

# Mietvertrag

## für gewerblich genutzte Räume

Die Gesellschaft

### Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Freie Stadt GmbH Hamburg 1, Nagelsweg 10

(im folgenden kurz „Vermieterin“ genannt)

schließt mit

1. Herrn Alfred Dreckmann - Lehrer -

2. Herrn Peter Thormählen - Maurer -

zu 1. wohnhaft: 205 Hamburg 80, Habermannstraße 47  
Anschritt: zu 2. wohnhaft: 205 Hamburg 80, Gördelerstraße 11 b

(im folgenden kurz „Mieter“ genannt)

den nachstehenden Mietvertrag:

#### § 1

#### Mietraum und dessen Verwendung

(1) Vermieterin vermietet an den Mieter folgende im Hause

Hamburg - Neuengamme, Kirchwerder Landweg 2

im Erd- Geschöß (rechts, mitte, links) belegen 3 Räume

Aufteilung der Räume siehe § 2o

zur Benutzung als Clubräume für Diskussionsabende und  
Referate

(2) Die gewerbliche Herstellung von Waren oder eine andere Verwendung der Räume ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin zulässig. Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß andere Hausbewohner durch den Betrieb nicht gestört werden, und keine Geruchsbelästigungen auftreten.

#### § 2

#### Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1. August 1968

und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Vermieterin haftet nicht für die rechtzeitige Freimachung der Mieträume durch Dritte.

§ 3

**Mietpreis**

(1) Die Miete beträgt monatlich DM ..... 100, -- .....

(in Worten: Deutsche Mark ..... Einhundert 00/100 .....,  
Beträge für Heizung, Wasser, Selbstbenutzungsgebühren, sonstige Gebühren, Umlagen und dergleichen  
sind in der Miete nicht enthalten. Diese Kosten hat der Mieter der Vermieterin nach Aufgabe zu erstat-  
ten. Vermieterin ist berechtigt, Vorauszahlungen zu verlangen.

(2) Ferner ist die Vermieterin berechtigt, die Miete zu erhöhen, wenn durch Neuordnung der Gebühren  
für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Be- und Entwässerung usw., durch Kapitalkosten, steuerliche Maß-  
nahmen oder dgl. eine Erhöhung der Grundstückskosten eintritt. Die Erhöhung der Miete tritt mit dem  
Zeitpunkt des Beginns der Belastung in Kraft.

§ 4

**Zahlung der Miete und Sicherheitsleistung**

(1) Die Miete ist bis zum 3. eines jeden Monats im voraus zahlbar, erstmalig mit Abschluß des Mietver-  
trages und vor der Übernahme der Räume. Die Zahlung muß so rechtzeitig erfolgen, daß die Ver-  
mieterin spätestens am Fälligkeitstage über den Mietzins verfügen kann.

(2) Verspätete Zahlung des Mietzinses berechtigt die Vermieterin, eine Mahngebühr für jede Mahnung,  
Verzugszinsen und eine angemessene Gebühr für Prozeßführung zu erheben.

~~(3) Mieter verpflichtet sich zur Erfüllung aller in diesem Vertrage eingegangenen Verpflichtungen, auf  
die Dauer eines Jahres vom Beginn des Mietverhältnisses an, als Mietsicherheit einen Betrag in Höhe  
von 3 Monatsmieten, und zwar~~

~~DM .....~~

~~bei der Vermieterin zu hinterlegen.~~

~~Nach Ablauf eines Jahres wird der Hinterlegungsbetrag, sofern der Mieter alle Verpflichtungen pünkt-  
lich und regelmäßig erfüllt hat, zur Verrechnung mit den künftig fällig werdenden Mietbeträgen dem  
Mietkonto zugeschrieben.~~

§ 5

**Aufrechnung von Gegenforderungen, Minderung des Mietzinses**

(1) Der Mieter übernimmt die Räume in dem bei der Besichtigung vorhandenen Zustand. Der Mieter  
kann die Beseitigung etwaiger Mängel, die bei Abschluß dieses Vertrages bestanden, nicht verlangen,  
auch keinen Schadensersatz für Schäden an seinem Eigentum fordern.

(2) Der Mieter kann eine Gegenforderung nur verrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungs-  
recht ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses der Vermieterin  
schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.

## § 6

### Kündigung

- (1) Die Kündigung hat beiderseits schriftlich, und zwar zum Letzten eines jeden Kalendervierteljahres mit einer Frist von 3 Monaten zu erfolgen. Das Kündigungsschreiben muß spätestens am dritten Werk- tage nach Beginn der Kündigungsfrist dem Empfänger zugegangen sein.
- (2) Die fristlose Kündigung steht der Vermieterin zu, wenn
  - a) der Mieter trotz Ermahnung einen vertragswidrigen Gebrauch der Mieträume fortsetzt, insbe- sondere wenn er einem Dritten die Räume überläßt.
  - b) der Mieter sich einer Belästigung der Vermieterin oder der Hauseinwohner schuldig macht,
  - c) der Mieter mit der Errichtung des Mietpreises ganz oder teilweise im Verzuge ist,
  - d) das Konkursverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet wird.
- (3) Muß der Mieter im Sinne der Ziffer 2 vorzeitig räumen, so schuldet er die Miete bis zum nächsten vertragsmäßigen Kündigungstermin, es sei denn, daß die Mieträume vorher wieder vermietet werden.
- (4) Nach Kündigung hat der Mieter die Anbringung von Vermietungstafeln zu gestatten.

## § 7

### Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die etwaigen gemeinschaftlichen Einrichtungen scho- nend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die erforderliche Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen und die Räume von allem Ungeziefer freizuhalten.
- (2) Die Gewerberäume dürfen nicht als Wohnräume benutzt werden.
- (3) Der Mieter hat die Tragfähigkeit des Fußbodens zu beachten. Falls ihm diese nicht bekannt ist, hat er sich dieserhalb bei der Vermieterin bzw. bei der zuständigen Behörde zu erkundigen. Bei Überlastung des Fußbodens ist Mieter für einen evtl. eintretenden Schaden in vollem Umfange verantwortlich.
- (4) Der Mieter ist nicht berechtigt, eine Untervermietung der Räume ganz oder teilweise vorzunehmen.
- (5) Das Halten von Haustieren, ganz gleich welcher Art, ist untersagt.

## § 8

### Kaufwasserzähler

Auf Wunsch der Vermieterin ist Mieter verpflichtet, auf eigene Kosten einen Zwischenzähler setzen zu lassen. Die Kosten für die Ablesung des Zwischenzählers trägt der Mieter.

## § 9

### Versicherungen

(1) Der Mieter hat der Vermieterin diejenigen Zuschläge zu den Feuerkassenbeiträgen, die auf Grund seines Betriebes erhoben werden (sogen. Zweckbestimmungsbeträge), zu ersetzen. Bevor der Mieter die Räume in Benutzung nimmt, hat er der Hamburger Feuerkasse gem. § 20 Abs. 1 des Feuerkassengesetzes seinen Betrieb anzuzeigen, damit festgestellt werden kann, ob der Betrieb zuschlagspflichtig ist.

Jede Veränderung der Einrichtung, Lagerung oder Fabrikation, ist binnen eines Monats schriftlich zur Prüfung der Hamburger Feuerkasse anzuzeigen. Hierzu ist der Mieter auch der Vermieterin gegenüber verpflichtet. Falls der Mieter die Anzeige unterläßt, hat er den hierdurch entstehenden Schaden zu ersetzen. Der Mieter wird auf seine Anzeigepflicht und etwaige Schadenersatzpflicht hiermit ausdrücklich hingewiesen.

(2) Vermieterin übernimmt keine Haftung für Leitungswasserschäden, ganz gleich welcher Art. Zerbrochene Tür-, Fenster- und Ladenscheiben jeder Art sind durch den Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen. Der Mieter verpflichtet sich daher,

- a) eine Leitungswasserschadenversicherung
  - b) eine Glasversicherung
- auf seine Kosten abzuschließen.

## § 10

### Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen

(1) Bauliche Veränderungen, das Anschließen weiterer Herde und Öfen, auch ölbeheizter Öfen sowie alle Veränderungen an Abfluß-, Wasser-, Gas- und Elektroleitungen sind grundsätzlich nicht gestattet. In Ausnahmefällen ist vorher die Zustimmung (Einwilligung) der Vermieterin einzuholen.

(2) Die Vermieterin 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. 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. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen.

(3) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückhaltungsrecht 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 erheblich beeinträchtigen.

## § 11

### **Instandhaltung der Mieträume**

- (1) Schäden an den Mieträumen hat der Mieter, soweit er nicht zur Beseitigung verpflichtet ist, unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Für eine nicht rechtzeitige Anzeige ist der Mieter verantwortlich. Er haftet für dadurch entstehende Schäden.
- (2) Die Vermieterin verpflichtet sich, während der Mietzeit für die Instandhaltung der vermieteten Räume in dem bei der Vermietung vorhandenen Zustand Sorge zu tragen.
- (3) Der Mieter kann nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Entschädigung für die von ihm oder auf seine Kosten vorgenommenen Um- und Einbauten sowie Installationen beanspruchen.
- (4) Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen und seine Angestellten sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen verursacht werden. Außerhalb der Mieträume dürfen keinerlei Gegenstände wie Kisten oder Materialien gelagert werden. Wenn jedoch die Vermieterin in Ausnahmefällen zu solcher Lagerung die Genehmigung erteilen sollte, haftet der Mieter für einen hierdurch entstehenden Schaden.
- (5) Die Innendekoration (Schönheitsreparatur) hat der Mieter in angemessenen Zeitabständen auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Schaufenster sind stets sauberzuhalten und ordentlich zu dekorieren.
- (6) Der Mieter ist verpflichtet, alle elektrischen Leitungen, Geräte und Lampen durch einen bei den HEW zugelassenen Elektriker anbringen, reparieren und abnehmen zu lassen, insbesondere hat er die VDE-Bestimmungen einzuhalten.
- (7) Der Mieter übernimmt die Treppenreinigung bzw. die Reinigung des Hauseinganges nach Anweisung der Vermieterin.
- (8) Sofern sich die Räume des Mieters im Erdgeschoß befinden, obliegt die Reinigung des Bürgersteiges und der Zugänge von Schnee und Eis dem Mieter. Er verpflichtet sich, die öffentlich-rechtliche Wegereinigungspflicht nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes zu übernehmen und eine entsprechende Erklärung der zuständigen Behörde gegenüber abzugeben.

## § 12

### **Pfandrecht der Vermieterin an eingebrachten Sachen**

Der Mieter versichert, daß die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind. Nicht in seinem Eigentum stehende oder mit einem Recht Dritter belastete Sachen hat er der Vermieterin bei Einzug schriftlich anzugeben.

## § 13

### **Betreten der Mieträume durch die Vermieterin**

Der Mieter hat Beauftragten der Vermieterin werktags während der Geschäftszeit der Vermieterin oder nach Vereinbarung das Betreten der Mieträume zu gestatten. Die Vermieterin kann Dritte hinzuziehen.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, daß die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

#### § 14

##### **Gesamtschuldverhältnis**

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Jeder Mieter vertritt den anderen in allen, den Mietvertrag betreffenden Angelegenheiten.  
Willenserklärungen des einen Mieters gelten auch für den anderen als verbindlich abgegeben.  
Für die Wirksamkeit einer Erklärung der Vermieterin genügt es, wenn die Erklärung einem der Mieter gegenüber abgegeben wird.

#### § 15

##### **Behördliche Auflagen**

Falls der Vermieterin oder dem Mieter auf Grund der gewerblichen Nutzung der Räume durch gesetzliche oder behördliche Anordnung Auflagen gemacht werden, so hat der Mieter diese auf seine Kosten zu erfüllen. Er haftet der Vermieterin hierfür in vollem Umfange.

#### § 16

##### **Hausordnung**

Die Bestimmungen der von der Vermieterin aufgestellten Hausordnung sind Bestandteil des Vertrages.

#### § 17

##### **Automaten, Markisen, Reklame, Schilder, Schaufenster usw.**

(1) Das Aufstellen von Verkaufsautomaten sowie das Anbringen von Markisen, Firmenschildern usw. und deren Gestaltung bzw. spätere Veränderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin und — soweit erforderlich — der behördlichen Genehmigung. Die Vermieterin ist berechtigt, bei der Aufstellung von Automaten eine besondere Gebühr zu erheben.

(2) Sofern von der Vermieterin eine Genehmigung zur Anbringung der vorstehend aufgeführten Gegenstände erteilt worden ist, sind diese zur Vermeidung von Sach- und Personenschäden sicher und in entsprechender Höhe anzubringen. Für jeglichen, durch die Anbringung entstehenden Schaden haftet der Mieter.

#### § 18

##### **Ergänzung und Änderung des Vertrages**

Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

#### § 19

##### **Gerichtsstand**

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Hamburg, Sievekingplatz, zuständig.

**Sondervereinbarungen**

1. Aufteilung der Räume

- 3 Räume
- 1 Flur
- 1 Abstellraum

Auszug aus dem Hamburgischen Wegesgesetz vom 4. April 1961 über die Verpflichtung der Anlieger zur Reinigung öffentlicher Wege in der Hansestadt Hamburg.

Hamburg, den 13. Juli 1968  
M7 Re/La.

als Vermieterin:

als Mieter:

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen  
Freie Stadt GmbH

Peter Hornmähb

W

## **Anlage zum Mietvertrag** **Hausgemeinschaftsordnung**

Der Mieter verpflichtet sich, folgende Bestimmungen einzuhalten:

(1) Asche, Abfall und Unrat dürfen nur in geeigneten Gefäßen gesammelt, aber nicht auf irgendwelche Stellen des Hauses, einschl. Bodens oder Hofraumes, in Klosetts oder Handsteine geschüttet werden. Nach der Einschüttung von Asche oder Unrat in die Müllgefäße sind die Deckel dicht zu schließen und der Standort sofort von dem Mieter zu säubern.

Sofern der Mieter in seinem Gewerbebetrieb größere Abfälle an Verpackungsmaterial oder Unrat hat, ist er verpflichtet, auf eigene Kosten die erforderlichen Müllgefäße zu bestellen.

Jede besondere Verunreinigung durch Kohleneintragen und dergleichen hat der Betreffende, für den es geschieht, nach beendigter Arbeit selbst zu beseitigen.

(2) Handsteine, Klosetts usw. dürfen nur ihrem Zwecke gemäß benutzt und nicht verstopft werden; die Wasserhähne sind nach der Wasserentnahme sorgfältig zu schließen. Wird durch Nichtbeachtung dieser Vorschrift eine Überschwemmung verursacht, so hat der Mieter, von dessen Räumen die Überschwemmung ausgegangen ist, für alle Schäden zu haften.

Bei Frostgefahr sind die Be- und Entwässerungsanlagen in geeigneter Weise zu schützen und die Fenster geschlossen zu halten. Ein Einfrieren der Anlagen ist notfalls durch Erwärmen zu verhindern. Abwesenheit des Mieters entbindet ihn nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Für alle Schäden, die durch die Nichtbeachtung dieser Vorschriften entstehen, haftet der Mieter.

(3) Schäden an Wasserleitungen, Klosetts und Handsteinen sowie am Hause, wodurch die Bewohner oder Vorübergehende gefährdet werden, sind sofort der Vermieterin oder ihrem Vertreter anzuzeigen. Ist Gefahr im Verzuge, soll der Mieter tunlichst Maßregeln zur Vermeidung oder Minderung des Schadens treffen.

(4) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen, ganz gleich welcher Art, einschließlich Mopeds auf dem Grundstück ist verboten, es sei denn, daß Abstellplätze vorhanden sind.

(5) Der Mieter hat die Tragfähigkeit des Fußbodens, insbesondere auch bei der Einbringung von Geldschränken, zu beachten. Falls ihm die Tragfähigkeit nicht bekannt ist, hat er sich dieserhalb bei der Vermieterin bzw. bei der zuständigen Behörde zu erkundigen. Bei Überlastung des Fußbodens ist der Mieter für einen evtl. eintretenden Schaden in vollem Umfange verantwortlich.

(6) In allen Keller- und Bodenräumen darf kein offenes Licht gebrannt werden.

Die Keller und Böden sind stets sauberzuhalten, wobei darauf zu achten ist, daß die Türen geschlossen sind.

In den vermieteten Räumen einschließlich Keller und Böden dürfen keine leichtentzündlichen Waren und explosive Stoffe gelagert werden.

(7) Für Öfen sind zur Vermeidung von Explosionen tunlichst nur Koks und Briketts zu verwenden.

Der Mieter hat die Öfen und Herde einschl. Ofenrohre auf seine Kosten zu reinigen oder reinigen zu lassen.

(8) Der Mieter verpflichtet sich, zur Erhaltung des Hauseigentums

- a) die Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserstellen, trockenzuhalten,
- b) die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen schonend zu behandeln,
- c) Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen zu vermeiden.

(9) Die jeweils erlassenen Verordnungen zur Bekämpfung der Rattenplage hat der Mieter auf seine Kosten durchzuführen.

(10) Das Aufstellen von Verkaufsautomaten sowie das Anbringen von Markisen, Firmenschildern usw. und deren Gestaltung bzw. spätere Veränderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin und — soweit erforderlich — der behördlichen Genehmigungen. Dieselben Bedingungen treffen auch für einen evtl. Außenanstrich zu.

(11) Sofern außer Gewerberäumen auch Wohnräume vermietet sind, gilt zusätzlich die von der Vermieterin aufgestellte Hausordnung für Wohnräume.