforderlich machen und weitere Kosten verursachen.

Die Allgemeinen Versteigerungsbedingungen, die in diesem Katalog abgedruckt sind und von Ihnen auf der Internetseite der Notare www.recht-web.de zum Unterpunkt/Notariat eingesehen bzw. heruntergeladen werden können, sind Bestandteil des Kaufvertrages. Sie enthalten u.a. Haftungsausschlüsse zur Sachmängelhaftung. Das Objekt wird grundsätzlich verkauft, wie es steht und liegt, so dass der Bieter es entweder im Vorfeld gründlich besichtigt haben sollte oder eben das Risiko etwaiger Sachmängel eingehen muss. In den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen sind noch weitere Punkte, die bei der Versteigerung und dem Erwerb gelten und mit denen Sie sich vertraut machen sollten, sofern Sie mitbieten möchten, allgemein und im Voraus festgelegt, wie z.B. der Zeitpunkt der Übergabe, die Zahlung des Meistgebotes und die Modalitäten der Abwicklung.

Bestandteil des Vertrages wird auch der bei der Auktion für das jeweilige Objekt verlesene Auslobungstext. Die Auslobungstexte enthalten objektspezifische Informationen und Regelungen, die Abweichungen von den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen enthalten können und für das einzelne Objekt Vorrang vor den Allgemeinen Versteigerungsbedingungen haben. Der Verlesung und der Lektüre des mit dem jeweiligen Exposé angekündigten Textes sollte deshalb besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Im Übrigen ist es dringend angeraten, persönlich an der Beurkundung teilzunehmen und sich nicht durch Dritte vertreten zu lassen. Nur so besteht die Möglichkeit, dass während der Verlesung der Urkunde dem beurkundenden Notar Fragen gestellt werden können. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass die im Vertrag vorgesehenen Regelungen im Detail und in ihrer rechtlichen Tragweite dem wahren Willen der Parteien entsprechen.

Seit Januar 2024 gilt für den Fall eines beabsichtigten Erwerbs in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft, dass diese in dem neu geschaffenen Gesellschaftsregister eingetragen werden muss. Für die Beurkundung muss deshalb ein entsprechender Registerauszug vorgelegt werden. Soll die Gesellschaft erst anlässlich des Grundstückserwerbs in der Auktion gegründet werden, besteht die Möglichkeit, zusammen mit der Beurkundung des Vertrages auch die erforderliche Anmeldung zu beglaubigen. Das setzt aber voraus, dass alle Gesellschafter der GbR auch persönlich anwesend sind, um die Unterschrift unter der Anmeldung zu leisten.

Das Geldwäschegesetz verpflichtet die Notare im Rahmen der Beurkundung von Grundstückskaufverträgen und insbesondere bei der Verwahrung von Geldern auf einem Notaranderkonto, die jeweils wirtschaftlich Berechtigten an dem Geschäft zu ermitteln und dies intern zu dokumentieren. Soweit es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, wird dem durch die Vorlage eines Lichtbildausweises Genüge getan. Handelt es sich bei dem Erwerber um eine Gesellschaft, wozu nicht nur juristische Personen, sondern auch Personengesellschaften und eingetragene Gesellschaften bürgerlichen Rechts gehören, reicht es nicht aus, dass sich der Käufer z. B. anhand eines Registerauszuges ermitteln lässt. Vielmehr ist dem Notar offen zu legen und zu dokumentieren, wer im Sinne des Gesetzes der wirtschaftlich Berechtigte ist. Dies sind die natürlichen Personen, die mehr als 25% der Kapitalanteile halten, mehr als 25% der Stimmrechte kontrollieren oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben. Der das Versteigerungsprotokoll beurkundende Notar wird dies vor Beurkundung erfragen und die Vorlage eines von den betreffenden Beteiligten ausgefüllten Fragebogens verlangen.

Bei dem Erwerb durch eine GmbH oder eine andere Kapital- oder Personengesellschaft - eingeschlossen die eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts - kann der Nachweis des wirtschaftlich Berechtigten in der Regel durch die Vorlage der beim Handelsregister hinterlegten Gesellschafterliste und eines aktuellen Auszugs aus dem Transparenzregister geführt werden. Wird der Nachweis durch Angabe des wirtschaftlich Berechtigten in Textform und in den entsprechenden Fällen durch einen aktuellen Auszug aus dem Transparenzregister nicht geführt, muss und wird der Notar die Beurkundung des Vertrages ablehnen.

Nach § 16a Geldwäschegesetz besteht für Immobiliengeschäfte ein Barzahlungsverbot, wenn sich der Kaufpreis auf mehr als 10.000,00 EUR beläuft. Dem Notar muss z. B. durch Bankbestätigung oder Kontoauszug nachgewiesen werden, dass die Zahlung ordnungsgemäß durch Banküberweisung erfolgt ist. Fehlt ein entsprechender Nachweis, ist der Notar ggf. daran gehindert, beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des Käufers als Eigentümer zu stellen.



Immobilienauktionshaus
Deutschland

Wir veranstalten jährlich insgesamt 4 Auktionen
im Berliner Goerzwerk

GOERZWERK • Goerzallee 299 • D- 14167 Berlin



Verhandelt zu Berlin am _____

Vor dem unterzeichnenden Notar
Frank Jablonski in 10625 Berlin, Bismarckstraße 107,
der sich auf Ersuchen in die Goerzallee 299, 14167
Berlin, begab,

erschienen heute:

1. Herr Matthias Knake,
geboren am 02.09.1976,
geschäftsansässig Goerzallee 299,14167 Berlin,
dem Notar von Person bekannt,

- nachstehend „Auktionator“ genannt-,

nachfolgend handelnd in Vollmacht für

als dem im Grundbuch erngetragenen / noch
einzutragenden Eigentümer

- im Folgenden auch „**Veräußerer**“ genannt - aufgrund
der Vollmacht vom _____, die im
Original vorliegt und als Anlage zu dieser Urkunde
genommen wird.

2. Herr I Frau _____ (Bieter-Nr.)
geboren am _____

- im Folgenden „Meistbietender“ genannt-,
auch wenn es sich um mehrere handelt-.

Der Auktionator eröffnete die Versteigerung vom

und wies darauf hin, dass die Versteigerungsbedingungen
gelten, die in der notariellen Verhandlung vom 15.
Februar 2023 des Notars Frank Jablonski, Berlin, zu
dessen UVZ-Nr. 54/2023 J niedergelegt sind.

1.
Der Auktionator erklärte, dass die Immobilie -
nachstehend „Kaufobjekt“ genannt-, wie sie in dem
hier als

Anlage 1

beigefügten Auslobungstext beschrieben ist, zur
Versteigerung gelangt.

Die Anlage wurde vom Auktionator während
der Auktion in Gegenwart des Notars und des
Meistbietenden verlesen.

1. Nach dreimaligem Aufruf erteilte der
Auktionator den Zuschlag zu einem Meistgebot von
_____ €
(in Worten: _____
Euro)

um _____ Uhr an
den Ersteher.

2. Das Aufgeld gemäß Ziffer 9.2 der
Versteigerungsbedingungen beträgt incl. USt.
_____ €.

3. Soweit die Erschienenen als Vertreter handeln,
erklärten sie im Hinblick auf die Bestimmungen
des Geldwäschegesetzes bezüglich der von ihnen
Vertretenen,

- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen,
dass sie nicht auf eigene Rechnung handeln

- dass Verkäufer/Käufer auf Rechnung von
_____ handelt

- dass keine Anhaltspunkte dafür
vorliegen, dass es sich bei Verkäufer/
Käufer um eine politisch exponierte Person handelt.

Auf Befragung erklärten die Erschienenen, dass keine
Vorbefassung des amtierenden Notars gemäß § 3 Abs.
(1) Ziffer 7 BeurkG gegeben ist.

Die jeweiligen Erschienenen erklärten sich mit
der Beurkundung des Vertrages im Rahmen von
Sammelbeurkundungen - einverstanden. Dabei wurde
der gleichlautende Text der Niederschriften verlesen.

Die Versteigerungsbedingungen sind jedem

Meistbietenden in beglaubigter Fotokopie
unmittelbar nach Zuschlag ausgehändigt worden;
zudem werden sie dieser Urkunde als **Anlage 2** in
beglaubigter Abschrift beigelegt. Auf Verlesung wird
nach Belehrung des amtierenden Notars über die
Vorschrift des § 13 a BeurkG verzichtet. Die Beteiligten
bestätigen den Erhalt einer beglaubigten Fotokopie
der Versteigerungsbedingungen, dass sie diese gelesen
haben und deren Inhalt kennen. Die Beteiligten
erklären, dass sie die Versteigerungsbedingungen als
für sich verbindlich anerkennen.

Die Erschienenen erklärten, dass ihnen die vom Notar
während der Versteigerung gemachten Hinweise
bekannt sind. Sie bestätigen, dass sie die Hinweise
zur Kenntnis genommen und verstanden haben. Der
Notar erörterte noch einmal deren Inhalt und wies
darauf hin, dass der dem Ersteher erteilte Zuschlag
erst mit der jetzigen Beurkundung rechtsverbindlich
wirksam und grundbuchlich vollziehbar wird.
Deshalb ist der vorher erteilte Zuschlag bis zur
Beurkundung noch nicht bindend. Vom Ersteher
gewünschte Änderungen der den Allgemeinen
Versteigerungsbedingungen entsprechenden
vertraglichen Regelungen sind im Hinblick auf die
Geltung auch für den Einlieferer/Nerkäufer jedoch
grundsätzlich nicht möglich und müssten ggf. zum
Abbruch der Beurkundung führen.

Im Hinblick auf § 17 Absatz 2a Satz 2 Nummer
2 des Beurkundungsgesetzes wird festgestellt,
dass die Beteiligten über den Katalog bzw. die
im Internet vom beurkundenden Notar und der
IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH
veröffentlichten Versteigerungsbedingungen und
Muster des Versteigerungsprotokolls die Möglichkeit
hatten, sich ausreichend zu informieren.

Die Beteiligten erkennen die sich aus der Anlage 1
(Auslobungstext) ergebenden Erklärungen als für sich
verbindlich an und genehmigen deren Inhalt.

II.

Das Objekt ist verzeichnet beim Amtsgericht
_____ Grundbuch von _____ Blatt _____
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____ Gemarkung
_____, Flur _____, Flurstück _____ in
grundbuchmäßiger Größe von _____ m²

- nachstehend **Kaufgegenstand** genannt-.

alternativ:

Das Objekt ist eine noch zu vermessende / bereits
vermessene Teilfläche von ca. _____ m² des
beim Amtsgericht _____ wie folgt verzeichneten
Grundstückes

Grundbuch von _____ Blatt _____
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. _____ Gemarkung _____
, Flur _____, Flurstück _____ in grundbuchmäßiger
Größe von ... m²

Die Teilfläche ist auf dem als

Anlage 3

beigefügten Lageplan rot/blau umrandet und gelb/
blau unterlegt. Der Lageplan wurde den Beteiligten
zur Einsicht vorgelegt, von diesen genehmigt, zum
Gegenstand dieser Beurkundung gemacht und dieser
Urkunde beigelegt.

Bei DB zusätzlich:

Der Lageplan ist der auszugswisen Bezugsurkunde
des Notars

_____ in Berlin vom _____ - UVZ-Nr. _____
- als Anlage Nr. _____ beigelegt. Die vorgenannte
Bezugsurkunde lag in auszugswise beglaubigter
Abschrift vor.

Der Verkäufer verpflichtet sich, die Vermessung des
Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu beauftragen.

Bei DB zusätzlich:

Die Einzelheiten zu liegenschaftsbezogenen Verträgen
sowie mitverkauften bzw. nicht mitverkauften Sachen
ergeben sich aus der vorgenannten Bezugsurkunde.
Auf die Bezugsurkunde wurde bereits vom

Auktionator hingewiesen; sie lag im Auktionsaal
aus. Eine auszugsweise beglaubigte Abschrift lag
zur Beurkundung vor. Die Bezugsurkunde ist den
Beteiligten bekannt und wird dieser Urkunde als Anlage
beigelegt. Die darin enthaltenen Bestimmungen,
insbesondere Regelungen zu Dienstbarkeiten, sind
Gegenstand dieses Vertrages.

Die Beteiligten bestätigen den Erhalt einer beglaubigten
(auszugswisen) Fotokopie der Bezugsurkunde.

Alternativ: ohne Verlesung (Expose):

Die vorerwähnte Bezugsurkunde ist dem Ersteher
bereits mit Übersendung des Exposés in Abschrift
bekannt gemacht worden. Die Beteiligten verzichteten
daher auf Verlesung der Bezugsurkunde.

Alternativ: Verlesung:

Die Bezugsurkunde wurde den Beteiligten vom Notar
vorgelesen, von ihnen genehmigt und zum Gegenstand
dieser Beurkundung gemacht.

Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen
vorsorglich den Vollzug sämtlicher in der
Bezugsurkunde- UVZ-Nr. _____ vom _____ des Notars
in _____ enthaltenen grundbuchlichen Erklärungen.

Der Kaufgegenstand ist nach Angaben des Einlieferers
und gemäß dem vorliegenden elektronischen
Grundbuchauszug vom _____ sowie dem am
_____ geprüften Aktualitätsstand in Abteilung
II und III des Grundbuches wie folgt belastet:

Abteilung II

Abteilung III

Der Verkauf des Kaufgegenstandes erfolgt lastenfrei in
Abteilung II und 111 des Grundbuches, mit Ausnahme
der in Abteilung II zur lfd. Nr. _____ eingetragenen Last, die
als nicht wertmindernd übernommen wird, und mit
Ausnahme solcher Belastungen, an deren Bestellung
der Ersteher mitgewirkt hat oder deren Eintragung
der Erwerber in diesem Vertrag einschließlich des
Auslobungstextes zustimmt.

Im Fall des Verkaufs von Immobilien des Bundes,
der Bundesländer, deren Behörden/Institutionen/
Eigenbetriebe, der Deutschen Bahn, der Telekom AG,
der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung
von Altstandorten mbH:

Gemäß Ziffer 4.5 der Versteigerungsbedingungen
ist das Objekt nicht versichert, besteht keine
Räumungsverpflichtung und ein umfassender
Haftungsausschluss für Bodenveränderungen/
Altlasten.

III.

(Varianten der Kaufpreiszahlung)

Zu dem erteilten Zuschlag vereinbaren die Parteien
im Hinblick auf § 311b BGB folgendes:

1. Zahlungsverpflichtung

a) Notaranderkonto

Um den vom Einlieferer gewünschten kurzfristigen
Lasten- und Nutzenwechsel unabhängig von
Grundbucheintragungen spätestens zum
_____ vollziehen zu können, vereinbaren
die Vertragsparteien die Abwicklung der
Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner
- verpflichtet sich gemäß Ziffer 3.1 der
Versteigerungsbedingungen zur Zahlung der fälligen
Bietungssicherheit in Höhe von 10 % / 20 % / _____ €
binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung
des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung
des Kaufpreises/der Bietungssicherheit errichteten
Notaranderkontos.

(alternativ: bei Befreiung von der Bietungssicherheit)

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung
einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner -
verpflichtet sich, das **Meistgebot** abzüglich einer



etwa gezahlten Bietungssicherheit gemäß Ziffer 6.2 der Versteigerungsbedingungen innerhalb von sechs Wochen ab dem Versteigerungstermin auf ein Aderkonto des amtierenden Notars, welches ihm noch bekannt gegeben wird, zu überweisen, bei fehlender notarieller Veräußerungsvollmacht des Einlieferers nicht jedoch vor Ablauf eines Monats nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars, dass ihm die Vollmachtsbestätigung des Einlieferers in notarieller Form vorliegt.

Die Beteiligten befreien den Notar von der Verpflichtung, die das Notaranderkonto führende Bank zur Verschwiegenheit gemäß § 26a BNoto zu verpflichten.

b) Direktzahlung

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - verpflichtet sich zur Zahlung der fälligen **Bietungssicherheit** in Höhe von 10 % / 20 % / (mind. 2.000,00 €) / _____ € binnen drei Banktagen nach Zugang der Mitteilung des vom beurkundenden Notar für die Hinterlegung der Bietungssicherheit errichteten **Notaranderkontos**.

(alternativ: Bei Befreiung von der Bietungssicherheit)

Der Ersteher wurde vom Auktionator von der Zahlung einer Bietungssicherheit befreit.

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - zahlt das **Meistgebot** abzüglich einer ggf. gezahlten Bietungssicherheit innerhalb von 10 Banktagen auf das ihm von dem Notar mitzuteilende Konto, sobald der Notar dem Käufer schriftlich das Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen gemäß Ziff. 6.1 der Versteigerungsbedingungen bestätigt hat.

(Direktzahlung DB)

Der Notar wies darauf hin, dass der Einlieferer gemäß dem mit dem Auktionshaus geschlossenen Einlieferungsvertrag grundsätzlich die Direktzahlung des Kaufpreises wünscht. Nachdem der Notar über die Risiken ungesicherter Vorausleistungen belehrt, verpflichtet sich der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner-, das Meistgebot binnen 6- Wochen-Frist ab dem Versteigerungstermin unmittelbar auf das Konto des Veräußerers

Inhaber: _____ IBAN: _____
BIC: _____ Bank: _____ Zweck: _____

zu zahlen.

Aufgeld

Das gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen vom Ersteher geschuldete Aufgeld ist sofort fällig. Der Ersteher zahlt das von ihm gemäß Ziffer 9.2 der Versteigerungsbedingungen geschuldete Aufgeld heute / nach Rechnungslegung an die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH.

Verzugszinsen, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Ersteher - mehrere als Gesamtschuldner - schuldet im Falle des Zahlungsverzugs die gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB).

Nach Belehrung durch den amtierenden Notar über die Vollstreckungsklausel unterwirft sich der Ersteher (und deren alleinige Gesellschafter persönlich) - mehrere als Gesamtschuldner - hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegenüber dem Einlieferer in Höhe des Meistgebotes (vorstehend 1.1.) gegenüber der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH in Höhe des Aufgeldes (vorstehend 1.2.)

jeweils nebst den gesetzlichen Verzugszinsen (§§ 288, 247 BGB) in sein gesamtes Vermögen, mit der Ermächtigung an den beurkundenden Notar, dem Einlieferer bzw. der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH jeweils auf seine Kosten nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weiteren Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

Sofern der Ersteher die Zahlung des Kaufpreises auf

ein Notaranderkonto leistet, ist die Vollstreckung des Kaufpreises bis zur Auszahlungsreife nur zur Zahlung auf das Notaranderkonto zulässig.

IV.

1. Auffassungsvormerkung. Löschungen

1.1. Der Einlieferer **bewilligt** und die Vertragsparteien **beantragen**, eine Auffassungsvormerkung für den Ersteher im angegebenen Erwerbsverhältnis im Grundbuch einzutragen unter der auflösenden Bedingung der Einreichung einer vom Grundbuchamt inhaltlich nicht zu überprüfenden Erklärung des amtierenden Notars, dass der gesicherte Anspruch nicht besteht.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Einreichung der Erklärung über das Nichtbestehen des gesicherten Anspruchs wird auf Ziff. 8.2 der Versteigerungsbedingungen verwiesen.

1.2. Der Ersteher **beantragt**, die Vormerkung nach Eigentumsumschreibung zu löschen, falls keine anderen Eintragungsanträge beim Grundbuchamt vorliegen, es sei denn, der Ersteher hat bei diesen Anträgen mitgewirkt.

1.3. Der Einlieferer und der Ersteher bewilligen und beantragen die Löschung bzw. Pfandhaftentlassung sämtlicher in Abteilung II und III eingetragener Belastungen, mit Ausnahme derjenigen, die der Ersteher gemäß dem Vorstehenden übernommen hat.

Alle vorstehenden Grundbuchanträge können ausschließlich durch den amtierenden Notar bzw. durch dessen Vertreter gestellt werden. Einlieferer und Ersteher verzichten insofern ausdrücklich auf ihre eigenen Antragsrechte aus dieser Urkunde.

2. Vollzugsvollmacht

Einlieferer und Ersteher erteilen den Mitarbeiterinnen des Notariats, die Vollmacht zum Vollzug dieses Vertrages gemäß Ziffer 10.5 der Versteigerungsbedingungen

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder seinem amtlich bestellten Vertreter Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht erlischt mit der Eintragung des Erstehers im Grundbuch als Eigentümer.

3. Belastungsvollmacht

Der Einlieferer erteilt dem Ersteher - und bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts jedem Gesellschafter persönlich - Belastungsvollmacht mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten in der Weise, dass er den Ersteher hiermit bevollmächtigt, vor dem amtierenden Notar, einem mit diesem in Sozietät verbundenen Notar oder deren amtlich bestellten Vertretern die Eintragung eines oder mehrerer Grundpfandrechte zugunsten eines Kredit- oder Versicherungsinstituts mit Sitz in Deutschland in beliebiger Höhe nebst 20 % Zinsen p.a. und Nebenleistungen bis zu 10 % in das Grundbuch des Kaufobjektes - bei Teilflächen zunächst das gesamte Grundstück - noch vor Eigentumsumschreibung auf den Ersteher zu bewilligen und zu beantragen, sowie in Ansehung des oder der Grundpfandrechte auch den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt zu unterwerfen.

Der Ersteher ist berechtigt, im Rahmen der Ausübung der Vollmacht Rangbestimmungen und Rangänderungen um die Eintragung der Grundpfandrechte an der vertragsgemäßen Rangstelle zu gewährleisten.

In allen diesen Fällen übernimmt der Einlieferer weder Kosten noch eine persönliche Haftung.

Der Notar ist angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Grundpfandrechte beim Grundbuchamt erst zu stellen und dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung

der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde erst auszuhändigen, nachdem er ihm die Beachtung der Sicherungsabrede gemäß Ziffer 7.2 der Versteigerungsbedingungen sinngemäß bestätigt hat.

Bei Zahlung des Kaufpreises auf Notaranderkonto wird der Notar angewiesen, den Antrag auf Eintragung erst beim Grundbuchamt zu stellen, wenn das Finanzierungsinstitut die entsprechenden Darlehen in Höhe des Kaufpreises auf das Notaranderkonto des Notars überwiesen hat.

Das Grundbuchamt hat bei der Eintragung entsprechender Grundpfandrechte die vorstehenden Voraussetzungen nicht zu prüfen.

Beide Vertragsparteien weisen die Darlehensgeber unwiderruflich an, die Darlehensvaluta in Erfüllung der Kaufpreisschuld des Erstehers ausschließlich direkt an den Einlieferer/auf das Notaranderkonto des den Kaufvertrag beurkundenden Notars auszuzahlen.

Der Notar wies den Ersteher darauf hin, dass Grundpfandrechte grundsätzlich durch ihn persönlich bestellt werden sollten.

V.

Der Notar wies darauf hin,

- dass das Eigentum erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht und dass die Umschreibung von der Vorlage der/des Negativzeugnisse/s wegen der gesetzlichen Vorkaufsrechte / Zustimmung des Verwalters und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer abhängt,

- dass in Sanierungsgebieten die sanierungsrechtliche Genehmigung zu diesem Erwerb und auch für zukünftige Grundschuldbestellungen erforderlich ist,

- dass er die baurechtlichen Verhältnisse und das Bestehen etwaiger öffentlicher Baulasten, betreffend den Kaufgegenstand, nicht prüft und Auskünfte darüber von den zuständigen Behörden erteilt werden,

- dass er das Vorhandensein von möglichen schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu prüfen hat und die Beteiligten darauf verwiesen sind, eigene Nachforschungen etwa durch Einsicht in das zuständige Altlastenkataster anzustellen,

- dass er die steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde nicht überprüft hat und dies auch nicht zu seinen Aufgaben gehört,

- dass Nebenabreden außerhalb der Vertragsurkunde unwirksam sind und unter Umständen zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können.

- auf die Verpflichtung des Einlieferers hin, dem Ersteher, soweit kein Ausnahmestand vorliegt, unverzüglich nach Abschluss des Vertrages einen Energieausweis oder eine Kopie davon zu übergeben.

Der Notar wies ferner darauf hin, dass beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen für den Fall, dass das Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet wurde oder begründet werden sollte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht von Mietern besteht und belehrt über die sich daraus ergebenden Folgen, insbesondere die Pflicht des Einlieferers zur unverzüglichen Unterrichtung des Mieters vom Inhalt des Vertrages und die zweimonatige Ausübungsfrist.

Er belehrt darüber, dass der Ersteher gemäß § 566 BGB in bestehende Mietverträge und die Verpflichtung zur Rückgewähr vom Mieter geleisteter Sicherheiten (§ 566a BGB) eintritt.

Dem Ersteher ist bekannt, dass - sofern der Einlieferer noch nicht Eigentümer des Versteigerungsobjektes ist - der grundbuchliche Vollzug dieser Beurkundung davon abhängt, dass der Vorerwerb erst grundbuchlich vollzogen wird.



Vorname: Nachname:
 Straße: PLZ / Ort:
 Telefon/ Mobil: E-Mail:

Objektdaten (bitte vollständig ausfüllen)

Straße: PLZ / Ort:
 Grundbuch von: Flur / Flurstück(e):
 Grundbuchblatt: Gemarkung: Größe: m²

WICHTIG!

- Eigentumswohnung / Teileigentum Mehrfamilienhaus Wohn- und Geschäftshaus Gewerbeobjekt
 Einfamilien- / Zweifamilienhaus Grundstück Waldfläche / Agrarfläche Sonstiges

Wohnfläche / Nutzfläche ca.: m² Gewerbefläche ca.: m²
 Anzahl WE: davon vermietet mit ca. m² Anzahl GE: davon vermietet mit ca. m²
 Jahresnettomiete WE: € Jahresnettomiete GE: €
 Betriebskosten p.a. WE: € Betriebskosten p.a. GE: €

- Denkmalschutz Naturdenkmal Sanierungsgebiet Grundstück voll erschlossen? ja nein teilweise
 Baujahr (Gebäude): Heizungsart / Bj.:
 Zustand der Immobilie? Neu Gepflegt Sanierungsbedürftig auf Abriss

Kaufpreisvorstellung in € Startpreisvorschlag Auktion in €

Anlagen (soweit vorhanden)

- Energieausweis Gutachten Mieterliste Alt- und Baulastenauszug Fotos
 Grundbuchauszug Flächenaufstellung Grundrisse Flurkarte / Lageplan BK-Abrechnung

Ort, Datum

Unterschrift

* Eine Markteinschätzung Ihrer Immobilie ist erst nach Feststellung der Eigentumsverhältnisse möglich. Sofern Ihnen kein aktueller Grundbuchauszug vorliegt, bevollmächtigen Sie hiermit die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH diesen in Ihrem Namen über einen Notar anzufordern. Diese Vollmacht gilt ebenfalls für objektbezogene Anfragen bei Behörden etc.. Ich bin damit einverstanden, dass die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH objekt- und personenbezogene Daten elektronisch speichert und verwendet. Meine erteilte Einwilligung kann ich jederzeit in schriftlicher Form widerrufen.

Hinweis: Die Markteinschätzungen werden durch die **öffentlich bestellten und vereidigten Grundstücksauktionatoren Matthias Knake und René Silva** durchgeführt. Diese ist immer kostenfrei und unverbindlich für unsere Kunden.





IN EIGENER SACHE

GEMEINSAM ERFOLGREICH

Für unsere Zentrale im Berliner Süden suchen wir erfahrene Immobilienberater (m/w/d) sowie eine zuverlässige und motivierte Teamassistentz (m/w/d).

Wir bieten spannende Aufgaben, ein dynamisches Team und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Weitere Informationen auf www.ia-deutschland.de/karriere.



Herbst.Auktion 2024

12. September 2024

Ab 11.00 Uhr im Goerzwerk
Goerzallee 299 in 14167 Berlin
(Kostenlose Parkplätze vorhanden)

Winter.Auktion 2024

5. Dezember 2024

Immobilie bis zum **11. Oktober 2024**
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

Frühjahrs.Auktion 2025

13. März 2025

Immobilie bis zum **13. Januar 2025**
kostenlos und unverbindlich vorstellen.

Sommer.Auktion 2025

19. Juni 2025

Immobilie bis zum **11. April 2025**
kostenlos und unverbindlich
vorstellen.

Immer den neuesten Immobilienangebote
automatisch erhalten

BLEIB VERBUNDEN!

Abonniere unseren Auktionskatalog auf
www.ia-deutschland.de/newsletter

