Mietvertrag

zwischen Jan Krupitkhan Fedka & Theofant, Friedenan als Vermieter
 und Anton Goldmann Gerhard Marks Libsch - Merli
g. J. Berlin - Friedrichsdorf, Farnfeldstr. 46. als Mieter.

Unter „der Vermieter“ und „der Mieter“ werden im vorliegenden Vertrage sämtliche vorstehend als Mieter bzw. Vermieter bezeichneten Personen verstanden. Die mehreren Mieter haften als Gesamtschuldner.

§ 1. Vermietet werden an den Mieter folgende im Hause

<u>Friedenan Offenburgerstr. 5 part.</u> belegenen Räume			
Korridor	Küche	1 Bad 1 Klosett	Laden
Zimmer	Sängeboden	1 Heizkeller	
1 Kammer	Ofen	1 Bodenverschlag	1 Atelier <u>im Keller</u>

als Wohnung als Geschäftslokal zum Betriebe
 für die Zeit vom 1. October 19 13 bis 1. October 19 14
 also auf ein Jahr ein Monat, für eine jährliche Miete von 800 Mark — Pfennig
 in Worten: Mark: achthundert

einschließlich 8% jährliche Nebenabgaben für Treppenbeleuchtung, Wasser u. s. w. —

§ 2. Mieter verpflichtet sich, Miete, Nebenabgaben usw.

vierteljährlich im voraus bis zum zehnten Tage jedes vierteljährs Monats in der Wohnung des Vermieters oder der von diesem bestimmten Person in der Zeit von 8 Uhr früh bis 8 Uhr abends mit 200 Mark — Pf. zu zahlen. Die erste Mietrate ist auch bei gestattetem früheren Einzug vor Übergabe der Mieträume zu zahlen.

Mieter versichert, ein den gemieteten Räumen entsprechendes Mobiliar als unbeschränktes Eigentum zu besitzen. Vermieter ist berechtigt, falls diese Versicherung unrichtig oder falls das bei Übergabe der Räume von dem Mieter eingebrachte Mobiliar nicht dessen unbeschränktes Eigentum ist, von dem Vertrage zurückzutreten und sofortige Räumung zu verlangen.

§ 3. Mieter übernimmt obige Räume in ihrer jetzigen Beschaffenheit; Vermieter ist indessen verpflichtet, Scheiben, Schlösser und Ofen, falls diese sich beim Einzuge nicht in unversehrtem Zustande befinden sollten, nach dem Einzuge in brauchbaren Zustand zu versetzen. Sonstige Ausbesserungen — zu ihrer Vornahme ist Vermieter ebenfalls erst nach dem Einzuge des Mieters verpflichtet — sind vom Vermieter nur zu leisten, soweit solche nachstehend bezeichnet sind:

Die Erhaltung der Mieträume nebst Zubehör in brauchbarem Zustande und die Ausführung aller hierzu erforderlichen Ausbesserungen oder Erneuerungen übernimmt Mieter auf seine Kosten, mit alleiniger Ausnahme der erstmaligen Instandsetzung, soweit sie vorstehend vom Vermieter übernommen ist.

Mieter verpflichtet sich, alle durch ihn, seine Hausgenossen, Bediensteten, Atermieter oder Arbeiter, Haus- oder Zugtiere, sowie alle bei Gelegenheit einer für ihn oder jene Personen vorgenommenen Beförderung von Möbeln, Geräten, Waren u. s. w. im oder am Hause entstandenen Schäden, gleichviel, ob ihn ein Versehen trifft oder nicht, auf seine Kosten durch ordnungsmäßige Ausbesserung beseitigen zu lassen. Das gleiche gilt von den selbst durch ordnungsmäßige Anbringung von Schildern, Schaukästen, Laternen u. s. w. am Hause verursachten Beschädigungen. Den in den Mieträumen befindlichen Scheiben während der Vertragsdauer irgendwie, auch durch Unwetter, erwachsenden Schaden hat Mieter zu tragen.

Sollte der vertragmäßige Gebrauch der Räume oder des Zubehörs, sei es durch Mängel, sei es durch dritte Personen, beeinträchtigt werden, so steht dem Mieter ein Anspruch auf Schadensersatz oder vorzeitige Kündigung gegen den Vermieter nur zu, wenn letzterer die Beeinträchtigung arglistig verschuldet hat.

Im Falle notwendiger Absperrungen des Wassers hat Mieter vom Vermieter keine Entschädigung zu verlangen.

§ 4. Bauliche Änderungen und alle neuen Einrichtungen und Verbesserungen seitens des Mieters, auch das Anbringen von Sicherheitschlössern, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Letzterem sind die vom Mieter angebrachten Verbesserungen und beschafften Doppelschlüssel beim Auszuge unentgeltlich zu überlassen. Auch die Aufstellung einer mit der Wasserleitung zu verbindenden Badewanne bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Bauliche Veränderungen, Aus- und Aufbesserungen, ferner das Abputzen, Anstreichen und Malen des Hauses, der Treppen, Treppenslure, Türen und Fenster, dürfen seitens des Vermieters ausgeführt werden. Dem Mieter steht, selbst wenn diese Arbeiten seinen Mietgebrauch vorübergehend beeinträchtigen sollten, kein Anspruch auf Entschädigung, Mietminderung oder vorzeitige Kündigung zu. Vermieter oder sein Beauftragter hat das Recht, sich von dem Zustande der Mieträume und Zubehör, sowie der etwa daselbst befindlichen Haus-, Gas- und Wasserapparate jederzeit durch Augenschein zu überzeugen, sich von Sachverständigen oder Zeugen hierbei begleiten zu lassen und die Beseitigung etwaiger Schäden anzuordnen und vornehmen zu lassen. Dem Schornsteinfeger hat Mieter das Ausnehmen der in den Mieträumen endigenden Schornsteinröhren zu ermöglichen.

§ 5. Das Leitungswasser darf Mieter nur zu eigenem Bedarf, und ohne es zu verschwenden, gebrauchen. Jede Verstopfung der in den Mieträumen befindlichen Wasserleitung-Abflüsse, wie jeden andern an der Wasserleitung nebst Zubehör, auch an Klosett, Badewanne und Badesofen sich zeigenden Schaden, insbesondere auch jedes Laufen der Leitung und der genannten Apparate und Einfrieren derselben hat Mieter sofort dem Vermieter zu melden und deren Benutzung bis zur Wiederherstellung auszusetzen. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenäure-, eisen- und schwefelhaltigen Bädern. Das Waschen und Spülen von Wäsche, auch einzelner Stücke, darf nur in der Waschküche, das Trocknen derselben nur auf dem Trockenboden stattfinden. Ausgenommen hiervon sind allein Säuglingswäsche, Strümpfe, Kragen, Stulpen, Taschentücher.

Das Betreten von Böden, Keller oder Stall mit offenem Licht oder brennender Lampe ist verboten; zur Beleuchtung dieser Räume darf nur in Laternen verschlossenes Kerzen- oder Rüböl-Licht benutzt werden.

Vermieter ist berechtigt, behufs größeren Schutzes gegen Feuergefahr die Böden vom Eintritt der Dunkelheit an bis zum Morgen durch besonderen Verschluß jeder Benutzung zu entziehen.

§ 6. Mieter ist nicht befugt, die durch diesen Vertrag erworbenen Rechte an einen andern abzutreten, Untervermietungen vorzunehmen oder in sonstiger Weise den Gebrauch der Mieträume, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, dritten zu überlassen. Versagt Vermieter die etwa nachgesuchte Erlaubnis zur Überlassung des Gebrauchs an dritte, so ist Mieter deshalb nicht zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages berechtigt.

In allen Fällen, in denen Vermieter die Abtretung der Rechte aus diesem Vertrage genehmigt, bleibt, auch wenn der neue Mieter die vertraglichen Verpflichtungen übernimmt, der jetzige Mieter als Gesamtschuldner mit dem neuen Mieter für dieselben haftbar.

Die Mieträume dürfen zu keinem andern, als dem in § 1 angegebenen Zwecke oder Gewerbe benutzt werden. Lärm verursachende Tiere oder irgend welche Haustiere dürfen vom Mieter nicht gehalten werden.

§ 7. Mieter verpflichtet sich, nach Kündigung dieses Vertrages — jedoch im Falle vorzeitiger Kündigung erst vom 14. Tage vor dem Tage, an welchem nach § 10 spätestens die Kündigung zu erklären ist — Mietlustigen in Begleitung des Vermieters oder eines Beauftragten desselben den Eintritt in die sämtlichen Mieträume, an Werktagen von 10 Uhr vormittags bis 6 Uhr abends, an Sonn- und Festtagen von 12 bis 3 Uhr nachmittags, behufs Besichtigung zu gestatten und im Falle seiner Behinderung für die Möglichkeit des Eintritts in die Mieträume zu sorgen.

Zieht Mieter vor Ablauf der Vertragsdauer aus, so müssen, auch wenn in den von ihm verlassenen Räumen Sachen zurückgelassen werden, die Mieträume besenrein und nebst allen dazu gehörigen Schlüsseln sofort am Tage des Auszuges in aller Form dem Vermieter übergeben werden. Auch steht in solchem Falle dem Vermieter das Recht zu, in den Mieträumen Ausbesserungen in beliebigem Umfange vorzunehmen, wie auch dem neuen Mieter die Mieträume während der letzten zehn Tage vor Ablauf dieses Vertrages zu überlassen, ohne daß der frühere Mieter hierfür einen Nachlaß von der Miete oder Entschädigung beanspruchen darf.

§ 8. Mieter verpflichtet sich, folgende Hausordnung innezuhalten und für die Innehaltung seitens seiner Hausgenossen, Bediensteten, Mieter und Arbeiter unbedingt einzustehen:

1. Die Vorder- und Hintertreppen, Flure und Flursenster werden von den Mietern eines und desselben Stockwerkes abwechselnd wöchentlich gereinigt und eine Woche hindurch rein erhalten. In gleicher Weise sind gemeinschaftliche Klosetts von den Mietern zu reinigen und rein zu halten.

2. Die Bestellung der Waschküche und des Trockenbodens wird der Reihenfolge nach und, soweit sie frei sind, vom Vermieter oder seinem Vertreter (auf Grund der für das Haus bestehenden Waschanordnung) angenommen. Waschküche nebst Zubehör und Trockenboden sind am letzten Tage des gestatteten Gebrauchs sorgfältig gereinigt vom Mieter zurückzugewähren.

Ist in der Waschküche ein Waschkessel vorhanden, so hat Mieter bei Benutzung für jeden Waschtage 2.50 zu zahlen.

3. Müll, Küchenabgänge, Scherben u. dergl., ferner die Strohabfälle sofort aus dem Hause zu schaffen. Bestimmten Behälter auf dem Hofe geschafft werden. Dagegen sind Strohabfälle sofort aus dem Hause zu schaffen.

4. Der unnötige Aufenthalt vor den Haustüren, auf Höfen, Treppen und Fluren ist nicht gestattet. Die Höfe, Flure, Treppen, Gänge und anderen zum gemeinschaftlichen Gebrauche bestimmten Orte dürfen nicht verunreinigt und nichts darf baselbst aufgestellt oder aufgehängt werden. Auch muß überhaupt im Hause jedes störende Geräusch, namentlich starkes Lärmerwerfen, lärmendes Treppenlaufen, Spielen und Lärmen der Kinder, Bänkerei, vermieden werden. Das Gehen in Holzpanzern ist auf Fluren und Treppen wie in der Wohnung verboten. Sind mehrere Aufgänge zur Wohnung vorhanden, so dient die Bordertreppe nicht zur Benutzung für Bedienstete, Verkäufer und Lieferanten.

5. In den Mieträumen ist jedes die Ruhe störende Geräusch, wozu namentlich auch das Klopfen der Polstermöbel und das Nägeleinschlagen zc. zu rechnen sind, vor 8 Uhr früh und nach 10 Uhr abends, Musikzieren aber von 11 Uhr abends ab, verboten. Beim Musikzieren müssen die nach dem Hofe gelegenen Fenster geschlossen gehalten werden.

Näh- und Strickmaschinen und dergleichen müssen bei der Benutzung auf einer schalldämpfenden Unterlage stehen. Kinder- und Krankenwagen dürfen in den Mieträumen nur benutzt werden, wenn die Räder mit einer schalldämpfenden Umhüllung von Kautschuk oder Filz versehen sind. Ueber die Treppen dürfen diese Wagen, wie auch Fahrräder, nur getragen werden, und zwar darf dies, wenn eine geeignete Hintertreppe vorhanden ist, nur auf dieser geschehen.

6. Das Ausklopfen und Reinigen von Teppichen, Decken und dergleichen darf nur auf dem Hofe stattfinden und zwar nur in der Zeit von 8 Uhr früh bis 12 Uhr mittags an den vom Vermieter bestimmten Werktagen Freitag + Samstag.

Das Zerklleinern des Brennmaterials darf nur auf dem Hofe auf dem Holzstapel vorgenommen werden, und zwar nur an den Werktagen in der Zeit von 8 Uhr früh bis 8 Uhr abends. Kloben- oder Bauholz darf innerhalb des Grundstücks nicht zerklleinert werden. Steinkohlen dürfen nicht verwendet werden. Brennmaterial-Vorräte sind nur im Keller oder auf dem Boden aufzubewahren.

7. Gefäß- und Stabfußböden sind seitens des Mieters durch Ofenvorleger zu schützen und von Zeit zu Zeit zu bohnen; sie dürfen niemals naß gereinigt werden.

8. Der Fußboden unter Ausgüßbecken, Badewanne und Eisspind ist stets trocken zu halten. Gegen Einfrieren ist die Wasserleitung und Badeeinrichtung durch Geschlossenhalten der Fenster zu schützen. Bei starkem Frost hat Mieter den Badeofen anzuhetzen, um das Einfrieren desselben zu verhindern. Wird die Wasserleitung — namentlich bei Frost — abgesperrt, so hat Mieter darauf zu achten, daß die Hähne geschlossen bleiben. In der Nähe der Wasserleitung und in die hölzernen Rohrverkleidungen dürfen Nägel u. s. w. nicht eingeschlagen werden.

9. Blumenbretter dürfen nicht angebracht werden. Blumentöpfe, Betten, Wäsche, Besen und andere Gegenstände dürfen aus den Fenstern und Balkonen nicht hinausgestellt, gelegt oder gehängt werden, wie auch nichts aus denselben geworfen, gegossen oder aus und auf denselben ausgestäubt werden darf.

10. Bei Frost sind die Kelleröffnungen, bei Schnee und Regen die Bodenfenster zu schließen, eingedrungener Schnee zc. ist zu entfernen.

11. Ohne Genehmigung des Vermieters dürfen Wagen irgendwelcher Art nicht durch das Haus oder auf den Hof fahren, — dürfen eiserne Ofen nicht aufgestellt, — dürfen Schilder oder Anzeigen im oder am Hause nicht angebracht werden. In Schaufenstern oder an Ladentüren dürfen nur Inschriften oder Ankündigungen, die unmittelbar auf das Geschäft bezug haben, angebracht werden.

12. Der Hausschlüssel darf an niemand außerhalb des Hausstandes gegeben werden. Doppelschlüssel dürfen ohne Vorwissen des Vermieters nicht angefertigt werden. Die Haustür ist in der Zeit von 10 Uhr abends bis 8 Uhr früh stets zu schließen. Falls ein im Besitze des Mieters gewesener Hausschlüssel verloren geht oder falls Mieter beim Auszuge nicht sämtliche Hausschlüssel und Entreeschlüssel, welche in seinem Besitze waren, auch diejenigen, welche er etwa selbst hat anfertigen lassen, dem Vermieter sofort abliefern, ist letzterer berechtigt, auf Kosten des Mieters das Hausschloß oder das Entreeschloß und sämtliche dazu vorhandenen Schlüssel verändern, auch Eragschlüssel an Stelle der abhanden gekommenen Schlüssel anfertigen zu lassen.

§ 9. Bei nicht pünktlicher vertragsmäßiger Zahlung der Miete, Nebenabgaben u. s. w., ferner bei Verletzung einer der in den §§ 4, 5, 6, 7 enthaltenen Bestimmungen seitens des Mieters, seiner Hausgenossen, Mieter, Bediensteten oder Arbeiter, sowie falls sich Mieter oder eine von ihm aufgenommene Person unter polizeilicher Kontrolle befinden sollte, ist Vermieter berechtigt, die sofortige Räumung der Mieträume ohne vorausgegangene Kündigung zu verlangen. Die Verletzung einer der in § 8 enthaltenen Bestimmungen berechtigt den Vermieter nur dann, die Räumung ohne Kündigung zu verlangen, wenn Mieter nach schriftlicher Verwarnung sich derselben Verletzung nochmals schuldig gemacht oder den etwaigen vertragswidrigen Zustand nicht unverzüglich beseitigt hat.

In allen Fällen des § 9 haftet jedoch Mieter dem Vermieter, wenn derselbe vom Räumungsrechte Gebrauch macht, für den Ausfall an Miete, Nebenabgaben u. s. w. für die ganze Vertragsdauer und hat zur Sicherstellung hierfür die ganze Restmiete, Nebenabgaben u. s. w. dem Vermieter vor der Räumung zu zahlen.

Mieter entsagt dem Rechte, gegen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnisse irgendwelche Gegenforderungen aufzurechnen.

§ 10. Wird dieser Vertrag nicht spätestens nur Monat Tage vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt, so verlängert sich seine Geltung jedesmal um nur Jahr Monat.

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter, so soll die einem Mieter zugehende Kündigung auch den übrigen gegenüber gelten.

In Fällen, in denen nach dem Gesetze wegen Verletzung oder Ablebens des Mieters ein Recht zu einer vorzeitigen Aufkündigung erwächst, soll diese Aufkündigung nur mit Wirkung zum nächsten 31. März bezw. 30. September zulässig sein, bei Verletzung beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Sie muß stets vor Ablauf des 3. Werktages des Vierteljahres, auf dessen Ende sie wirken soll, ausgeübt werden. Ein gleiches Kündigungsrecht steht der Ehefrau beim Tode ihres Mannes zu, wenn beide gemeinsame Mieter sind.

Die Stempelbeträge hat Mieter an Vermieter zu zahlen, und zwar den Betrag für die festgesetzte Dauer des Vertrages bei dessen Unterzeichnung und den Betrag für jede Verlängerung bei Beginn der neuen Vertragszeit.

Abänderungen dieses Vertrages, welcher Art sie auch sein mögen, sollen nur Gültigkeit haben, wenn sie zwischen den Beteiligten schriftlich vereinbart sind.

Berlin, den 9. Juni 1913

Ino Minto

Gerhard Marek

Als Vermieter B. Feilke i. Hoford