

Nr.

317 / 46

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

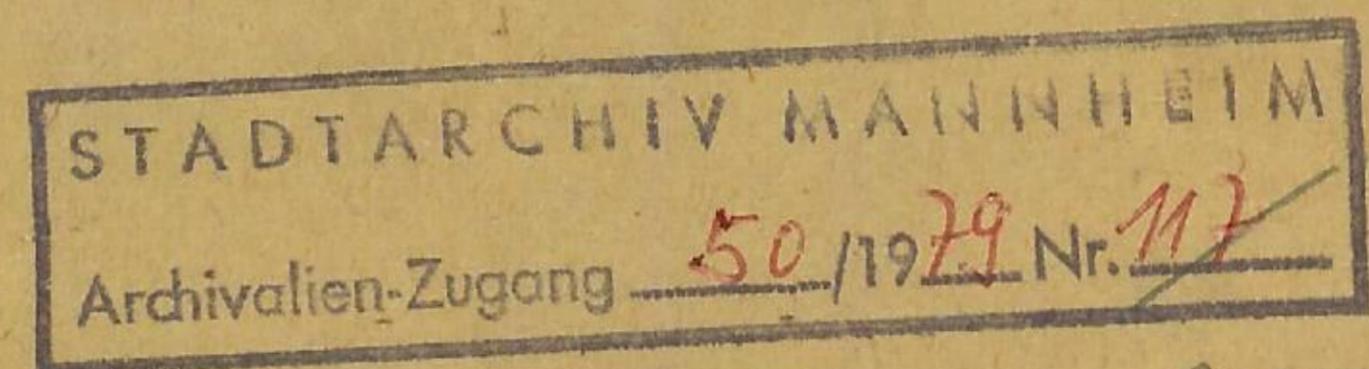
Ernst Felle

Heidelberg, Gaisbergstr. 87

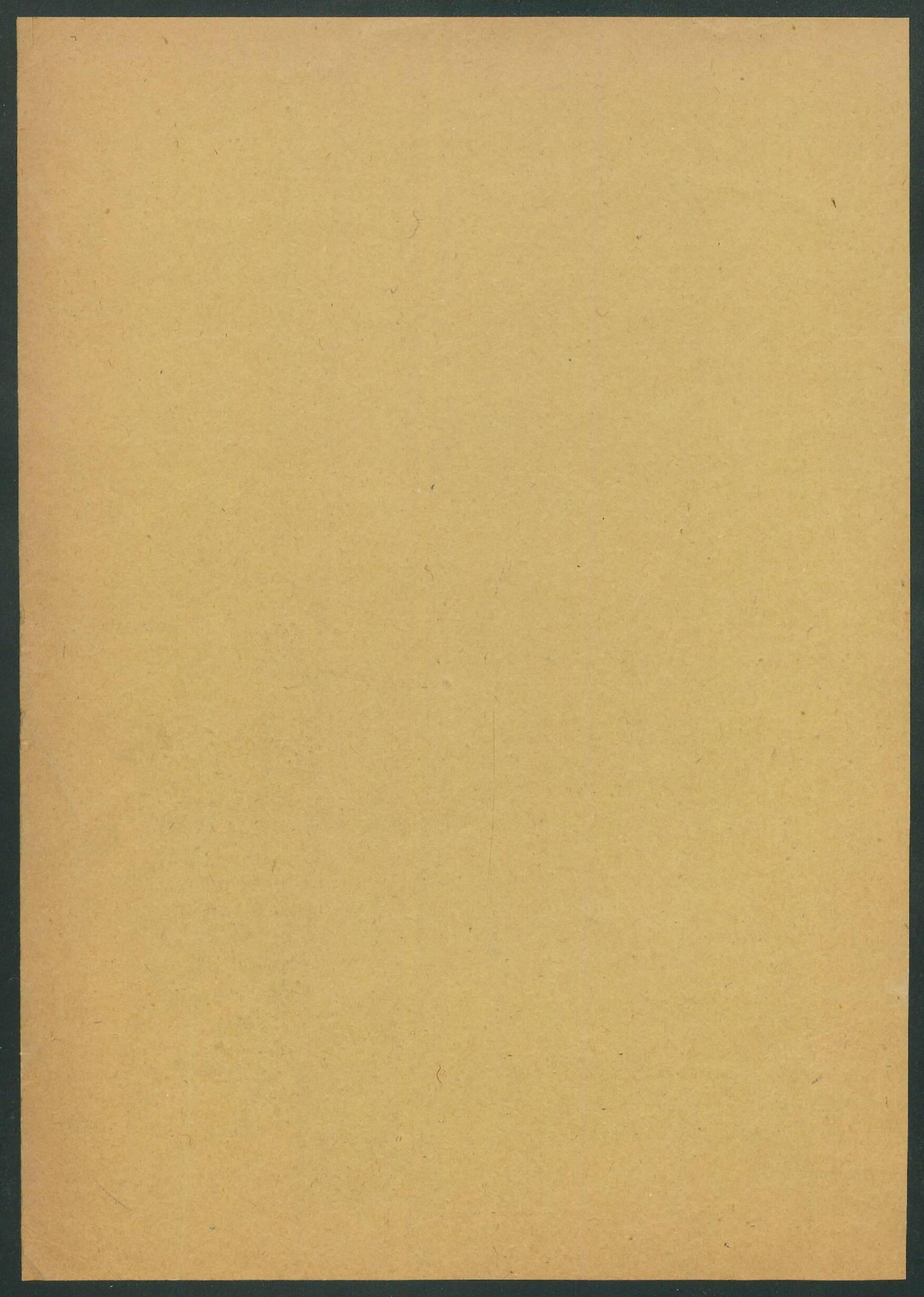
- Mietangelegenheit -

angefangen:  
beendigt:

19



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 Änderunge, 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.

4. B.M. 47.  
24.2.  
4;

191. M. T. G. J. L.

191. M. T. G. J. L. (Continued)

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

Mietvertrag

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 (Küchen-eingang),
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*

#### § 4

Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des

Vermieters unvermietet. 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

*in Abwesenheit  
des Vermieters  
in der Vermietung  
Möbel*

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

.....

..... Ehemann

als Vermieter

.....

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 Mieträumungsklagen bei Vorliegen der im Gesetz formulierten Gründe aufgelöst werden kann.

# Absch. 11

Clemens Brendel

Heidelberg, den 16. November 1946  
Moltkestr. 33a

An Herrn  
Ernst Felle  
Heidelberg  
Gaisbergstr. 81

Sehr geehrter Herr Felle!

An Hand des Verzeichnisses, das Sie mir zuletzt übergeben, 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, Dielezimmer, 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 Kuchen

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

Zimmer	qm	ca.	25	Speisezimmer
"	"	"	30	Herrenzimmer
"	"	"	15	Dielezimmer
Küche	"	"	14	-
"	"	"	21	mit Anrichte
			90	rechnerisch für Mieteinschätzung

*x Ammendorff*

# Abschrift

## Abschrift.

Am 2.12.46 an Mr. 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 I'kafen zu RM 500.- gekauft, ebenso zahle ich in Ffurt 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 ~~max~~ 8% Miete zurückzugehen.

gez. Felle

# Abschluß

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.-- einbezogen 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 uns erer 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>
		764.60
a conto-Zahlung		<u>600.--</u>
		164.60
		=====



# Abschrift

Heidelberg, Gaisbergstr. 81

7.1.47

Sehr geehrter Herr Brendel!

*Von mir  
Sie ist blau  
dab die Sonne  
ganz und  
nicht auf  
Felle*

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

<u>RM 3.06</u>	"	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

" 764.60

Rest

RM 80.14

=====



# Abschrift

Heidelberg, 11.2.47

~~Entwurf~~

*20.2.  
M. Felle*

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



WV 473.

10. Febr. 1947

ab 1074

Dr. H./Kr.

Herr  
Erns: 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

67133

1120

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 (Küchen-  
eingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windfang  
aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwi-  
schen 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 unvermietet. 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

.....

..... Ehemann

als Vermieter

.....

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.

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

Mietvertrag  
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 Wohn türen,
2. vier Hausschlüssel,
3. ein Schlüssel für die Gartentüre,
4. ein Schlüssel für den Seiteneingang (Küchen-  
eingang),
5. ein Schlüssel für die Kellertüre vom Windfang  
aus,
6. ein (zweiter) Schlüssel für die Klapptüre zwi-  
schen 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 unvermieten. 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

..... Ehemann

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.

— Gaisbergstr. 87.

Herrn Dr. Dr. h.c. Heinrich

Neuenheimerlandstr. 4

Sehr geehrter Herr Doktor!

Ihr Schreiben v. 28. 10.

Für Ihre Bemühungen & Mittheilungen  
bessens dankend, kann ich mich denn  
Brendel'schen Tischtag über einen Mietpreis  
von M 100.- monatl. nicht einverstanden  
erklären. Ich überbe bei M 120.- (stätt. Gebühren  
extra). Die Mietpreis-Schelle hat diesen Tag  
- allerdings einzll. städt. Gebühren, die M. j. 50  
bekragen - gelegentl. einer provisorischen mündl.  
Behandlung zugestimmt. Zugrunden ist die  
Grundsteuer von M 300.- erhöht worden auf  
M 400.-

Sollte Herr Brendel Vergleiche ziehen mit  
dem was er aus seinem Hause erhöht, so stelle  
ich entgegen, dass ich für die zwei Räume, auf  
die ich mich zurückziehen musste, M 100.-  
monatl. bezahle (stätt. Gebühren extra), wobei  
ich Küche, Kloset, Waschraum ohne Bade-  
Einrichtung und mit von mir gesetztem  
Waschbecken nur als "Nischen" für habähnliche  
- irgendwowohnen eigenen Kellerraum, ohne  
Balkon oder gar 20 qm. grosse Süd-Terrasse,  
ohne Gartensitz oder Gartenbenützung zw. Verfügung.

Falls Herr Brendel auf meine Vorlage  
nicht eingehet, habe ich die Absicht, meine  
Zusage an ihm wegen des Gartens zurück-  
zuziehen; derselbe ist nicht beschlagnahmt.

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

Mit ergebenen Grüßen

Einschließlich.

28. Okt. 1946

OB 28/10 - 4.

Dr. H./Kr.

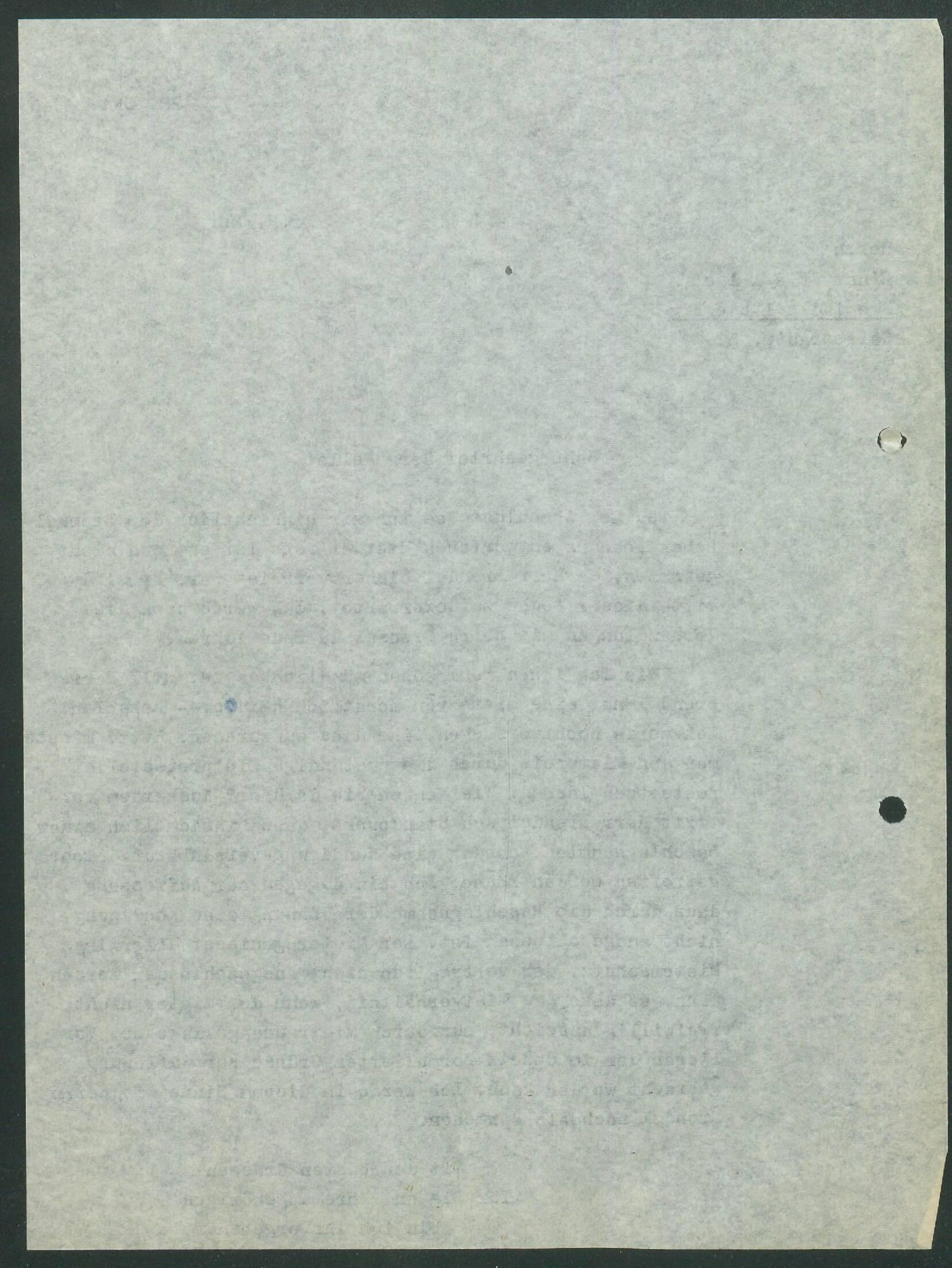
Herrn  
Ernst Felle  
Heidelberg  
Gaisbergstr. 81

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 zurückerwartet. 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



Entwurf

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

Mietvertrag

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  
~~Hauskammer~~ ein Baderaum (ohne Ofen und Wanne),

im Dachgeschoss ein Mansardenraum, die rechte Kammer als  
Unterstellraum und

im Keller der Kellershals als ~~und ein Kellerannteil~~ Kelleranteil.

Der Mieter ist berechtigt, gemeinschaftlich mit den anderen  
Mietern 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 ~~geräumig~~ mündlicher Verein-  
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 Windfang 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. *ihre Erholung 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:

§ 6

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

§ 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 Werktagen des ~~Vierteljahres~~ <sup>erfolgt sein</sup> 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

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

Stempel des Wohnungsamtes

Anm.1: 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.

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 udergl., Übernahme besonderer Verpflichtungen wie Treppenreinigung, Strassekehren, Kaminfegergebühren udergl., 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 heranste hende Reparaturen zu tragen hat usw. f. Vereinbarung befreud Strom- und Gasverbrauch.

Herrn Dr. Hauerich.

u.d.

Heidelberg, 15. Oktober 1946

Konferenz mit Herrn Direktor Brendel  
am 14.10.46.

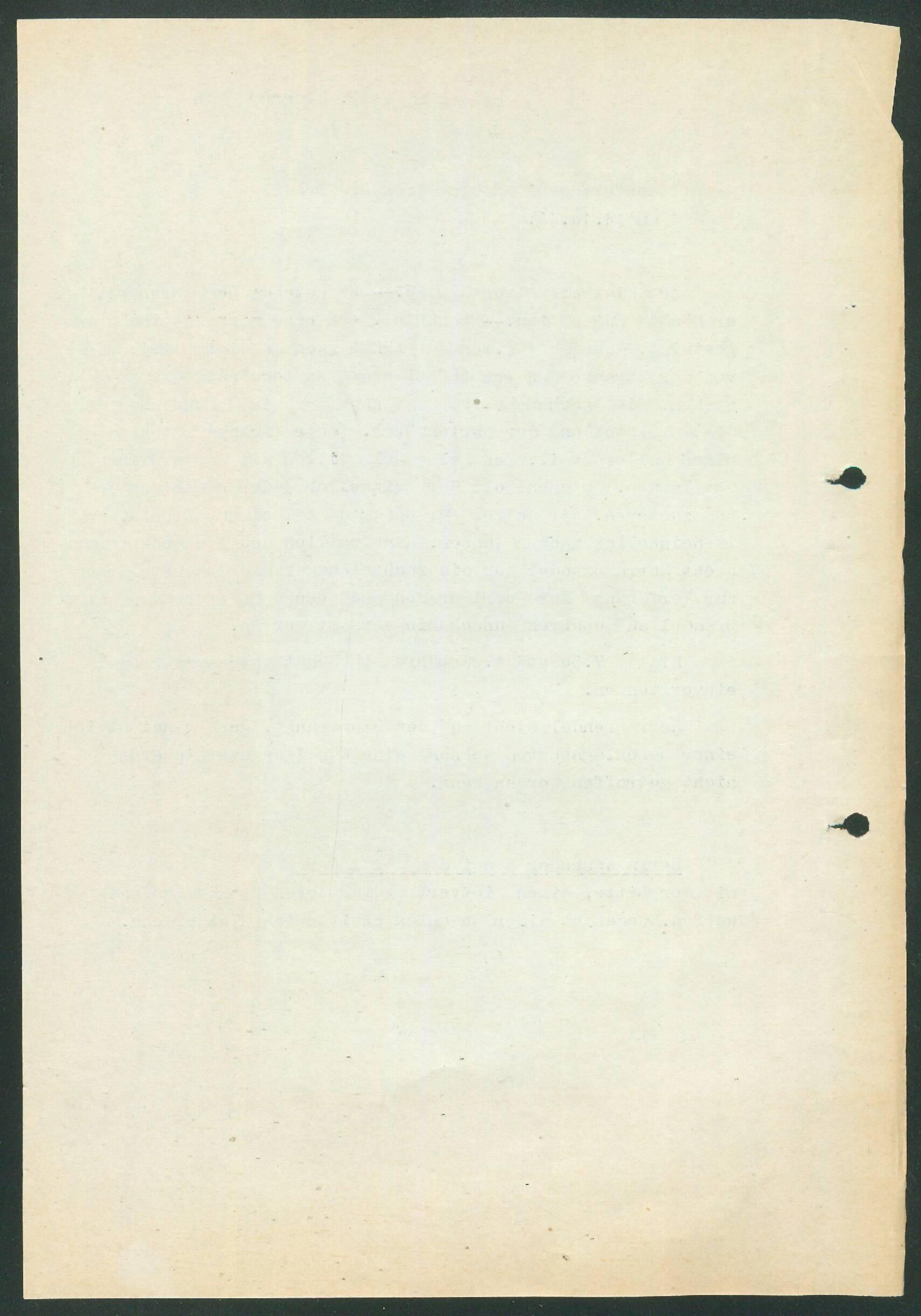
Den Mietbetrag von RM 120.-- beanstandet Herr Brendel, er möchte nur RM 100.-- bezahlen. Ich habe mich mit ihm darauf geeinigt, dass der Garten der Länge nach halbiert wird; die von der Strasse aus rechte Seite des Gartens soll uns zu stehen. Die Waschküche ist gemeinsam für die Wäsche und für die Unterstellung 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 Weidmüller  
mit der Bitte, einen Mietvertrag für Herrn Brendel zu entwerfen. Wegen etwaiger Bedenken erbitte ich Rücksprache.

fu.



Heidelberg Gaisbergstr. 87.

5. 10. 46.

from Raymond  
Dr. Dr. h.c. Heinrich  
Hier

Triumphum August. 4.

Nicht-Tekton mit

from Raymond Hoffmann a.d.  
Dir. Dr. Clemens Brendel.

Ich bin Ihnen dankbar dafür,  
dass Sie sich auf meine unbedeutige  
größtenteils Münze berücksichtigen,  
dass Sie mir die Unterschriften  
der obigen Herren für überbringen.  
Die Bezahlungserinnerung erfolgte auf  
Grund der Münze, gegeben der  
Allgemeinen Postkarte, Postk. 8. 3. 46  
Art. II und der §§ 5 & 25 des Reichs-  
Lastenzugesgebot vom 1. 9. 39 und der  
Bekanntmachung vom 11. 1. 44 und  
seiner:

frank Mollstock. 33<sup>2</sup>

I. Post 3 Zimmer  
Röhr  
Brd.

Bezogen wird die Münze am  
15. 9. 46.

Als Grundlage steht mir der  
Deutsche Einheits-Steckvertrag  
(s. bil. formular) vor, was ich  
ihr für die von Ihnen bezogen  
Möbelung klugst.

Der monatl. Betrag ist £ 120.-  
Die stdt. Gebühren gehen eben  
& hängen von Zahl monatl. £ 700  
Der als Bad bezeichnet Raum umfaßt  
Küche Bad. Ofen & kleine Badewanne,  
sonst nur lediglich 1 Waschbecken, Spiegel etc.  
Die Pflegekosten werden außer den aufgedeckten  
Möbeln, Pflegekosten übernommen.

#### 4. Preisübersicht

- 1 Pflegekosten für die Gastlichkeit
- 1 " " " Reinigung (Reinigungskosten)
- 1 " " " Reklamation vom Windfang und
- 1 " " (Grund Pflegekosten)  
für die Stellstelle geistiger  
Verzierung und Badewanne.

Bei der Pflegekosten, Carter wird  
nicht aufgefordert: die Dienstleistung ist  
die Karriere. Die Lohnsumme wird ich  
aber (da ich sie annehme) abziehen  
möchten. Dagegen erkläre ich mir  
imbräsig, daß der meine Miete für  
hier imunterthien Pfleg in Tagesordnung  
der H. Rockel bezogen ist.

Das folgen, "die Pflegekosten Raum"  
(darker. fult), die "Wasserhülfe" & der  
frz. Raum gehen den beiden Mietern

zurückgezogen und wieder vor  
Königsberg unter vierundzwanzig Uhr.

Dann kommt wieder ein Abreise  
mit dem auf die frische mit dem  
abgebrochenen Kriegsbezeugung verfolgen,  
wozu ich Ihnen die Tafel mit der  
Karte zugesetzt. Dann folgt der Abzug.  
Büro möglicherweise ist nicht mehr vorhanden.

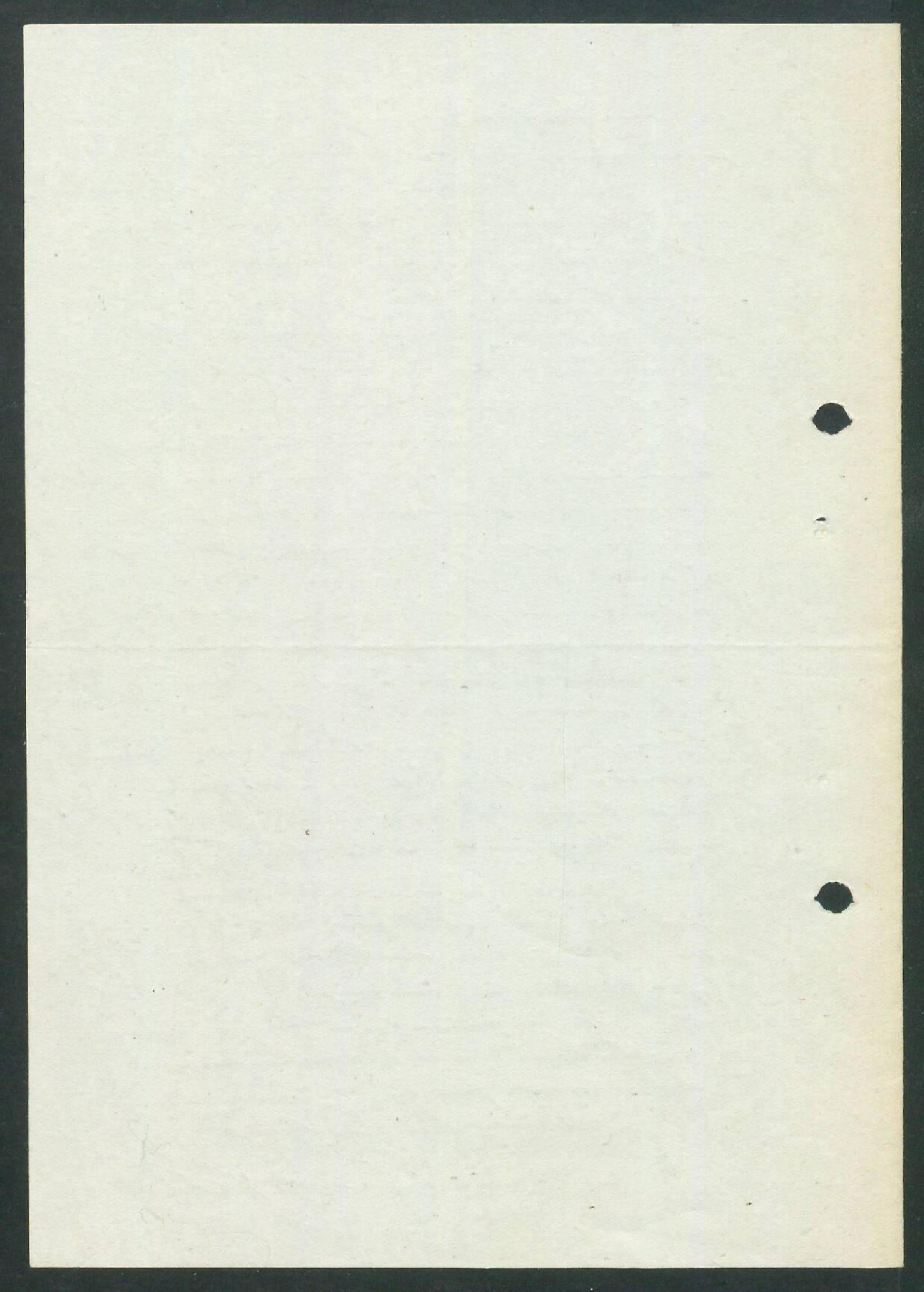
Alles zuorden, Rümen für die Kriegs  
fahrt ist für mich nicht die Kriegsleitung  
verantwortlich und von dem im Grunde,  
Rümen benötigten Werkzeugen  
keinen Gebrauch gemacht. Dabei sollte  
es auf jgl. dat. mindestens  
unbekannt, Ihnen zeigen dat. durch  
die Rümen befinden Prüfung.

Über die von mir Ihnen der Br.  
Kriegsleitung Möbel, Gebrauch, &  
Einsatzfähigk., Gesamtkosten wird ein  
gesondertes Abrechnung gestellt  
auf Basis der Werkzeugk. Kosten  
& der Durchschnitts, Tafel von 8%.

Zumal gesondert. Rümen <sup>zusätzl.</sup>  
ist ich jetzt wieder zur Verfügung,  
dort bin ich in der Regel vom  
J. - 15. Oktober erreichbar.

Die Anerkennung bleibt auf  
vorausand unter vorläufigem  
Anerkennung für die Kriegsleitung.  
Hier vorläufigen Gruss

Ernstfelli.



# Deutscher Einheits-Mietvertrag

Zwischen dem  
in (Beruf, Vor- und Zuname)  
als Vermieter und dem  
sowie seiner Ehefrau

geborene in , beide zur Zeit in  
wohnhaft, als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mieträume.

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

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

## § 3 Mietzins.

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

(2) (Nur bei gesetzlicher Miete ausfüllen.) Die Friedensmiete beträgt R.M 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 R.M lich.

## § 4

### Zahlung des Mietzinses.

(1) Der Mietzins ist — monatlich — vierteljährlich — jährlich — im voraus, spätestens am dritten Werktag 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, Kaminfeuer, Schlamm- sämmler.

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

## § 5

### Bom Vermieter zugesagte 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

### Benuzung der Mieträume. Unter Vermietung.

(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 unter vermieten. Die Zustimmung erfolgt ein für allemal. Der Vermieter kann jedoch einer bestimmten Unter Vermietung widersprechen oder die Zustimmung widerrufen, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Bei unbefugter Unter Vermietung 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 Versäumung 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 Käuflustigen 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 Käuflustigen 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, 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 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, Urkundensteuer, Vereinbarung über Sammelheizung, Warmwasserbereitung, Untermiete, Untermietzuschlag, Behandlung der Fußböden, Schau-fenster-Versicherung usw.)

als Vermieter

(Ehemann)

, den

19

(Ehefrau)

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 Türenzuschlagen 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 Treppenfluren 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 Auftreten 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.

Brennstoffzettel in 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 benützen 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 fachmännisch 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 Dienstbote 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 Mietnachfolgers 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 Verschließenhalten 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 Wassermehrbrauches 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 Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsmäßige Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hausteller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte und Nässe,

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

sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. (Das Nachmachen von Hausschlüsseln 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 Zusperren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wasserstoppe, 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 Stadtwelkes 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 benützenden 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 wertags, samstags von 8 bis 11 und von 15 bis 17 Uhr einzuhalten.

Bei Gefriergefahr muß die Wasserleitung abgestellt werden. Das Abstellen des Wassers und Ablauen 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.

Innenhalb 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 Ofen 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.