

## ***Ländliche Wohnung im Vorderhaus eines ehemaligen Bauernhofs***

Die Wohnung ist ab dem \_\_\_\_\_ zu vermieten. Sie umfaßt das gesamte vordere Wohnhaus (Erdgeschoß und Obergeschoß) eines ehemaligen kleinen Bauernhofs und wurde in 2017 umfassend renoviert. Sie eignet sich für Interessenten, die den ländlichen Charme eines älteren Bauernhauses zu schätzen wissen.

Aufteilung und Zimmeranzahl ersehen Sie am besten im Grundriß, der neben zahlreichen Fotos weiter unten verfügbar ist.

Vor ca. 30 Jahren wurde eine grundlegende Modernisierung durchgeführt (Gaszentralheizung, Fußböden, überwiegend doppelverglaste Fenster usw.). Insgesamt bewohnen den Kotten neben dem Eigentümer drei Parteien.

- HOMEOFFICE: schnellstes Internet (max 1000 Mbit/s) durch vorhandenen Glasfaseranschluß
- Gaszentralheizung
- separate Bäder im EG und OG
- EG-Fußböden: Fliesen / Kieferndielen / Vinyl
- EG: separate 'Waschküche' / Vorratsraum
- 30 qm Keller auch für Vorräte
- 1 ältere Garage (nur für Kleinwagen geeignet) + 1 Stellplatz

Die Wohnung liegt an der Dorfstrasse im ruhigen Stenden als Teil der Gemeinde Kerken (ca. 13000 Einwohner) mit sehr guter Autobahnanbindung (einige Minuten zur A 40). Kindergarten in 1 Km Entfernung. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. ca. 4 Kilometer entfernt im Nachbarort.

Kaltmiete: \_\_\_\_\_ €

Kaution: 2 Monatsmieten

Nebenkosten (= Gemeindeabgaben) derzeit: ca. \_\_\_\_\_ € monatlich

Heizung, Warmwasser und Lichtstrom in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Bei der auf den Fotos sichtbaren Einrichtung handelt es sich um Fotos aus unterschiedlichen Mietverhältnissen, die mir jeweils für Zwecke eines Inserats zur Verfügung gestellt wurden. Die Möblierung auf den Fotos ist daher NICHT aktuell. Die Wohnung ist NICHT möbliert. Die aktuelle Küche kann eventuell vom jetzigen Mieter übernommen werden.

Bei Fragen rufen Sie mich gerne an (Theo Hegmans Tel.: 02833 7772) oder melden sich per Email (theo@hegmans.de)

*Hausfront an der Dorfstrasse*

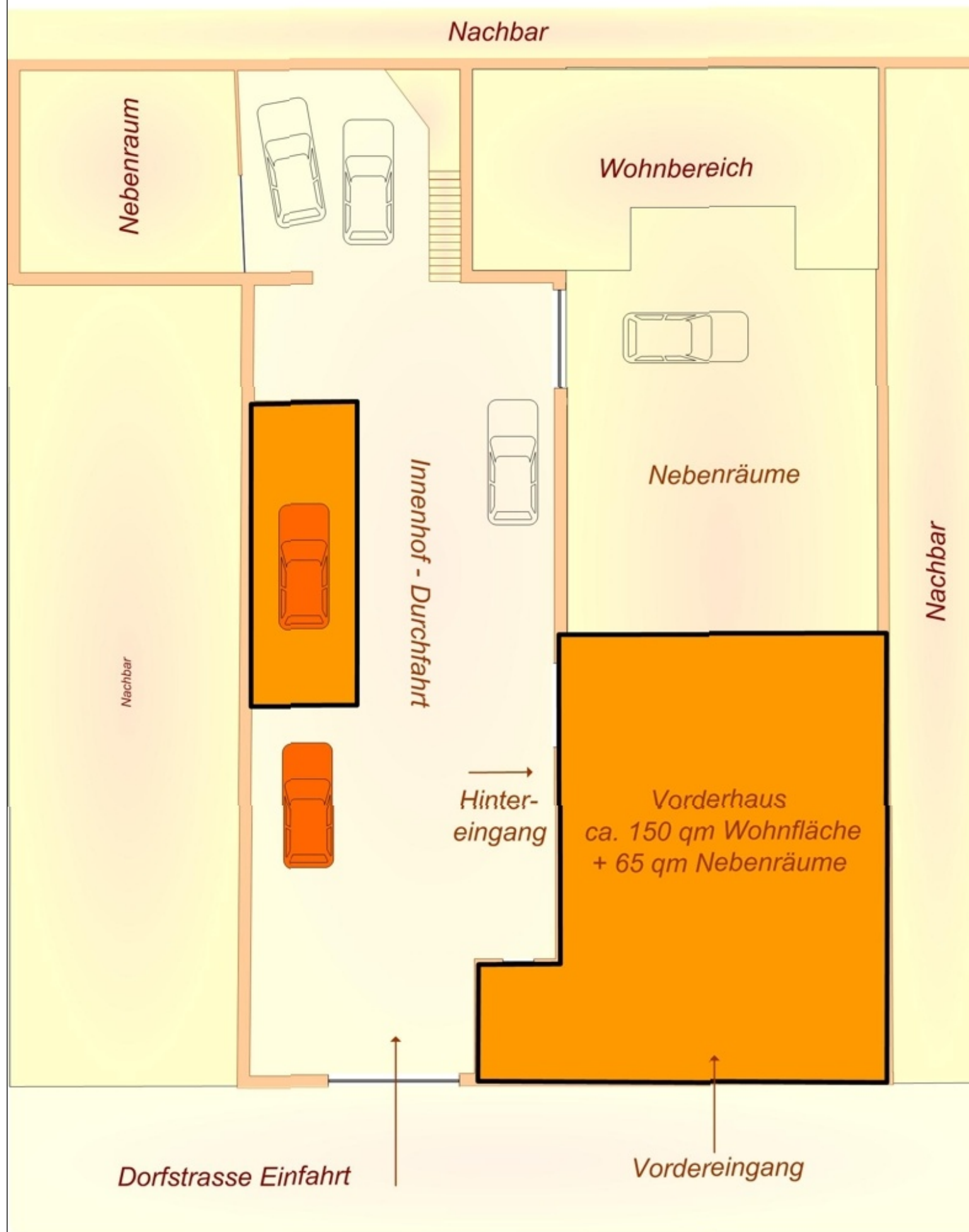


*Einfahrt auf den Innenhof*

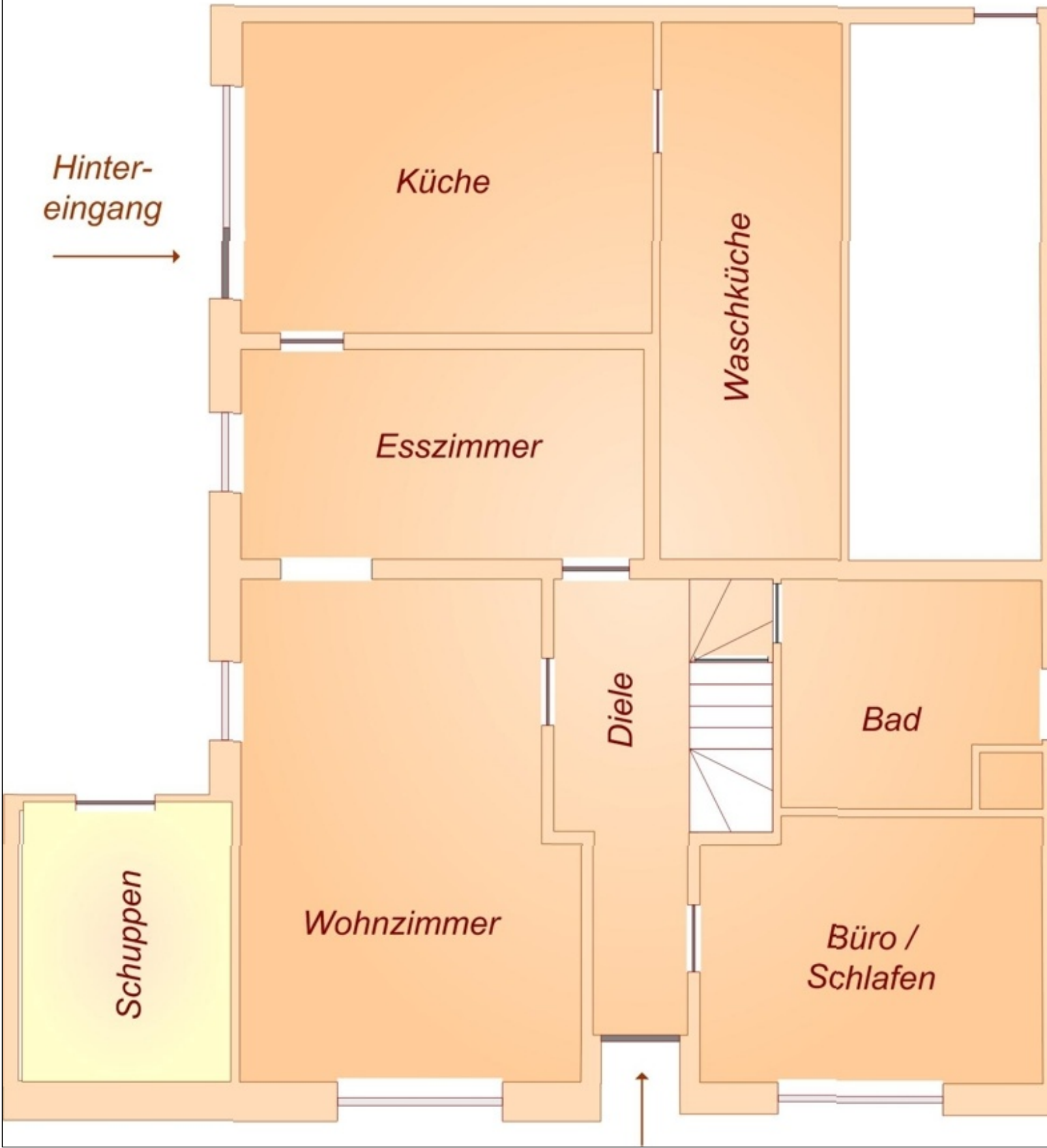


*Der Innenhof*

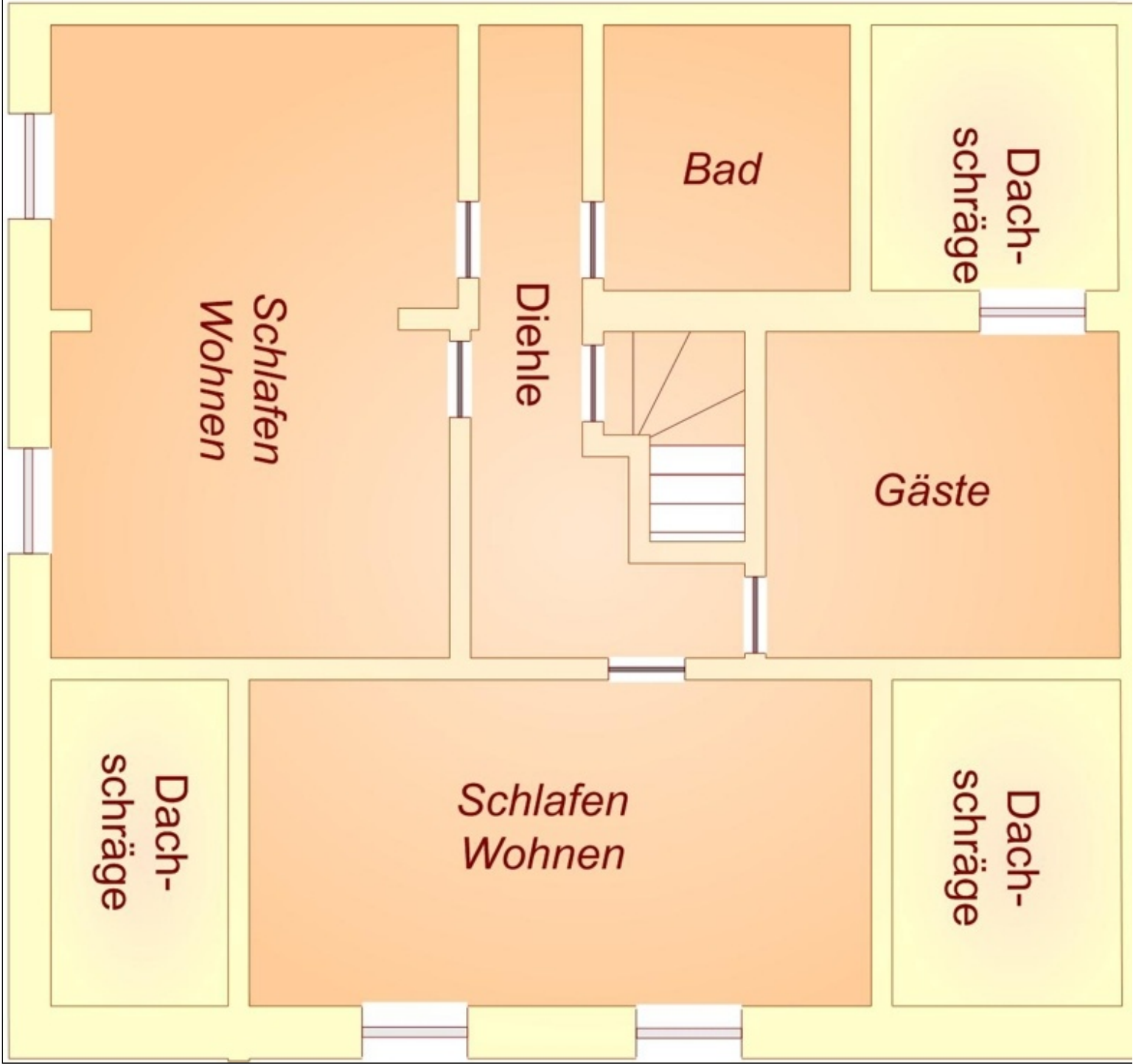




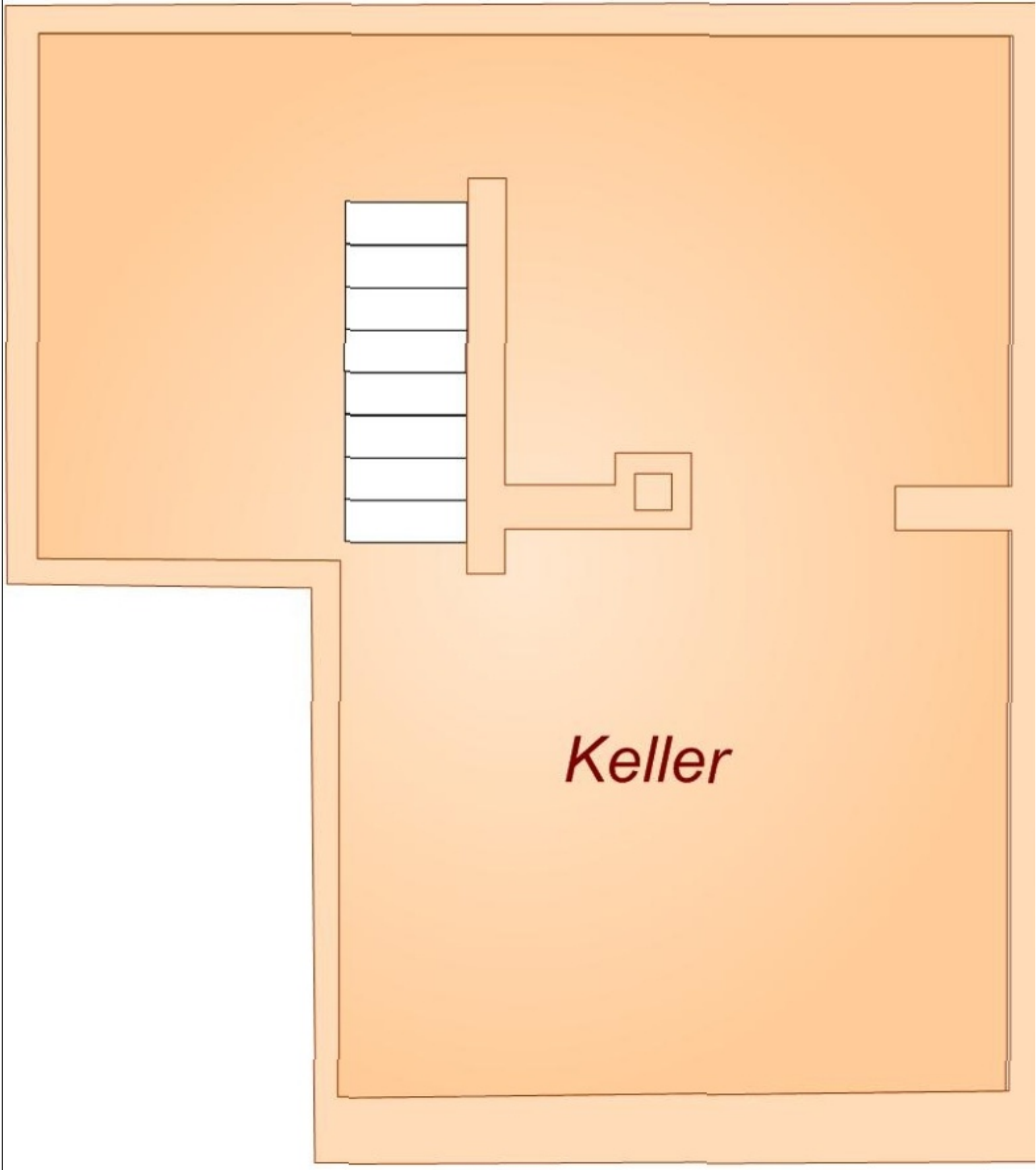
Grundriss - Erdgeschoß



Grundriss - Obergeschoß



# Grundriss - Keller



*Erdgeschoß: Diele mit Blick zur Haustür*



*Erdgeschoß: Diele mit Blick zur Treppe ins OG*



*Erdgeschoß: Wohnzimmer - Blick Richtung Esszimmer*



*Erdgeschoß: Wohnzimmer - Blick Richtung Dorfstrasse*



### **Erdgeschoß**

*Erdgeschoß: Esszimmer zwischen Küche und Wohnzimmer gelegen - Blick auf Durchgang zur Diele*



*Erdgeschoß: Esszimmer zwischen Küche und Wohnzimmer gelegen - Blick auf Tür zur Küche*



*Erdgeschoß: Küche*



*Erdgeschoß: Bad*



*Erdgeschoß: Bad*



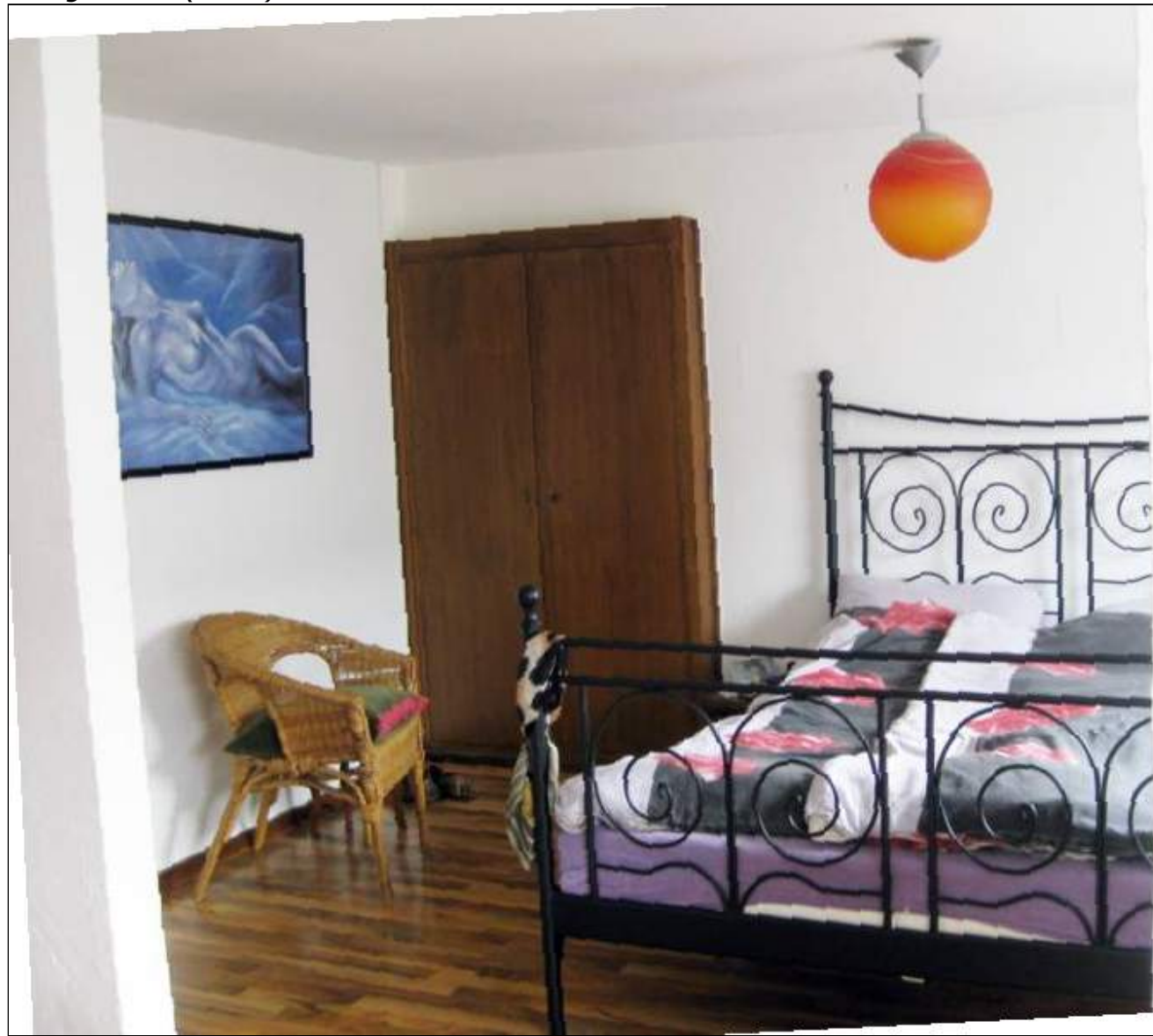
*Erdgeschoß: Bad*



*Erdgeschoß: Büroraum / Schlafzimmer / Kinderzimmer*



Obergeschoß: (Eltern)Schlafzimmer



Obergeschoß: (Eltern)Schlafzimmer



*Obergeschoß: Kinderzimmer*



*Obergeschoß: Kinderzimmer*



*Obergeschoß: Kinderzimmer derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt*



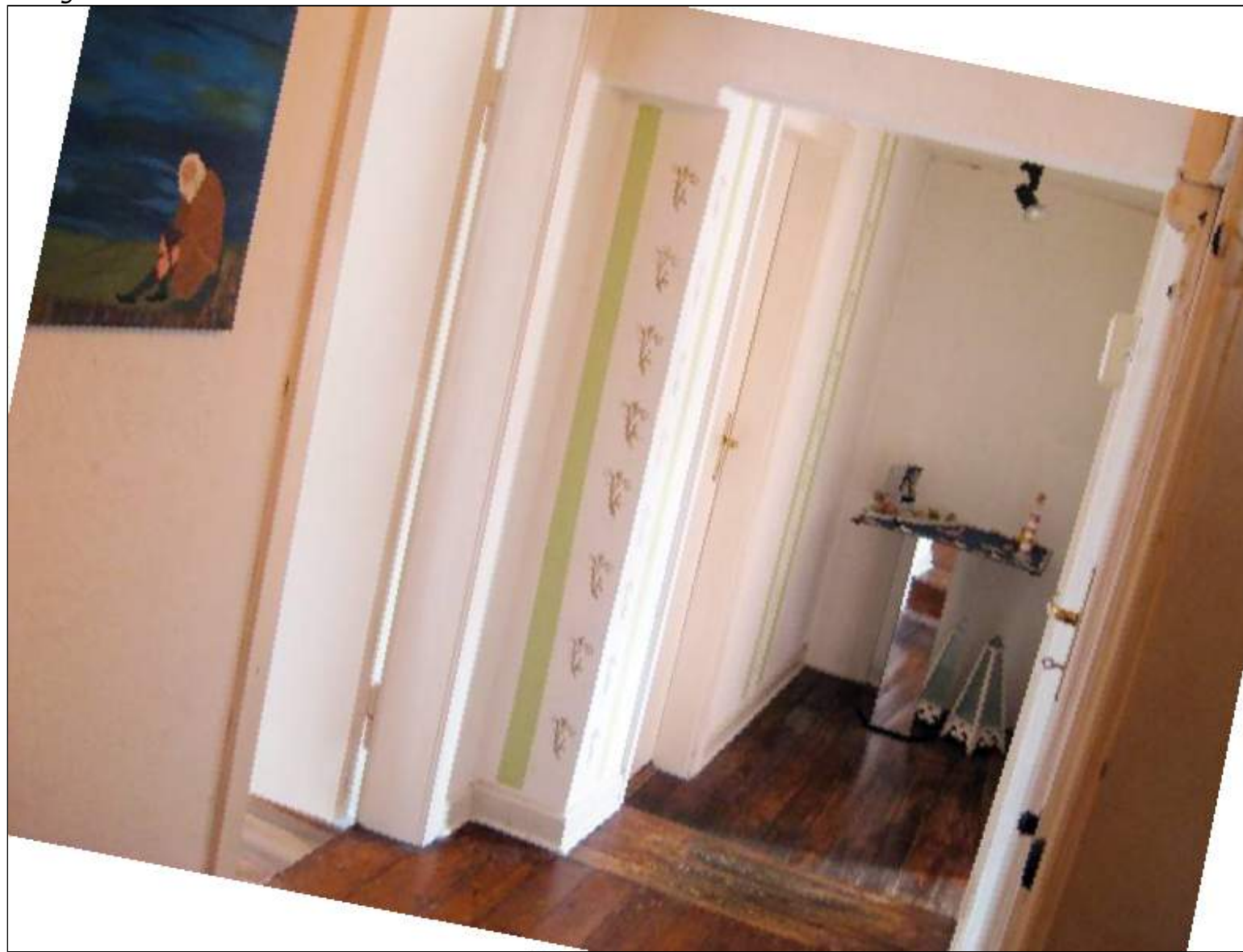
*Obergeschoß: Bad*



*Obergeschoß: Diele*



Obergeschoß: Diele



# Wohnraummietvertrag

## *Der Vermieter*

Theo Hegmans  
Dorfstraße 108  
47647 Kerken 3

## *und die Mieterin / der Mieter*

..  
..  
..

schließen den folgenden Mietvertrag:

## **§1 Mietsache**

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken das Vorderhaus in 47647 Kerken, Dorfstraße 108 einschließlich Garage, zusätzlichem Stellplatz, Waschküche ,Keller und "Kohlenschuppen". Der Innenhof ist nicht mitvermietet und wird von allen Parteien gemeinschaftlich genutzt. Der Außensitzplatz vor der Küche darf genutzt werden, sofern die jederzeitige Durchfahrt zu den im hinteren Teil des Anwesens gelegenen Wohnungen gewährleistet bleibt. Das Strassentor bleibt stets geöffnet. Letzte Entscheidungen über die weitere Nutzung des Innenhofs sind dem Eigentümer vorbehalten.
2. Eine eventuelle Mitbenutzung weiterer Flächen oder Einrichtungen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.
3. Dem Mieter wird vom Vermieter für die Mietzeit der Hausschlüssel, der Küchentürschlüssel sowie der Briefkastenschlüssel jeweils in zweifacher Ausfertigung ausgehändigt. Bei Vertragsende sind diese dem Vermieter zurückzugeben. Nachgemachte Schlüssel sind dem Vermieter dann kostenlos zu überlassen oder zu vernichten.
4. Zum vereinbarten Mietbeginn unterzeichnen die Parteien ein Übergabeprotokoll, das den vertragsgemäßen Zustand der Mieträume bestätigt.
5. Haus und Grundstück sind Eigentum des Vermieters.

## **§ 2 Mietdauer**

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Seiten mit der gesetzlichen Frist nur schriftlich gekündigt werden. Die schriftliche Kündigung muß der anderen Seite bis zum dritten Werktag eines Monats zugehen. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

Die Vertragsparteien können zwischenzeitlich einen früheren Mietbeginn vereinbaren. Diese Vereinbarung bedarf der Schriftform und ist spätestens drei Monate vor dem neuen Mietbeginn zu treffen.

### § 3 Personenmehrheit als Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner. Sie bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, nicht aber für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages. Bei Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine vertragliche Verpflichtung unberührt.

### § 4 Miete

1. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses \_\_\_\_\_ Euro; in Worten: \_\_\_\_\_ Euro. Das Haus ist nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Dem Vermieter wurden keine Aufwendungsbeihilfen gewährt.

2. Die Miete wird an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt. Verändert sich der Preisindex (Basisjahr 2000 = 100) gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, kann jede Vertragspartei eine entsprechende Anpassung verlangen. Die Miete muß jedoch mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Das Änderungsverlangen bedarf der Schriftform. Die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete und die Erhöhung sind in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. Diese Regelung ist wiederholt anwendbar, wenn die Voraussetzungen erneut vorliegen. Berechnungsgrundlage ist die zuletzt geänderte Miete. Während der Geltungsdauer dieser Mietanpassungsklausel sind andere Mieterhöhungen nicht zulässig. Unberührt bleibt das Recht des Vermieters, veränderte Betriebskosten geltend zu machen.

3. Für den Fall, daß einer der Mieter oder beide aus irgendeinem Grund zu einem beliebigen Zeitpunkt Mietzuschüsse aus öffentlichen Mitteln beziehen (z.B. im Zusammenhang mit Leistungen aus Hartz IV), ermächtigen die Mieter die zahlende Stelle hiermit unwiderruflich, den Mietzuschuß unmittelbar an den Vermieter zu überweisen. Die Mieter verpflichten sich hiermit, den Vermieter von einem solchen Sachverhalt ohne Verzug in Kenntnis zu setzen.

4. Der Gesamtbetrag (Summe aus \_\_\_\_\_ € Nettokaltmiete und \_\_\_\_\_ € Nebenkostenvorauszahlung) in Höhe von \_\_\_\_\_ € ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats an den Vermieter zur Zahlung fällig und bis auf weiteres auf das Konto mit der IBAN

**DExx xxxx xxxx xxxx xx**

zu zahlen (Kontoinhaber: Theo Hegmans).

### § 5 Sicherheitsleistung (Kaution)

1. Die Barkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ € (zwei Monatsnettomieten) ist bei Schlüsselübergabe in bar an den Vermieter zu zahlen und wird durch Quittung nachgewiesen. Sie dient der Sicherung etwaiger Ansprüche des Vermieters (z. B. Schadensersatzansprüche, ausstehende Mietzahlungen). Die um Sparsbuchzinsen erhöhte Rückzahlung erfolgt zeitnah nach dem Auszug des Mieters, sofern die gemeinsame Abnahme einen ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes ergeben hat.

2. Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, fällige Mieten und Betriebskosten mit der Kautions zu verrechnen.

## § 6 Betriebskosten und deren Abrechnung

1. Der Mieter betreibt die *gasgefeuerte Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage* auf eigene Kosten selbst. Er hat die Anlage in sachgemäßem und pfleglichem Zustand entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu halten. Insbesondere ist die Warmwasserbereitungsanlage ständig und die Heizungsanlage während der Zeit vom 1.10 bis zum 30.4. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Die Heizkörper sind gelegentlich zu entlüften und der Wasserfüllstand der Heizung gegebenenfalls dementsprechend anzupassen (ca. 1.5 Bar). Zu Lasten des Mieters gehen auch die jährlich anfallenden Wartungskosten in Höhe von ca. \_\_\_\_\_ Euro (Fa. Hetges, Kempen). Außerdem trägt er die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 8 getroffenen Regelung.

In der Vergangenheit (Dreipersonenhaushalt) war ein Gasverbrauch von jährlich zwischen ca. 30000 und ca. 35000 kWh zu verzeichnen. Dies führt bei derzeitigen Preisen (\_\_\_\_\_ Cent je kWh /  $32500 \times \frac{\text{_____}}{12} = \text{_____}$ ) zu monatlichen Heizkosten von etwa \_\_\_\_\_ Euro.

Der Mieter bezieht *Lichtstrom* sowie *Gas für Heizung und Warmwasserbereitung* von den Versorgungsunternehmen direkt und trägt diesen gegenüber auch die Kosten

Die Kosten für *Schornsteinreinigung*, *Telefon* und *Internet* sowie für *Rundfunk- und Fernsehempfang* rechnet der Mieter direkt mit den entsprechenden Dienstleistern ab.

2. Darüber hinaus entstehen Kosten für Wasser und Abwasser, die Müllentsorgung, die anteilige Grundsteuer sowie die anteilige Gebäudeversicherung, die zum 1. April eines jeden Jahres durch den Vermieter abgerechnet werden.

Die Festlegung der Mietnebenkostenpauschale resultiert aus der folgenden Verbrauchsschätzung:

	Verbrauch 12 Monate (1.4.2022 - 31.3.2023)	Kosten je Einheit €	Kosten gesamt €
<b>Wasser</b> *) Verbrauchsermittlung siehe unten **) Kosten je qbm inkl. Abwasser und Wasserzähler	40 qbm pro Person *	_____ **	
<b>Niederschlagswassergebühr</b>	150 qm	_____ € je qm und Monat	
<b>Müllgebühren</b>	12/12	80 l Restmülltonne (_____ €) sowie 120 l Biotonne (_____ €)	
<b>Grundsteuer</b>	150 qm	_____ € je qm und Monat	
<b>Gebäudeversicherung</b>	150 qm	_____ € je qm und Monat	
<b>Schornsteinfegerarbeiten gem. Rechnung</b>			
<b>Nebenkosten gesamt</b>			

Bei Mietbeginn beträgt die monatliche Nebenkostenvorauszahlung daher \_\_\_\_\_ / 12 = \_\_\_\_\_ € je Monat

## § 7 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen ( das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, das Streichen der Fußböden und Treppenstufen, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen.

Soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine spätere Durchführung erforderlich ist, betragen die üblichen Fristen: bei Küchen, Bädern und Duschen = alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten = alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen (z. B. Keller, Balkone etc.) = alle 7 Jahre. Die Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bzw., soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt wurden, von diesem Zeitpunkt ab.

Bezüglich der Schönheitsreparaturen hinsichtlich Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörpern und Heizrohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen beträgt die Frist 7 Jahre.

Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß die Mietsache nach Ablauf der o. g. Fristen noch nicht renovierungsbedürftig ist.

2. Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, daß die alten Tapeten entfernt werden.

3. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarben

überstrichen werden.

### **§ 8 Kleine Instandhaltungen**

Der Mieter hat verschuldensunabhängig die Kosten zu tragen für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, Rolläden sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Die Verpflichtung des Mieters ist je Reparatur auf 200 € begrenzt. Bei einem größeren Betrag findet eine anteilige Kostenbeteiligung des Mieters nicht statt. Der Höchstbetrag im Mietjahr stellt sich auf 6 % der Jahresnettomiete (Miete ohne Betriebskosten).

Der Mieter trägt ferner die Kosten für die jährliche Wartung der zur Mietsache gehörenden Elektro- und Gasgeräte, insbesondere der Geräte zur Warmwasserzubereitung, soweit die Wartung vorgeschrieben und empfohlen ist. Der Gesamtbetrag ist auf 100 € im Mietjahr begrenzt.

### **§ 9 Reinigungspflicht**

Alle Mieter der Dorfstrasse 108 übernehmen abwechselnd die Reinigung des Bürgersteigs. Über die terminlichen Zuständigkeiten stimmen sich die Mieter untereinander ab. Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln -falls notwendig wiederholt- zu streuen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteis ist sofort zu streuen. Wenn Streuen nicht hilft, ist das Eis zu beseitigen.

Ist der Mieter persönlich verhindert (z.B. Urlaub, Krankheit usw.), hat er auf eigene Kosten dafür zu sorgen, daß die Arbeiten anderweitig durchgeführt werden.

### **§ 10 Obhutspflicht, Mängel und Schäden an der Wohnung**

1. Alle Bestandteile der Mieträume und Mietflächen sowie der Einrichtungsgegenstände sind schonend und pfleglich zu behandeln sowie sauber und verkehrssicher zu erhalten. Insbesondere auch sind die gemeindeüblichen Gewohnheiten und Vorschriften der Müllentsorgung, Grundstücksreinigung und Winterpflichten zu beachten.

2. Tritt in der Mietsache ein Mangel auf, so muss der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitteilen.

3. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die er selbst, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker nach dem Einzug verursacht haben.

### **§ 11 Einbauten des Mieters**

Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Mieter dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden.

### **§ 12 Nutzung der Mieträume, Untervermietung**

Der Mieter darf die Wohnung ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck nutzen, insbesondere weder untervermieten noch gewerblich nutzen.

### **§ 13 Haushaltsmaschinen**

Der Mieter darf in den Mieträumen die üblichen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch-

und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner) aufstellen.

#### **§ 14 Tierhaltung**

Die Haltung von Haustieren ist mit dem Vermieter abzustimmen. Eine wie auch immer geartete Beeinträchtigung der übrigen Bewohner der Hofanlage ist auszuschließen. Insbesondere dürfen sich keine Tiere freilaufend auf dem Innenhof bewegen.

#### **§ 15 Fernsehempfang, Telefonanschluß**

Das Haus enthält bei Mietbeginn eine Satellitenschüssel mit digitalem 4-Kanal-LNB. Notwendige Änderungen entsprechend dem technischen Fortschritt sind gestattet.

#### **§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter darf die Mieträume aus wichtigem Grund nach Abstimmung mit dem Mieter betreten. Dabei ist auf eine persönliche Verhinderung des Mieters Rücksicht zu nehmen.

#### **§ 17 Auskunftspflicht des Vermieters**

Der Vermieter erteilt dem Mieter wesentliche Angaben auf Wunsch in Schriftform.

#### **§ 18 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine oder mit mehr als einer Monatsmiete in Zahlungsverzug ist. Das Gleiche gilt, wenn er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Der Mietrückstand umfaßt auch die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen und -pauschalen sowie Untermietzuschläge, nicht jedoch Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung oder die säumige Kautions.

Weiterer Schaden, der dadurch entsteht, daß die Mieträume während der vertraglichen Dauer des Mietverhältnisses leer stehen, geht ebenfalls zu Lasten des Mieters.

Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert oder neu begründet.

#### **§ 19 Schriftform**

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Fall, daß die Parteien auf die Schriftform teilweise verzichtet haben.

#### **§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt und gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Er hat ihm sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

2. Der Mieter hat beim Auszug seine neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, dem Vermieter seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er dem Vermieter auch die Abmeldebescheinigung des Untermieters vorzulegen.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter bauliche Veränderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete oder stattdessen die Miete zu zahlen, die für vergleichbare Räume ortsüblich ist. Räumt der Mieter zur Unzeit, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

5. Zieht der Mieter aus, ohne dem Vermieter seine neue Anschrift oder seinen neuen Aufenthaltsort bekannt zu geben, ist der Vermieter berechtigt, die Wohnung in Besitz zu nehmen und die Schlösser oder Schließzylinder auszuwechseln. Der Vermieter ist befugt, zurückgelassene Gegenstände zu vernichten, die augenscheinlich wertlos oder nur von geringem Wert sind.

## § 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Die ungehinderte Durchfahrt zu den im hinteren Teil des Gebäudes gelegenen Wohnungen ist jederzeit sicherzustellen. Etwa in der Hofeinfahrt parkende Fahrzeuge können auf Kosten der Mieter abgeschleppt werden.

2. Der Vermieter darf den genehmigten Schießstand im rechten Teil des Gebäudes weiterhin nutzen.

3. An die Küche des Vorderhauses grenzt die Hobbywerkstatt des Vermieters an. Daher ist gelegentlich mit Beeinträchtigungen durch Werkstattgeräusche zu rechnen.

4. Der in der Waschküche vorhandene Grundwasserbrunnen mit Pumpe versorgt die Toilette im Erdgeschoß, den Wasseraußenanschluß auf dem Innenhof sowie die Dachterasse des Vermieters. Die Pumpe ist derzeit an das elektrische System des Vorderhauses angeschlossen und wird daher auf dessen Kosten betrieben. Die Kosten sind allerdings gering und werden durch die Wassereinsparungen überkompensiert. Eine technische Änderung wäre aufwendig.

5. Angesichts schlechter Erfahrungen in der Vergangenheit weise ich ausdrücklich darauf hin, daß es sich um eine Altbauwohnung handelt. Die Dachkonstruktion ist nicht nach modernen Maßstäben isoliert. Bei Starkregen muß mit einem gelegentlichen Überlaufen der Dachrinne über der Küche gerechnet werden. Auch können die beiden Holzfenster (Bad EG, Gästezimmer OG) bei Sturm Windundichtigkeiten aufweisen.

6. Vom Mieter wird erwartet, daß er bei dem zweimal jährlich erforderlichen Efeuschnitt behilflich ist.

## § 22 Abschließende Vereinbarungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

2. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen, wenn in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, umgehend eine rechtswirksame Vereinbarung zu treffen, welche dem ursprünglich angestrebten wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahekommt.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleich lautend ausgefertigt, selbst gelesen, genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

ooOoo

Kerken 3, den \_\_\_\_\_

(Theo Hegmans)

Kerken 3, den \_\_\_\_\_

(Mieter)

ooOoo