

STADTARCHIV MANNHEIM

Archivations-Zugang 24 / 22 Nr. 633

317 / 46

Dr. Dr. h. c. H. Heimerich
Rechtsanwalt u. Steuerberater

Ernst Felle

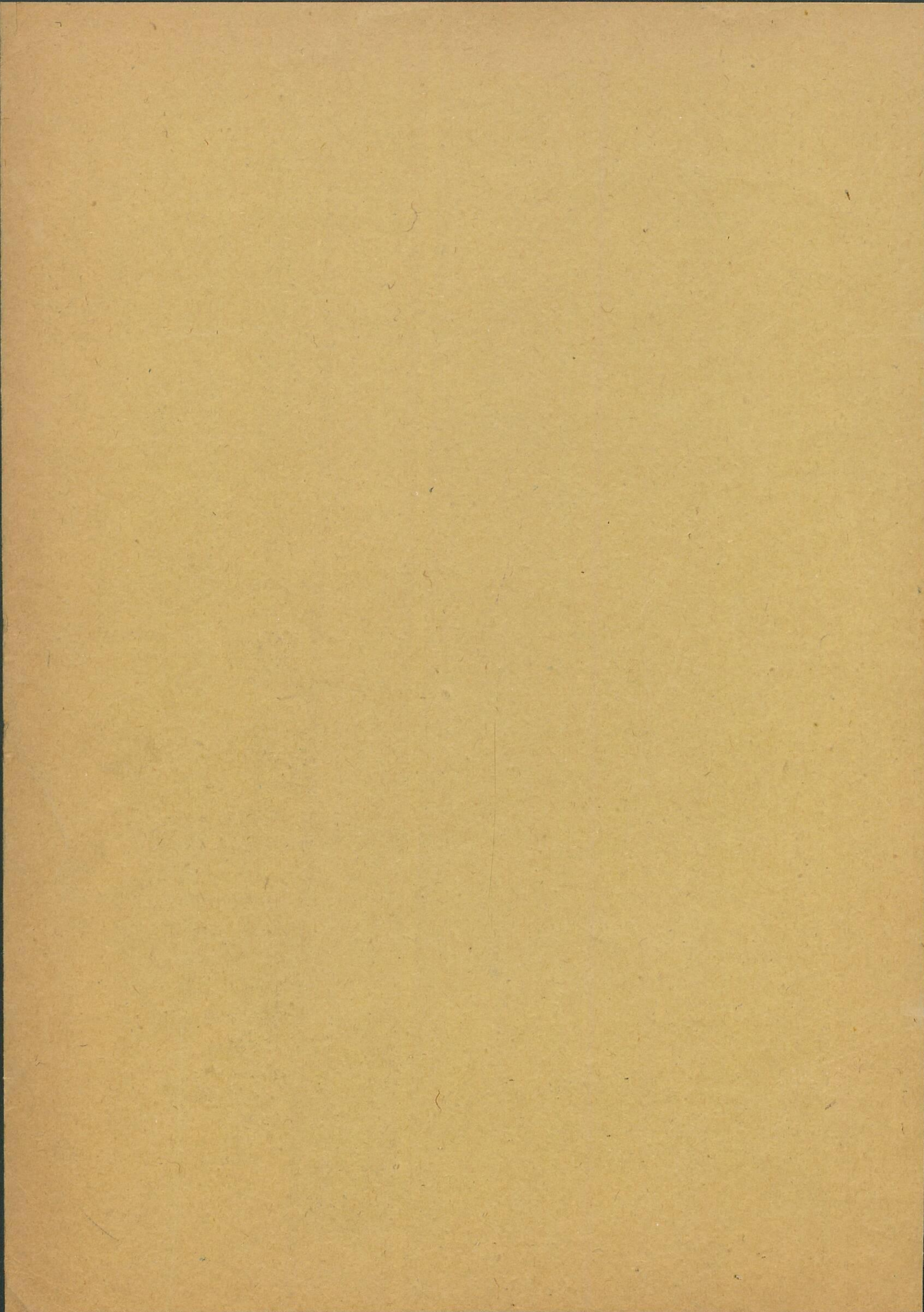
Heidelberg, Gaisbergstr. 81

-Mietangelegenheit-

angefangen: 19
beendet: 19

STADTARCHIV MANNHEIM
Archivalien-Zugang 50 / 1979 Nr. 117

633



Heidelberg, 14. Febr. 1947
Kr.

Herr Felle, den Herr Dr. Heimerich nicht empfangen konnte, gibt den von uns entworfenen Mietvertrag zurück. Er ist im Grossen und Ganzen mit dem Mietvertrag einverstanden. Kleinere Änderungen, die evtl. in Frage kommen könnten, hat er am Rande vermerkt. Er möchte z.B. in § 3 geändert haben, dass der Mietbetrag nicht vierteljährlich, sondern monatlich zu zahlen ist.

Im übrigen bemerkt Herr Felle ausdrücklich, dass er den Mietvertrag gänzlich im Interesse von Herrn Dr. Heimerich macht und dass er mit jedem Vertrag einverstanden ist, den Herr Dr. H. ausarbeitet. Herr Dr. H. solle sich im Vertrag ruhig sicherstellen, was ihm zustände und was er sich wünscht.

U. B. Me. A. R. T.

24.2.

U. H.

Mietvertrag

Zwischen

Ernst F e l l e , Heidelberg, Gaisbergstr. 81,

als Vermieter

und

Direktor Dr. Clemens B r e n d e l sowie seiner Ehefrau

..... geb., beide zur Zeit wohnhaft in

Heidelberg, Moltkestr. 33a

als Mieter

wird folgender

M i e t v e r t r a g

geschlossen:

§ 1

Zur Benutzung als Wohnung werden folgende im Hause
Moltkestr. 33a gelegenen Räume vermietet:

im Erdgeschoß drei Zimmer, eine Küche, eine Anrichte
und ein Waschraum,

im Dachgeschoß ein Mansardenraum, die rechte Kammer
als Unterstellraum und

im Keller der Kellerhals und ein Kellerraum.

Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftlich mit den
anderen Mietern des Hauses und nach näherer Vereinbarung
mit ihnen die Waschküche für die Wäsche und zum Unterstel-
len der Gartenmöbel zu verwenden. Der Heizkeller steht ihm
gemäß Vereinbarung mit Herrn Dr. Heimerich zur Hälfte zu.
Der Korridor des Dachgeschosses muß von ihm freigehalten
werden.

Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

1. Schlüssel für die verschiedenen Wohntüren,
2. vier Hausschlüssel,
3. ein Schlüssel für die Gartentüre,
4. ein Schlüssel für den Seiteneingang (Kucheneingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windfang aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwischen Dielenzimmer und Baderaum.

§ 2

Der Garten wird der Länge nach halbiert; die von der Straße aus linke Seite steht dem Mieter zur Benutzung und Bebauung zu. Die Obstbäume dürfen nicht ohne Zustimmung des Vermieters beseitigt werden; ihr Ertrag steht dem Vermieter zu.

§ 3

Der Mietpreis beträgt RM ohne die städtischen Gebühren, die zur Zeit RM 7.50 betragen. Der Mietzins ist vierteljährlich im voraus, mindestens am dritten Werktag des Vierteljahrs an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Ankunft des Geldes an.

monatlich 2

§ 4

Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des

Vermieters untervermieten. Die Zustimmung ist von Fall zu Fall einzuholen.

§ 5

Der Mieter sorgt dafür, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit vom Vermieter oder seinem Beauftragten in dringenden Fällen betreten werden können.

§ 6

Die in der Anlage aufgeführten Möbel, Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Der Mieter hat dafür ein jährliches Entgelt in Höhe von 8% des Vorkriegswertes zu entrichten. Diese Vereinbarung kann halbjährlich gekündigt werden. Die Kündigung muß spätestens bis zum Ablauf des dritten Werktages des Halbjahres erfolgt sein, mit dessen Ablauf die Vereinbarung aufgehoben werden soll. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an.

§ 7

Die Ehegatten Brendel haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 8

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

Heidelberg, den

.....

als Vermieter

.....Ehemann

.....

geb.Ehefrau

als Mieter

b.W.

*im besonderen
Betreff
in der gemeinsamen
Wohnung*

Anm.: M.E. ist durch die Beschlagnahme der Wohnung eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Der Mieter genießt aber Mieterschutz, der vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann, so daß das Mietverhältnis, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, nur durch Mieträumungsklagen bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe aufgelöst werden kann.

Absch. III

Clemens Brendel

Heidelberg, den 16. November 1946
Moltkestr. 33a

An Herrn
Ernst F e l l e
H e i d e l b e r g
Gaisbergstr. 81

Sehr geehrter Herr Felle!

An Hand des Verzeichnisses, das Sie mir zuletzt übergaben, hat heute der beeidigte Taxator, Herr Wellbrock, die jetzt noch in der Wohnung befindlichen Einrichtungsgegenstände abgeschätzt. Er hält bei verschiedenen Posten z.B. Küche, Herrenzimmer, Diebezimmer, die von Ihnen vorgeschlagenen Preise für zu hoch und kommt zu einem Ergebnis, das ungefähr RM 800.-- bis RM 1.000.-- geringer ist, als Ihre Gesamtsumme. Ich möchte jedoch hieraus nichts herleiten, da es sich, auf den Monat gerechnet, um eine verhältnismässig geringfügige Summe handelt und gerade bei Einrichtungsgegenständen auch die Ansichten von Sachverständigen häufig voneinander abweichen.

Herr Wellbrock ist aber auch Sachverständiger für Wohnungsmieten. Er hat sich die Wohnung angesehen und hat als angemessenen Preis für die Wohnung den Betrag von RM 100.-- bezeichnet. Er selbst ist Hausbesitzer und hat in seinem sehr schönen und soliden Haus in der Werderstrasse mehrere 5-Zimmerwohnungen, mit Bad, Mansarde und Keller, die abgeschlossene Etagewohnungen bilden, seit langem für RM 120.-- im Monat vermietet. Ich habe ihm auch Ihren Einwand unterbreitet, dass Sie selbst für 2 Zimmer mit Küchen-

benützung mehr als RM 100.-- bezahlen müssten. Er hält den von Ihnen geforderten Preis für die von Ihnen gemietete neue Wohnung für viel zu hoch.

Um ins reine zu kommen, schlage ich Ihnen vor, dass die Wohnungsmiete monatlich RM 100.-- zusätzlich der städt. Gebühren von RM 7.50 beträgt, während ich die von Ihnen angesetzten Preise für die verschiedenen Wohnungseinrichtungen anerkennen will und hierauf 8% als jährlichen Mietbetrag annehme. Die inzwischen zurückgegebenen Sachen müssen noch von der Liste und dem Gesamtpreis abgesetzt werden.

Mit besten Grüßen auch an Ihre verehrte Gattin

Ihr

gez. Cl. Brendel

x {	Zimmer	qm	ca.	25	Speisezimmer
	"	"	"	30	Herrenzimmer
	"	"	"	15	Dielezimmer
	Küche	"	"	14	-
	"	"	"	21	mit Anrichte

90 rechnerisch für Mieteinschätzung

x Anmerkungen folgt.

Abschrift

Abschrift.

Am 2.12.46 an ~~Hr.~~ Brendel geschrieben:

Es liegt mir weniger an der Höhe der Möbel-Miete als am Hauszins, und zwar aus mehrfachen Gründen. Uebrigens boten Sie mir s. Zeit RM 100.- ohne die Gartenbenützung bzw, Nutzung. Jetzt wünschen Sie, diesen Betrag einschl. letzterer auszuwerfen, gerade nachdem die Grundsteuer um 33 1/3 % erhöht wurde. Für die Wohnungsmiete kann ich Ihren Gewährsmann nicht anerkennen; wir sollten aber doch ohne das städt. Mietamt, an das Sie sich zu wenden hätten, also durch das Büro d. H. Dr. Heimerich, welches den Mietvertrag aufzunehmen hat, einig werden.

Die Differenz zwischen meiner Möbelmiete-Forderung und der Taxation d. H. Wellbrock ist, wie Sie selbst sagen, gering (ca 10%).

Trotzdem muß ich erwidern:

Was bzgl. der Küche u. des Dielenzimmers zu hoch angesetzt sein soll, ist mir unerklärlich. Die Küche habe ich s. Zt. bei in L'hafen zu RM 500.- gekauft, ebenso zahle ich in Effurt für den Gasherd eher mehr als RM 80.-. - Für den von mir beim unfreiwilligen Umzug angeschafften kriegsmäßigen Ersatzherd wurde mir RM 135.- angerechnet!

Ueber das Metall-Bett "Steiner", das meiner Schwägerin gehört, liegt die Rechnung mit RM 209.- vor. (Wie käme ich sonst auch zu diesem krummen Betrag?) Ebenso besitzen wir die Rechnung über den Kleiderschrank. Die Leuchtkrone im Diele-Zimmer war bei ihrem Kauf im Novbr. 1933 mit RM 80.- angesetzt, wurde

aber wegen Geschäftsaufgabe mit nur RM 45.- berechnet, ist also sehr preiswert.

Für den Bücherschrank und den Schreibtisch wäre ich evtl. bereit, auf 6% anstatt ~~an~~ 8% Miete zurückzugehen.

gez. Felle

Clemens Brendel

Heidelberg, den 9.12.46
Moltkestr. 33 a
Telephon 3123

Sehr geehrter Herr Felle!

Besten Dank für Ihr Schreiben vom 1.12.46. Die Gartenbenützung, die nach meiner Meinung in dem Monatsmietpreis von RM 100.-- einbegriffen sein sollte, ist nur insofern einer Gegenleistung wert, als sie sich auf das kleine Stückchen Land bezieht, das bestellbar ist. Da Sie sich die Obstgewinnung von den Bäumen vorbehalten haben, könnte eigentlich nur von dem eigentlichen Gartenland mit seinen wenigen Quadratmetern Nutzfläche eine Gegenleistung verlangt werden, die aber bei den üblichen Pachtpreisen wirklich nicht der Rede wert ist. Hinzu kommt, dass die Pflege des Ziergartens, die ich aus Zeitmangel nicht selbst ausführen kann, viel mehr Geldaufwand erfordert, als der Nutzgarten einbringt.

Die "Erhöhung" der Grundsteuer trifft leider alle Grundstücksbesitzer, ohne dass sie den Mietpreis erhöhen können. Es handelt sich übrigens nicht um eine Erhöhung, sondern um den Wegfall einer bisher für den Neubesitz gewährten Vergünstigung. Herr Wellbrock ist ein alter und überall anerkannter Sachverständiger für Mietpreise. Er hat natürlich auf diesem Gebiet viel mehr Erfahrung und Gewicht wie irgend ein Anwaltsbüro.

Der Grund, weshalb ich so lange mit Ihnen um die RM 20.-- diskutiere, liegt hauptsächlich darin, dass mir das Besatzungskostenamt, wie mir dort ausdrücklich gesagt wurde, nur die angemessene Miete ersetzt. In unserem Fall wird das Amt bei einer Miete von RM 120.-- für drei Zimmer Küche und Zubehör Nachfrage halten und die Mietpreisfestsetzungsstelle einschalten. Da ich mit Bestimmtheit damit rechne, dass allerhöchstens RM 100.-- Monatsmiete festgesetzt werden - es kann sehr leicht auch eine geringere Miete in Frage kommen - falle ich mit der Differenz ins Leere und muss zu allem Übrigen, was mir die Beschlagnahme meines Hauses an Kummer und Sorgen gebracht hat, auch noch jährlich eine Summe von RM 250.-- bis RM 300.-- zuzahlen.

Wegen der Möbelmiete, halte ich meine Zusage aufrecht und bin bereit, auf die ganze Summe nach dem neuen Stand von RM 7.552.-- den Satz von 8% jährlich, also monatlich RM 50.35 zu zahlen, sodass sich die Gesamtmonatsmiete auf RM 100.-- für die Wohnung, RM 50.35 für die Möbel etc. und RM 7.50 für die städt. Gebühren = RM 157.85 belaufen würde. Mit dieser Gesamtsumme und mit der Bezeichnung "Mietpreis für eine möblierte Wohnung von 3 Zimmern, Küche nebst Zubehör" würde ich dann auch meinen Ersatzanspruch bei dem Besatzungskostenamt anmelden und glaube, dann auch keine Schwierigkeiten zu haben.

Mit besten Grüßen

Ihr

gez. Brendel

Abschrift

Heidelberg, 31.12.1946

Sehr geehrter Herr Felle!

Da ich gern meine Schuld an Sie, soweit wir darüber einig sind, zum Jahresschluss bereinigen möchte, habe ich Ihnen heute per Postscheck-barzahlung den Betrag von RM 164.60 überwiesen. Die Berechnung ergibt sich aus der Anlage.

Dem verflossenen Jahr, das uns Beiden den Verlust unserer Häuslichkeit mit all seinen schmerzlichen Folgen gebracht hat, weinen wir keine Träne nach. Meine Frau und ich wünschen Ihnen und den Ihrigen für das neue Jahr ein besseres Schicksal. Vielleicht ist es nicht ausgeschlossen, dass wir unser Haus zurück-erhalten und Sie dann, soweit es an uns liegt, wieder über Ihre Wohnung verfügen können.

Mit besten Grüßen

Ihr

Cl. Brendel

Berechnung der Miete vom 15.8. bis 31.12.1946

I. Möbel

1 1/2 x 79	=	118.50
2 x 56	=	112.--
1 x 50.35	=	<u>50.35</u>
		280.85

II. Wohnungsmiete

4 1/2 x 100	=	450.--
-------------	---	--------

III. Städt. Gebühren

4 1/2 x 7.50	≠	<u>33.75</u>
--------------	---	--------------

a conto-Zahlung

764.60
<u>600.--</u>
164.60
=====

Abschrift

Heidelberg, Gaisbergstr. 81

7.1.47

Sehr geehrter Herr Brendel!

Ich bestätige dankend den Empfang von RM 164.60 und übergebe Ihnen beiliegend meine Berechnung, wobei ich fest überzeugt bin, dass das Besatzungskostenamt Ihre Forderung für eine möbl. Dreizimmer-Wohnung von RM 173.-- monatl. anerkennt.

Ihre guten Wünsche für 1947 erwidere ich bestens auch seitens meiner Frau, für Sie und Ihre w. Gattin und verbleibe

mit ergebenem Gruss

Ihr

gez. Ernst Felle.

Berechnung

15.

~~18.8.~~ bis 30.11.46

1 1/2 x 77	=	RM	118.50
2 x 56	=	"	112.--
3 1/2 x 120	=	"	420.--
3 1/2 x 7.50	=	"	26.25
		RM	676.75

zurückzuvergüten

Federnbett . 80 x 8 : 12
= 53 Pfg. monatlich. =
RM 1.85

ferner für zurückgegebene Möbel
15.11. - 31.11.46
RM 3.06

"	4.91
RM	671.84

Dezember

Möbelmiete

2860 x 6 = 14.30
4692 x 8 = 31.10 45.40

Wohnung 120.--
städt. Gebühren 7.50

"	172.90
RM	844.74

J. Zahlungen 600.--
164.60

Rest

"	764.60
RM	80.14
=====	

*Notiz:
Es ist bekannt,
dass die Besatzungskosten
ganz anders
als ich geglaubt habe
sind.*

Abschrift

Entwurf

Heidelberg, 11.2.47

20.2.
offiziell

Herrn

Rechtsanwalt Clemens B r e n d e l

h i e r

Moltkestr. 33a

Die mir überwiesenen M 152.90 habe ich Ihnen als Anzahlung für Januar 1947 gutgeschrieben. Nach Ihrer eigenen früheren Ausrechnung wollten Sie mir monatlich M 157.85 bezahlen. Sie kürzen aber, abgesehen von der Differenz bzgl. der reinen Wohnungsmiete (M 120.--/ M 100.--) auch von dem mir unter den bekannten Voraussetzungen zugestandenen Betrag von M 4.95 für Möbel-Miete (M 50.35/M 45.40).

Ich bedaure sehr, dass wir dadurch immer mehr auseinander kommen.

Mit Hochachtung

Ihr ergebener

gez. Ernst Felle

12.2.44

Herrn

Technische Universität München

Postfach

München

Mit der Bitte um Besichtigung des

Modells der Maschine, die ich Ihnen

früher ausgereicht habe, möchte ich

mitteilen, dass ich nunmehr

die Maschine in der Form, die

ich Ihnen vorstelle, zur Verfügung

stellen kann. Die Maschine ist

in der Form, die ich Ihnen

vorstelle, zur Verfügung

Mit Hochachtung

Ihr ergebener

Dr. Ernst Kell

WV 173 -

10. Febr. 1947

ab 174

Dr. H. / Kr.

Herrn
Ernst F e l l e
H e d e l b e r g
Gaisbergstr. 81

Sehr geehrter Herr Felle!

In Ihrer Mietvertragsangelegenheit habe ich nichts weiter unternommen, da immer noch die Vereinbarung zwischen Ihnen und Herrn Brendel hinsichtlich der Höhe des Mietzinses aussteht. Ist diese Einigung jetzt zustande gekommen? Ich möchte Herrn Brendel selbst nicht noch einmal auf die Sache anreden.

Es wurde bei mir der Entwurf eines Mietvertrages gefertigt, den ich Ihnen zur Kenntnisnahme beilege.

Mit den besten Grüßen für Sie
und Ihre Angehörigen
bin ich Ihr ergebener

1 Anlage

10/1/40

10/1/40

Mietvertrag

Zwischen

Ernst F e l l e , Heidelberg, Gaisbergstr. 81,

als Vermieter

und

Direktor Dr. Clemens B r e n d e l sowie seiner Ehefrau

..... geb., beide zur Zeit wohnhaft in

Heidelberg, Moltkestr. 33a

als Mieter

wird folgender

M i e t v e r t r a g

geschlossen:

§ 1

Zur Benutzung als Wohnung werden folgende im Hause
Moltkestr. 33a gelegenen Räume vermietet:

im Erdgeschoß drei Zimmer, eine Küche, eine Anrichte
und ein Waschraum,

im Dachgeschoß ein Mansardenraum, die rechte Kammer
als Unterstellraum und

im Keller der Kellerhals und ein Kellerraum.

Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftlich mit den
anderen Mietern des Hauses und nach näherer Vereinbarung
mit ihnen die Waschküche für die Wäsche und zum Unterstel-
len der Gartenmöbel zu verwenden. Der Heizkeller steht ihm
gemäß Vereinbarung mit Herrn Dr. Heimerich zur Hälfte zu.
Der Korridor des Dachgeschosses muß von ihm freigehalten
werden.

Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

1. Schlüssel für die verschiedenen Wohntüren,
2. vier Hausschlüssel,
3. ein Schlüssel für die Gartentüre,
4. ein Schlüssel für den Seiteneingang (Kucheneingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windfang aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwischen Dielenzimmer und Baderaum.

§ 2

Der Garten wird der Länge nach halbiert; die von der Straße aus linke Seite steht dem Mieter zur Benutzung und Bebauung zu. Die Obstbäume dürfen nicht ohne Zustimmung des Vermieters beseitigt werden; ihr Ertrag steht dem Vermieter zu.

§ 3

Der Mietpreis beträgt RM ohne die städtischen Gebühren, die zur Zeit RM 7.50 betragen. Der Mietzins ist vierteljährlich im voraus, mindestens am dritten Werktag des Vierteljahrs an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Ankunft des Geldes an.

§ 4

Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des

Vermieters untervermieten. Die Zustimmung ist von Fall zu Fall einzuholen.

§ 5

Der Mieter sorgt dafür, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit vom Vermieter oder seinem Beauftragten in dringenden Fällen betreten werden können.

§ 6

Die in der Anlage aufgeführten Möbel, Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Der Mieter hat dafür ein jährliches Entgelt in Höhe von 8% des Vorkriegswertes zu entrichten. Diese Vereinbarung kann halbjährlich gekündigt werden. Die Kündigung muß spätestens bis zum Ablauf des dritten Werktages des Halbjahres erfolgt sein, mit dessen Ablauf die Vereinbarung aufgehoben werden soll. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an.

§ 7

Die Ehegatten Brendel haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 8

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

Heidelberg, den

.....

als Vermieter

.....Ehemann

.....

geb.Ehefrau

als Mieter

b.W.

Anm.: M.E. ist durch die Beschlagnahme der Wohnung eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Der Mieter genießt aber Mieterschutz, der vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann, so daß das Mietverhältnis, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, nur durch Mieträumungsklage bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe aufgelöst werden kann.

Mietvertrag

Zwischen

Ernst F e l l e , Heidelberg, Gaisbergstr. 81,
als Vermieter

und

Direktor Dr. Clemens B r e n d e l sowie seiner Ehefrau
..... geb., beide zur Zeit wohnhaft in
Heidelberg, Moltkestr. 33a
als Mieter

wird folgender

M i e t v e r t r a g

geschlossen:

§ 1

Zur Benutzung als Wohnung werden folgende im Hause
Moltkestr. 33a gelegenen Räume vermietet:

im Erdgeschoß drei Zimmer, eine Küche, eine Anrichte
und ein Waschraum,

im Dachgeschoß ein Mansardenraum, die rechte Kammer
als Unterstellraum und

im Keller der Kellerhals und ein Kellerraum.

Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftlich mit den
anderen Mietern des Hauses und nach näherer Vereinbarung
mit ihnen die Waschküche für die Wäsche und zum Unterstel-
len der Gartenmöbel zu verwenden. Der Heizkeller steht ihm
gemäß Vereinbarung mit Herrn Dr. Heimerich zur Hälfte zu.
Der Korridor des Dachgeschosses muß von ihm freigehalten
werden.

Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

1. Schlüssel für die verschiedenen Wohntüren,
2. vier Hausschlüssel,
3. ein Schlüssel für die Gartentüre,
4. ein Schlüssel für den Seiteneingang (Kucheneingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windfang aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwischen Dielenzimmer und Baderaum.

§ 2

Der Garten wird der Länge nach halbiert; die von der Straße aus linke Seite steht dem Mieter zur Benutzung und Bebauung zu. Die Obstbäume dürfen nicht ohne Zustimmung des Vermieters beseitigt werden; ihr Ertrag steht dem Vermieter zu.

§ 3

Der Mietpreis beträgt RM ohne die städtischen Gebühren, die zur Zeit RM 7.50 betragen. Der Mietzins ist vierteljährlich im voraus, mindestens am dritten Werktag des Vierteljahrs an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Ankunft des Geldes an.

§ 4

Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des

Vermieters untervermieten. Die Zustimmung ist von Fall zu Fall einzuholen.

§ 5

Der Mieter sorgt dafür, daß die Mieträume auch in seiner Abwesenheit vom Vermieter oder seinem Beauftragten in dringenden Fällen betreten werden können.

§ 6

Die in der Anlage aufgeführten Möbel, Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Der Mieter hat dafür ein jährliches Entgelt in Höhe von 8% des Vorkriegswertes zu entrichten. Diese Vereinbarung kann halbjährlich gekündigt werden. Die Kündigung muß spätestens bis zum Ablauf des dritten Werktages des Halbjahres erfolgt sein, mit dessen Ablauf die Vereinbarung aufgehoben werden soll. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an.

§ 7

Die Ehegatten Brendel haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 8

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

Heidelberg, den

.....

als Vermieter

.....Ehemann

.....

geb.Ehefrau

als Mieter

b.W.

Anm.: M.E. ist durch die Beschlagnahmung der Wohnung eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Der Mieter genießt aber Mieterschutz, der vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann, so daß das Mietverhältnis, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, nur durch Mieträumungsklage bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe aufgelöst werden kann.

31. Okt. 1946

ERNST FELLE

HEIDELBERG-NEUENHEIM, 30. 10. 46.

~~Neuenheimer Landstr. 4~~

~~Neuenheimer Landstr. 4~~ Gaisbergstr. 87^I

Herrn Dr. Dr. h. c. Heinricch

Neuenheimer Landstr. 4

Sehr geehrter Herr Doktor!

Ihr Schreiben v. 28. 10.

Für Ihre Bemühungen & Mitteilungen
bestens dankend, kann ich mich dem
Brendel'schen Vorschlag über einen Mietpreis
von M 100.- monatl. nicht einverstanden
erklären. Ich bleibe bei M 120.- (Städt. Gebühren
extra). Die Mietpreis-Stelle hat diesem Satz
- allerdings einschl. städt. Gebühren, die M 7.50
betragen - gelegentl. einer provisorischen mündl.
Behandlung zugestimmt. Inzwischen ist die
Grundsteuer von M 300.- erhöht worden auf
M 400.-

Sollte Herr Brendel Vergleiche ziehen mit
dem was er aus seinem Haus erlöst, so stelle
ich entgegen, dass ich für die zwei Räume, auf
die ich mich zurückziehen musste, M 100.-
monatl. bezahle (Städt. Gebühren extra), wobei
ich Küche, Kloset, Waschraum ohne Bade-
Einrichtung und mit von mir gestelltem
Waschbecken nur als Mittenstücker habe ohne
irgendwelchen eigenen Kellerraum, ohne
Balkon oder gar 20 qm. grosse Süd-Terrasse,
ohne Gartensitz oder Gartenbenützung bzw. Nutzung.

Falls Herr Brendel auf meine Vor schläge
nicht eingiht, habe ich die Absicht, meine
Zusage an ihn wegen des Gartens zurück-
zunehmen; derselbe ist nicht beschlagnahmt.

Auf Kündigungs-Vereinbarung lege
ich keinen so grossen Wert, bin aber mit
Ihren Absichten ganz einverstanden.

Mit ergebenen Grüssen

Einsfeld.

28. Okt. 1946

Sub 28/10

Dr.H./Kr.

Herrn

Ernst F e l l e

H e i d e l b e r g

Gaisbergstr. 81

Sehr geehrter Herr Felle!

Zu dem Abschluss des von mir hinsichtlich der Brendel-schen Wohnung entworfenen Mietvertrags ist es noch nicht gekommen, da Herr Brendel bisher verreist war. Er wird Mitte dieser Woche zurück erwartet. Ich werde dann die Verhandlungen mit Herrn Brendel zu Ende führen.

Wie ich Ihnen wohl schon mündlich sagte, will Herr Brendel nur eine Miete von monatlich RM 100.-- bezahlen. Ich werde noch versuchen, ihm dies auszureden. Evtl. müsste man den Mietpreis durch die zuständige Mietpreisstelle festsetzen lassen. Wie denken Sie darüber? Ausserdem vertritt Herr Brendel den Standpunkt, dass hinsichtlich einer beschlagnahmten Wohnung eine Kündigungsvereinbarung nicht getroffen werden könne. Ich bin dagegen der Auffassung, dass durch die Beschlagnahme der Wohnung eine Kündigung nicht ausgeschlossen ist. Der Mieter genießt allerdings Mieterschutz, der vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann, so dass das Mietverhältnis, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, nur durch Mieträumungsklage bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe zur Auflösung gebracht werden kann. Ich werde in diesem Sinne mit Herrn Brendel nochmals sprechen.

Mit den besten Grüßen
für Sie und Ihre Angehörigen
bin ich Ihr ergebener

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

E n t w u r f

Mietvertrag

Zwischen

..... Ernst F e l l e, Heidelberg, Gaisbergstr.81,
als Vermieter

und

Direktor Dr. Clemens B r e n d e l sowie seiner Ehefrau
geb., beide zur Zeit wohnhaft in Heidelberg, Moltke-
str.33 a

als Mieter

wird folgender

M i e t v e r t r a g

geschlossen:

§ 1

Zur Benutzung als Wohnung werden folgende im Hause Moltkestr.
33 a gelegenen Räume vermietet:

im Erdgeschoss drei Zimmer, eine Küche, eine Anrichte und
Mansardenraum ein ~~Baderaum~~ (ohne Ofen und Wanne),

im Dachgeschoss ein Mansardenraum, die rechte Kammer als
Unterstellraum und

im Keller der Kellershals ~~als Kelleranteil~~ *und ein Kellerraum*.

Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftlich mit den anderen
Mieter des Hauses und nach näherer Vereinbarung mit ihnen die
Waschküche für die Wäsche und zum Unterstellen der Gartenmöbel
zu verwenden. Der Heizkeller steht ihm ~~nach mündlicher Verein-~~ *gemäß*
barung mit Herrn Dr.Heimerich zur Hälfte zu. Der Korridor des
Dachgeschosses muss von ihm freigehalten werden.

Dem Mieter werden für die Mietzeit ausgehändigt:

1. Schlüssel für die verschiedenen Wohntüren,
2. vier Hausschlüssel,
3. ein Schlüssel für die Gartentüre,
4. ein Schlüssel für den Seiteneingang (Kücheneingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windgang aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwischen Die-

lenzimmer und Baderaum.

§ 2

Der Garten wird der Länge nach halbiert; die von der Strasse aus linke Seite steht dem Mieter zur Benutzung und Bebauung zu. Die Obstbäume dürfen nicht ohne Zustimmung des Vermieters beseitigt werden. *ihm Ertrag steht dem Vermieter zu*

§ 3

Der Mietpreis beträgt RM ohne die städtischen Gebühren, die zur Zeit RM ~~57.50~~ betragen. Der Mietzins ist vierteljährlich im voraus, mindestens am dreitten Werktag des Vierteljahrs an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf die Ankunft des Geldes an.

§ 4

Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung ist von Fall zu Fall einzuholen.

§ 5

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

§ 5

Der Mieter sorgt dafür, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit vom Vermieter oder seinem Beauftragten ^{in längeren Fällen} betreten werden können.

§ 6

Die in der Anlage aufgeführten Möbel, Gebrauchs- und Einrichtungsgegenstände werden dem Mieter zum Gebrauch überlassen. Der Mieter hat dafür ein jährliches Entgelt in Höhe von 8% des Vorkriegswertes zu entrichten. Diese Vereinbarung kann ^{halb} vierteljähr-

lich gekündigt werden. Die Kündigung muss spätestens bis zum Ablauf des dreitten Werktages des Vierteljahres ^{erfolgt sein} gekündigt werden, mit dessen Ablauf die Vereinbarung aufgehoben werden soll. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Eingang des Kündigungsschreibens an.

§ 7

Die Ehegatten Brendel haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 8

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.

Heidelberg, den

.....
als Vermieter

.....Ehemann
.....
geb.Ehefrau
als Mieter

Stempel des Wohnungsamtes

Anm.1: M.E. ist durch die Beschlagnahme der Wohnung eine Kündigung nicht ausgeschlossen. Der Mieter genießt aber Mieterschutz, der vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann, so dass das Mietverhältnis, wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, nur durch Mieträumungsklage bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe aufgelöst werden kann.

Anm.2: An besonderen Vereinbarungen könnten noch folgende in dem Vertrag aufgenommen werden: Verpflichtung des Mieters auf eine Hausordnung, besondere Verpflichtungen des Mie-

ters zum Schutz gegen Einfrieren von Wasserleitungen u dergl., Übernahme besonderer Verpflichtungen wie Treppenreinigung, Strassekehren, Kaminfegergebühren u dergl., falls eine derartige Regelung in der Hausordnung nicht besteht, Verpflichtung des Mieters, die Mietsache in besonderem Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, Zusage des Vermieters, bestimmte Instandsetzungs- oder Veränderungsarbeiten durchzuführen, Vereinbarung darüber, wer die Stempelgebühr des Wohnungsamts (mmm ich schätze etwa RM 25.-) zu tragen hat, Vereinbarung, dass im Falle einer Untervermietung ein Zuschlag erhoben wird, Vereinbarung, welche Partei etwa heranstehende Reparaturen zu tragen hat usw. *Ev. Vereinbarung. betreffend Strom- und Gasverbrauch.*

Herrn Dr. Heimerich.

UD.

Heidelberg, 15. Oktober 1946

Konferenz mit Herrn Direktor Brendel
am 14.10.46.

Den Mietbetrag von RM 120.-- beanstandet Herr Brendel, er möchte nur RM 100.-- bezahlen. Ich habe mich mit ihm darauf geeinigt, dass der Garten der Länge nach halbiert wird; die von der Strasse aus rechte Seite des Gartens soll uns zustehen. Die Waschküche ist gemeinsam für die Wäsche und für die Unterstellung der Gartenmöbel. Jede Mietspartei hat einen Kelleranteil. Den Kellerhals wollen wir Herrn Brendel überlassen. Dagegen soll der Heizkeller jeder Partei zu je 50% zustehen. Wir wollen für unseren Teil einen Abschluss im Heizkeller machen lassen. Hinsichtlich des Dachgeschosses steht Herrn Brendel nur die rechte Kammer als Unterstellraum zur Verfügung. Der Korridor des Dachgeschosses muss von Herrn Brendel auf unseren Wunsch hin geräumt werden.

Mit RM 7.50 städt. Gebühren im Monat ist Herr Brendel einverstanden.

Herr Brendel steht auf dem Standpunkt, dass hinsichtlich einer beschlagnahmten Wohnung eine Kündigungsvereinbarung nicht getroffen werden kann.

Herrn Assessor W e i d m ü l l e r

mit der Bitte, einen Mietvertrag für Herrn Brendel zu entwerfen. Wegen etwaiger Bedenken erbitte ich Rücksprache.

f u.

1914. 10. 11.

The first part of the paper is devoted to a general
discussion of the problem of the origin of life.

The second part is devoted to a detailed
discussion of the problem of the origin of life.

The third part is devoted to a detailed
discussion of the problem of the origin of life.

The fourth part is devoted to a detailed
discussion of the problem of the origin of life.

The fifth part is devoted to a detailed
discussion of the problem of the origin of life.

Heidelberg Gaisbergstr. 87.

5. 10. 46.

Freier Anwalt

Dr., Dr. h. c. Heinrich

Heer

Königsberg Kunst. 4.

Nicht Vertrag mit

Freier Anwalt

Dr. Dr. Hermann Brendel.

Ich bin Ihnen dankbar dafür,
daß Sie sich auf meine mündlich
gemachten Richtigkeiten berufen, und
durch Ihr Büro die Überarbeitung
des obigen Vertrags zu übernehmen.
Die Passagierrechnung erfolgt auf
Grund der Kopierung, Inhalt der
Allgemeinen Geschäftsbedingungen
Art. II sind die §§ 5 & 25 des Briefs,
Leistungsfähigkeit vom 1. 9. 39 und der
Bekanntmachung vom 11. 7. 44 sind
genau:

Geil Mollat. 33^a

I. Post 3 Zimmer

Küche

Bad.

Bezeugen wird die Kopierung am
15. 9. 46.

Als Grundlage dient mir der
Deutsche Einheits-Mietvertrag
(d. bil. formular) nur, sein in
ihm für die vom Herrn bezogene
Mietung skizziert.

Der monatl. Mietpreis ist fl 120. -
Die hies. Fabrikanten haben sehr
+ bequeme Zeit monatl. fl 75
Der alt Bad bezieht sich nur auf
kleinen Bad. Ofen + kleine Bodenheizung,
sonst nur lediglich + Kesselkasten, Fingel etc.
Der Pächter muss die Arbeit dem verpächter
Mafstab nach übergeben.

4. Frühlingspfl.
1. Pfl. für die Grottenbau
1. " " Kitzbühner
(Bühnenbau)
1. " " Kitzbühner vom
Wintersonne
1. " (Zweiter Pfl.)
für die Kitzbühner großen
Kolonnen und Boden.

In der Postkassensumme, welche noch
nichts angesetzt ist: die Posten sind
die Ausgaben. Die Einnahmen sind
aber (da sie in Summe) abgeben
müssen. Dagegen scheint es mir
unbedenklich, daß der meine Minder für
die entsprechenden Posten im Rechnungsbuch
des III. Postals beibringe.

Das feldere "drüffitz. Rinnen"
(Balken, gut), die Messküpe & der
griz. Rinnen haben den beiden Mischen

gemeinschaftlich nach eigener Art,
Kündigung unter einander zu.

Dann wurden wurde ich abgemacht
und darauf die früher mit Herrn
abgeschlossenen Vereinbarung eingehalten,
worauf Herr die Güter nach Herr
Mose zu Kauf. Dann folgte der Abf.
Bücher welche ich mir selbst vorbehalten.

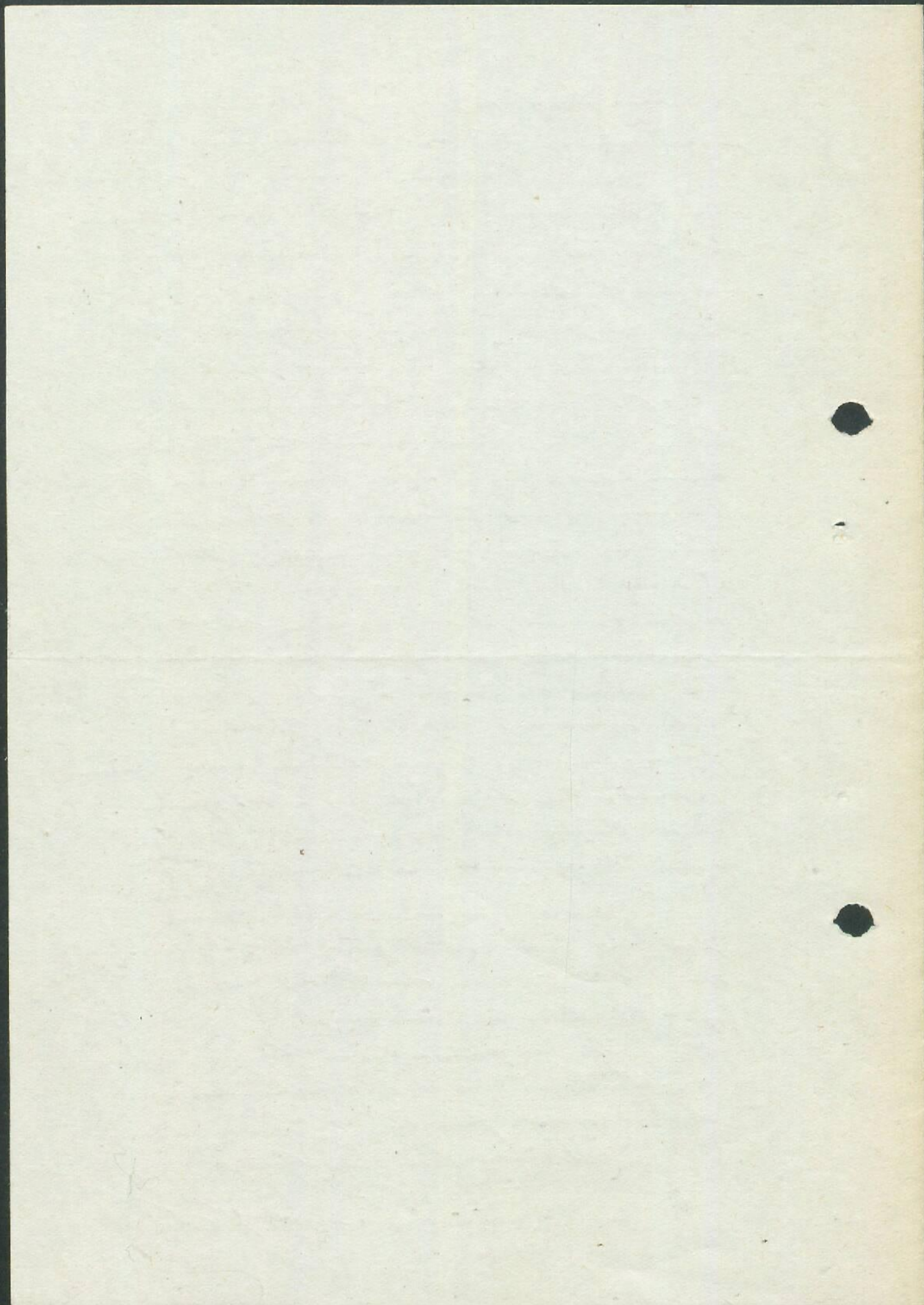
Als Fackel, Räum für die Mühle
sich ich für mich und die Mühle
beispielsweise und von dem im Einzel,
Räum beizubehalten Fackel für
keinen Gebrauch gemacht. Dabei sollte
als auch bzgl. der neuen Mühle
verbleiben, von wegen der durch
Hr. Bücher beizubehalten Zusage.

Über die von mir von Dr. Br.
überlassenen Möbel, Gebühre, &
Einrichtung, Gegenstände wird mir
gesondert Abrechnung getroffen
auf Basis der Rechnung. Mühle
& der Druckerei, Betrag von 8%.

Freundlich gestell. Rückgriff
sich ich jederzeit zur Verfügung,
doch bin ich in der Mose vom
7. - 15. Oktober anwesend.

Hr. Signifikation bleibe ich
verwandelt unter vorläufigem
Aufsicht für Hr. Mühle.
Mit verbundenem Gruß

Einstellung



Deutscher Einheits-Mietvertrag

Zwischen dem
(Beruf, Vor- und Zuname)
in als Vermieter und dem
....., sowie seiner Ehefrau
geborene in , beide zur Zeit in
wohnhafte, als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1
Mieträume.

(1) Zur Benutzung als _____ werden vermietet folgende im
Hause _____
(Drei und Straße) (Vorher-, Hinterhaus) Treppen _____ gelegene Räume:
Zimmer, Kammer, Küche, Korridor, Bad, Mädchenstube, Laden,
Kellerräume, Bodenräume, Fabrikraum, Werkstatt, Garage, Stallung.

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

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

Haus=, Korridor=, Zimmer=, Boden=, Kellerschlüssel, Drücker.

§ 2
Mietzeit.

(1) Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt auf Jahre. Das Mietverhältnis beginnt mit dem und endet am Wird es nicht spätestens Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedesmal um ein — Vierteljahr — halbes Jahr — Jahr.

(2) (Nur für Verträge von unbestimmter Dauer.)

Das Mietverhältnis beginnt mit dem . Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann auf das Ende jeden Kalendermonats mit vierteljährlicher Frist gekündigt werden. Die Kündigung hat spätestens am 3. Werktag des Monats zu erfolgen.

(3) Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Ab-
sendung sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.

Von den unter Ziffer 1 und 2 aufgeführten Möglichkeiten ist immer eine zu streichen. Soll monatliche Kündigung vereinbart werden, so ist die Ziffer 2 entsprechend handschriftlich zu ändern.

202

(1) Der Mietzins beträgt	Mietzins.	
jährlich	RM in Worten:	Reichsmark.
vierteljährlich		
monatlich		

(2) (Nur bei gefeklicher Miete ausfüllen.) Die Friedensmiete beträgt *RM* jährlich.

Wird Ziffer 1 ausgefüllt, so ist Ziffer 2 zu streichen.

(3) Nebenabgaben, nämlich Kosten für — Sammelheizung (mindestens 20 Grad Celsius) — Warmwasser —
Fahrstuhl — Treppenreinigung — Spiegelglasversicherung —
werden nicht besonders erhoben — werden anteilig in Höhe von _____ Prozent der Gesamtkosten umgelegt — sind
neben dem Mietzins besonders zu zahlen mit je *RM* _____ lich.

4

Zahlung des Mietzinses.

(1) Der Mietzins ist — monatlich — vierteljährlich — jährlich — im voraus, spätestens am dritten Werktage des Monats — Vierteljahres — Jahres — 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 ... nach besonderer Aufforderung zu zahlen: Treppenhausbeleuchtung, Kaminfeger, Schlamm-
sammelr.

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

§ 5

Vom Vermieter zugejagte Arbeiten in den Mieträumen.

Der Vermieter verpflichtet sich — vor dem Einzug des Mieters oder, wenn dies nicht möglich ist — bis spätestens zum 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 zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Die Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil des Vertrages.

(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.

§ 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 in 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 Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumnung 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 bis Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 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, mit sämtlichen Schlüsseln und mitvermieteten Ausstattungsgegenständen zurückzugeben.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen, sofern er bereit ist, den früheren Zustand wieder herzustellen. Der Vermieter kann aber verlangen, daß die Sachen in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter so viel 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, Mietsrückstand), 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 Schadenersatz- 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.

(Gartenbenutzung, Anbringung von Schildern, Uebernahme kleinerer Reparaturen, Urfundensteuer, Vereinbarung über Sammelheizung, Warmwasserbereitung, Untermiete, Untermietzuschlag, Behandlung der Fußböden, Schaufenster-Versicherung usw.)

als Vermieter

(Hemann)

, den

19

(Hefrau)

geborene

als Mieter.

Hausgemeinschaftsordnung.

Vereinbart zwischen Haus- und Grundbesitzerverein Heidelberg und Mieterverein Heidelberg.

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags zwischen den Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermieter setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksichten geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird. Darüber hinaus sind Mieter und Vermieter zur Berücksichtigung besonderer Belange der Allgemeinheit verpflichtet.

A.

Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türeinzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr.

Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf oder übel riechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer.

ordnungsmäßige Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw. in [nicht neben] die Müllkästen), von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennung oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für die etwaige Tierhaltung.

auf den Treppen, Gängen, Kellereingängen und in den sonstigen zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räumen und Plätzen keine den Verkehr hindernden oder gefährdenden Gegenstände (Fahrräder, Kinderwagen und dergl.) aufzustellen.

Waschküche, Trockenplatz und Bleiche in der vom Vermieter festgesetzten Reihenfolge zu benutzen und nach Beendigung der Benutzung in sauber gereinigtem Zustande dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu übergeben.

Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter; die Anbringung hat sachmännisch zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Verunstaltung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Belästigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von Uhr abends bis Uhr morgens verschlossen zu halten.

Verläßt der Mieter die Mieträume länger als 48 Stunden, ohne daß ein Angehöriger oder Diensthote darin zurückbleibt, so sind die Schlüssel unter verschlossenem Umschlag einem im Hause wohnenden, dem Vermieter bekannt zu gebenden Beauftragten, oder, falls der Vermieter selbst im Hause wohnt, diesem zu übergeben.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrags die Räume verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachsfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

B.

Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.

sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen, ordnungsmäßiges Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser. Die Bewohner haften für die Gebühren eines etwaigen Wassermehrverbrauches im Verhältnis des Mietzinses der an denselben Wassermesser angeschlossenen Räume, es sei denn, daß nachweisbar der Mehrverbrauch durch einen Bewohner oder durch Rohrschäden verursacht worden ist.

Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen, ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden.

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietsellers liegen, im gleichen Maße das ordnungsmäßige Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Haussteller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte und Nässe.

die Unterlassung jeglicher Veränderungen der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art.

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörsgegenstände. (Das Nachmachen von Hauschlüsseln ist nur mit Genehmigung des Vermieters gestattet. Sämtliche vorhandenen Schlüssel sind beim Auszug an den Vermieter abzuliefern.)

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften.

das notwendige Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wasserperre, auch während etwaiger Abwesenheit des Mieters.

Jeder Bewohner hat die zu seiner Wohnung führenden Treppen, Gänge, Vorplätze usw. täglich zu reinigen, bis 21 Uhr zu beleuchten und mindestens einmal wöchentlich samt zugehörigen Fenstern gründlich zu putzen. Mehrere Bewohner desselben Stockwerkes haben sich in diese Verpflichtung nach Anordnung des Vermieters zu teilen. Die Gehwegreinigung ist von den Bewohnern des Erdgeschosses nach Maßgabe der Vereinbarung mit dem Vermieter vorzunehmen.

Auch an der regelmäßigen Reinigung der gemeinschaftlich zu benutzenden Gänge, Keller, Speicher, Treppen, Waschküche usw. haben sich die Bewohner abwechselnd zu beteiligen.

Das Reinigen und Ausklopfen von Decken, Teppichen und dergl. darf nur im Hofe oder an dem dazu bestimmten Orte geschehen. Die ortspolizeilichen Vorschriften über die Zeit des Klopfens sind zu beachten. Sonst ist die Zeit von 8 bis 11 Uhr werktags, samstags von 8 bis 11 und von 15 bis 17 Uhr einzuhalten.

Bei Gefriergefahr muß die Wasserleitung abgestellt werden. Das Abstellen des Wassers und Ablaufen hat durch den Bewohner zu erfolgen, in dessen Keller sich der Abstellhahn befindet. In sonstigen Fällen ist diese Tätigkeit durch den Hausbesitzer selbst oder einen Beauftragten auszuführen.

Innerhalb der Mieträume selbst haben die Mieter die Wasserleitung vor dem Einfrieren zu schützen.

C.

Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde Sorge zu tragen.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, im Sinne einer wahren Hausgemeinschaft miteinander zu leben. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.