

# Deutscher Einheits- Mietvertrag

RM zur Hauptausfertigung  
RM zur Nebenausfertigung  
in Marken entwertet  
den 19.

Raum für Stempelmarke

Zwischen dem Kaplan Paul P. (Stempelverteiler)  
in Berlin Neustadtstr. 8 als Vermieter  
und dem Hpt. Ing. Hermann Schmidt sowie seiner Ehefrau  
geborenen in Berlin-Charlottenburg, Königsplatzstr. 4

beide zur Zeit in Berlin-Charlottenburg, Königsplatzstr. 4 wohnhaft, als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:\*)

## § 1. Mieträume.

1. Zur Benutzung als Wohnung werden vermietet folgende im Hause Berlin Neustadtstr. 8 gelegene Räume:  
3 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Bad, 1 Mädchenstube, 1 Kellerraum Nr. 1, Bodenraum Nr. 1, Fabrikraum, Werkstatt, Garage, Stallung, 1 Treppen 1 (rechts, links)

2. Der Mieter ist berechtigt, Waschküche und Trockenboden gemäß der Hausordnung mitzubenuzen.

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

Hauschlüssel, Korridorchlüssel, Zimmerchlüssel, Bodenschlüssel, Kellerschlüssel,

## § 2. Mietzeit.

1. Der Abschluss des Mietvertrages erfolgt auf 3 Jahre. Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. April 1935 und endet am 31. März 1938. Wird es nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um ein halbes Jahr — halbes Jahr — Jahr.

2. (Nur für Verträge von unbestimmter Dauer.)

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. April 1935. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teile zum Ende eines Kalendervierteljahres, spätestens am dritten Werktag dieses Vierteljahres gekündigt werden.

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

## § 3. Mietzins.

1. Der Mietzins beträgt 864 RM, in Worten acht Hundert sechsundvierzig Reichsmark.  
jährlich  
vierteljährlich  
monatlich 72

2. (Nur bei gefeßlicher Mietsausfällen.)

Die Friedensmiete beträgt 72 RM jährlich. Der Mieter trägt den gefeßlichen Zuschlag für Schönheitsreparaturen

3. Nebenabgaben, nämlich Kosten für Sammelheizung (mindestens 20° C) — Warmwasser — Fahrstuhl — Treppenreinigung — Spiegelglasversicherung werden nicht besonders erhoben — werden anteilig in Höhe von 72 % der Gesamtkosten umgelegt — sind neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit je 72 RM

## § 4. Zahlung des Mietzinses.

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

2. Die Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, jedoch sind folgende Nebenabgaben innerhalb von 14 nach besonderer Aufforderung zu zahlen: Zur Benutzung der Waschküche 25

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

## § 5. Vom Vermieter zugesagte Arbeiten in den Mieträumen.

Der Vermieter verpflichtet sich — vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist — bis spätestens zum 1. April 1935 folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

## § 6. Aufrechnung mit Gegenforderungen, Minderung des Mietzinses, Zahlungsrückstand.

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

2. Ist der Mieter trotz Zahlungsaufforderung mit mehr als der Hälfte des fälligen Betrages länger als 10 Tage im Rückstande, so kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Er kann nicht mehr kündigen, wenn der Mieter noch vor der Kündigung zahlt. Die Kündigung ist unwirksam, wenn der Mieter aufrechnen, zurückbehalten oder mindern kann und alsbald nach der Kündigung eine entsprechende schriftliche Erklärung abgibt.

## § 7. Benutzung der Mieträume, Untervermietung.

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

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

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

4. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung erfolgt ein für allemal. Der Vermieter kann jedoch einer bestimmten Untervermietung widersprechen oder die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, daß der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Diese Rechte kann er nur unverzüglich geltend machen, nachdem er die gegen den Untermieter sprechenden Gründe erfahren hat oder nachdem die Frist zur Kündigung des Untermietverhältnisses fruchtlos verstrichen ist.

\*) Dieser Mietvertrag ist vom Zentralverband Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine e. B., Berlin und dem Bund Deutscher Mietervereine unter Zustimmung des Reichsjustizministeriums aufgestellt worden.

\*\*) 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. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

### § 8. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen.

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, 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.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

### § 9. Instandhaltung der Mieträume.

1. Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenlassen von Türen oder durch Verschämung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen.
3. Dem Mieter liegt der Beweis dafür ob, daß ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

### § 10. Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen.

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

### § 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter.

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit den Kauflustigen an Wochentagen von ..... Uhr bis ..... Uhr, an Sonn- und Feiertagen von ..... Uhr bis ..... Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf er oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietlustigen zu den gleichen Stunden betreten.
4. Der Mieter muß dafür sorgen, daß die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

### § 12. Beendigung der Mietzeit.

1. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit besenrein und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter soviel zahlt, als zur Herstellung einer neuen Einrichtung erforderlich wäre, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Dem Vermieter steht das Recht auf die Einrichtung nicht zu, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen.

### § 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit.

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

### § 14. Ehegatten als Mieter.

1. Ehegatten haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung beide Ehegatten berührt, müssen von oder gegenüber beiden abgegeben werden. Frau ..... bevollmächtigt jedoch ihren Mann, bis auf weiteres solche Erklärungen in ihrem Namen mit abzugeben und entgegenzunehmen.
3. Tatsachen, die für einen Ehegatten eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten die gleiche Wirkung.

### § 15. Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

### § 16. Sonstige Vereinbarungen.

(Mietvertragstempel, Gerichtsstand, Gartenbenutzung, Anbringen von Schildern usw.)

*In Auftrage d. Frau*  
*Berlin*  
*Paul P. S.*  
als Vermieter

den *13. Januar* 193*5*

Ehemann: *Karl E. Schmidt*  
Ehefrau: ..... geborene .....  
als Mieter

### Hausordnung.\*)

1. Küchenabfälle, Scherben, Müll, Asche u. dgl. gehören an den dazu bestimmten Ort. Gefäße mit überfließenden Stoffen, Verbrennzug u. dgl. dürfen nur gut verpackt und verschlossen an den dafür bestimmten Ort untergebracht werden. Die Asche muß mit Wasser gedämpft an den dazu bestimmten Ort geschüttet werden.
2. Zum Zwecke der gebotenen Rücksichtnahme auf die übrigen Mieter und Bewohner des Hauses sind alle störenden Geräusche (auch durch etwaiges Gehen in Holzspanntüren) in der Wohnung, auf den Gängen und den Treppen zu vermeiden; insbesondere ist das Musikieren nach ..... Uhr einzustellen.
3. Das Zerleinern des Brennmaterials in der Wohnung, auch auf einem Hausblock, ist unstatthaft. Das Holzhacken, Auslösen der Asche oder anderer Gegenstände sowie Reinigen der Sachen usw. darf nur auf dem Hofe an dem dazu angemessenen Orte und an den bekanntgegebenen Wochentagen und Stunden vorgenommen werden. Es darf kein eiserner Ofen gebraucht, in den Kachelofen kein Kohle geleitet, auf dem Herde mit einer Kochmaschine kein offenes Feuer gemacht werden und in der Küche nicht mehr Brennstoff aufbewahrt werden, als zum täglichen Bedarf erforderlich ist.
4. Die Reinigung der Wäsche darf nur im Waschkloset, das Trocknen nur auf dem Trockenboden und nicht auf dem Flur vorgenommen werden. Von dem beabsichtigten Gebrauche des Waschklosets und Trockenbodens ist dem Vermieter oder dessen Stellvertreter, Hausmeister ..... Lage vorher Anzeige zu machen; nach erfolgtem Gebrauche sind die Räumlichkeiten und der Waschtisch sorgfältig zu säubern. Für Benutzung des Waschtisches zahlt Mieter die festgesetzte Entschädigung.
5. Blumenbretter dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters angebracht und Blumenkäpfe nicht außerhalb des Fensters aufgestellt werden. Wäschestücke oder andere Gegenstände dürfen zum Trocknen auf dem Balkon, in offenen Loggien oder in den Fenstern nicht aufgehängt werden.
6. Haus-, Rutz- oder andere Tiere irgendwelcher Art zu halten, ist nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Mieter haftet für alle Beschädigungen im Hause, im Hausflur und auf den Treppen, die durch seine Tiere verursacht werden. Für die Beseitigung von Verunreinigungen hat der Mieter zu sorgen.
7. Ohne Erlaubnis des Vermieters dürfen beladene Wagen nicht durch das Haus oder den Korridor fahren.
8. Der Mieter und seine Hausgenossen dürfen nur mit geschlossenem (Laternen-) Licht auf den Boden, in den Stall oder Keller gehen.
9. Die Schließung des Hauses findet im Sommer um ..... Uhr, im Winter um ..... Uhr statt. Das Offenlassen der Haustür muß aus Sicherheitsgründen streng vermieden werden; Hausangestellte sind hierauf besonders aufmerksam zu machen. Die vom Mieter auf seine Rechnung angefertigten Doppelschlüssel müssen dem Vermieter beim Ausziehen kostenfrei und ohne Aufforderung übergeben werden.
10. Auf den Fluren, Treppen, Gängen oder sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauche bestimmten Räumlichkeiten darf nichts aufgestellt, hingelegt oder hingehängt werden. Kinderwagen müssen mit Gummireifen, Nähmaschinen usw. mit schalldämpfenden Unterlagen versehen sein.
11. Zur Anbringung von Dachantennen ist eine Genehmigung des Vermieters nicht erforderlich, doch haftet der Mieter für alle durch die Anlage dem Grundstück entstehenden direkten und indirekten Schäden.
12. In den Bodenräumen müssen Möbelsätze und Reisekoffer, die nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß alle Ecken und Winkel der Böden übersichtlich und zugänglich sind. Kleider, Wäsche und andere kleine Gegenstände dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden. Die Aufbewahrung leichtentzündlicher Gegenstände, wie z. B. Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, größere Futtervorräte, Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, alte Kleider, alte Polstermöbel, Kleintierhaltungen (mit Ausnahme von Laubenschlägen) usw. in den Bodenräumen ist verboten.

\*) Nachdruck dieser Hausordnung durch Urheberrecht geschützt.