

Mietvertrag

zwischen

Eheleute Alexandra & Toni Östreich
(Vermieter)

vertreten durch

Unikat Immobilien, Inh. Alexandra Östreich, geb. Gebert e.K.
Lindenstraße 7, 18055 Rostock
(Verwalter)

und

David Goerke Solutions
Herr David Goerke
(Vorname Name)

wohnhaft in:

Kedingshäuser Str. 6, 18435 Stralsund
(Mieter)

§ 1 Mietsache

- (1) Der Vermieter vermietet dem Mieter eine abgeschlossene Wohnung
im Hause **18439 Stralsund, Langenstr. 34**
(Ort, Straße, Hausnummer)

Die Wohnung befindet sich im 2.OG li.
und besteht aus:

2_Zimmern // Küche mit Einbauküche// 1 Flur/Korridor // 1 Bad mit WC und Dusche

Die Wohnfläche beträgt ca. 49,90 m²

Die genaue Beschreibung der überlassenen Mietsache und des Zubehörs, einschließlich der Schlüssel, ist in der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung enthalten, die diesen Vertrag ergänzt.

- (2) Die Wohnung wird zu Wohnzwecken vermietet. Die Nutzung eines Zimmers als Arbeitszimmer wird gestattet.

§ 2 Miete

- (1) Der Mietzins für den o.g. Wohnraum beträgt zu Vertragsbeginn monatlich **500,00 EURO**
in Worten, **fünf, null, null, 00 EURO**
- (2) Neben der Miete werden Betriebskosten lt. Anlage des Mietvertrages nach der Betriebskostenverordnung umgelegt und durch Vorauszahlungen (mit Abrechnung) erhoben: Zu den sonstigen Betriebskosten gehören die Rauchwarnmelderwartung, Fenster- und Türenwartung, Legionellenbeprobung, Wartung der Rauchabzugsanlage, Dachrinnenreinigung, E-Check, Wartungen der Gebäudetechnik. Wartung der Rolläden, Überprüfen der Hausnotrufanlage, Wartung der Silikonfugen, Nutzerverwechsel usw.:

Durch den Mieter sind zunächst **160,00 EURO** monatlich als Betriebskostenvorauszahlung zu entrichten.
Dieser Betrag wird nach Erarbeitung bzw. Auswertung des Wirtschaftsplanes korrigiert.

- (3) Sind Vorauszahlungen vereinbart, so wird über sie jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen, spätestens jedoch ein Jahr nach dem festgelegten Abrechnungszeitraum.
Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Betriebskostenabrechnung, während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle, Einsicht in die

Abrechnungsunterlagen zu nehmen.

Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung der Betriebskosten zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen.

Im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes erfolgt die Abrechnung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zum Abrechnungszeitraum.

- (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf die Mieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Neu eingeführt wurden u.a. die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, sowie die Kosten der Fensterwartung und Legionellenbeprobung.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb der Frostperiode bei Bedarf auch im Falle seiner Abwesenheit zu Heizen und dadurch ein Abfrieren der Leitungen zu verhindern.
- (6) Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:
die Kosten für Heizung und Wasser werden verbrauchsabhängig nach dem Verhältnis 70 % nach Verbrauch und 30 % nach anteiliger Wohnfläche abgerechnet.
alle anderen Betriebskosten werden anteilig auf die vermietete Wohnfläche umgelegt;
- (7) Umlegemaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern.
- (8) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.
Daneben dürfen nur Erhebungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umgelegt werden.

§ 3 Mietzahlungen

- (1) Die Miete und die Vorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person zu zahlen.
- (2) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.
- (3) Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 5,00 EURO pauschalisierte Mahnkosten erheben.
- (4) Der Mieter zahlt dem Vermieter den Mietzins sowie die Betriebskostenvorauszahlungen bis zum 3. Werktag des laufenden Monats auf **IBAN: DE19 1203 0000 1061 3626 36 BIC: DEUTDEDDBROS Kontoinhaber: Jürgen Gebert, Treuhand** bei der DKB.
Gleiches betrifft auch etwaige Nachzahlungsbeträge resultierend aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, die Miete durch Bankabrufverfahren zu entrichten und erteilt die Ermächtigung zum Einzug der zu zahlenden Beträge (SEPA Mandat).

§ 4 Mietdauer

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am **01.11.2025** und läuft auf unbestimmte Zeit.

- (2) Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat.
- (3) Übergabe und Abnahme der Wohnung erfolgt zu den Geschäftszeiten der Firma Unikat Immobilien. Fällt der Mietbeginn auf einen Tag außerhalb der Geschäftszeiten (z.B. Wochenende und Feiertag), so verschiebt sich der Mietbeginn auf den nachfolgenden Werktag. Endet die Mietzeit an einem Tag außerhalb der Geschäftszeiten (z.B. Wochenende oder Feiertag), so verschiebt sich der Abnahmetermin auf den letzten Werktag vor dem Mietende.

§ 5 Kündigung

- (1) Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vereinbart, so richtet sich das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften des § 565 BGB.
So kann der Mieter den Mietvertrag bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats kündigen.
- (2) Das Kündigungsrecht des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Soweit die Kündigung durch den Vermieter erfolgt, sind im Kündigungsschreiben auch die Kündigungsgründe anzugeben. Der Mieter ist darüber zu belehren, daß er der Kündigung bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist unter Angabe von Gründen schriftlich widersprechen kann.
- (3) Jede Kündigung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 6 Außerordentliches Kündigungsrecht

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen,
 - a) wenn der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch beläßt oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
 - b) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist,
 - c) oder wenn in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.
- (2) Das Mietverhältnis kann von jeder Vertragspartei ferner ohne Einhaltung einer Frist schriftlich gekündigt werden, wenn die andere Vertragspartei ihre Verpflichtungen schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß der anderen Vertragspartei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 7 Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache seit Mietbeginn erforderlich werden. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und der Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind sach- und fachgerecht auch dann auszuführen, wenn diese Arbeiten durch den Mieter in Eigenleistungen erbracht werden. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Naturbelassene und nicht farbig lackierte Holzteile oder Flächen, auf denen eine Holzmaserung abgebildet ist, dürfen ohne Genehmigung des Vermieters nicht verändert werden. Farbig gestrichene Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie der bei Vertragsbeginn vorgegebenen war; sie können auch in weißen oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden.

§ 8 Bagatellschäden

- (1) Kleine Instandhaltungen, die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen, soweit die Schäden nicht vom anderen Vertragspartner zu vertreten sind.
- (2) Die Verpflichtung des Mieters ist begrenzt auf Kosten bis zu **100,00 EURO** für eine Instandhaltungsmaßnahme, höchstens jedoch auf **400,00 EURO** im Kalenderjahr.
- (3) Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

§ 9 Aufrechnung und Zurückbehaltung

- (1) Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 10 Benutzung der Mietsache

- (1) Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.
- (2) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung ist es dem Mieter untersagt, daß er
 - a) den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
 - b) die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als zu Wohnzwecken nutzt oder benutzen läßt;
 - c) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringt oder aufstellt;
 - d) Antennen anbringt oder verändert;
 - e) die Heizung, insbesondere auf Öl- oder Elektroheizung, umstellt;
 - f) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellt;
 - g) Um -, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornimmt.
 - h) die Fenster und Fensterrahmen mit Bohrlöchern beschädigt.
- (3) Die Haltung von Tieren (mit Ausnahme von Kleintieren, zB. Zierfische, Wellensittich, Hamster) ist vom Vermieter zu genehmigen.
- (4) Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch Nutzung der Mietsache während der Dauer dieses Vertrages verursacht werden.

§ 11 Haushaltmaschinen

- (1) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

§ 12 Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die Mieträume sind von allem Ungeziefer freizuhalten.
- (2) Schäden im Hause und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermieter und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn besuchen.
- (4) Treten Verstopfungen in den Abflußleitungen auf, so haftet hierfür der Verursacher.
- (5) Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadensersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache mehr als erheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat.
- (6) Der Vermieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nach vorheriger Unterrichtung beseitigen.

§ 13 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Meßgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück/die Eigentumswohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache an Wochentagen von 17.00 bis 19.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 10.00 bis 12.00 Uhr, nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.
- (3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, daß die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und Abs. 2 ausgeübt werden können.

§ 14 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand (Schließen der Bohrlöcher und farblicher Abgleich mit der Wand herstellen, Reinigung der Einbauküche, der Sanitäreinrichtungen, des Bodens, der Fenster und der Heizkörper, Beseitigung von Farbabplatzungen) zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst Beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Für auf seine Kosten angefertigte Schlüssel erhält der Mieter keine Kosten erstattet. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen.
 Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- (3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 15 Personenmehrheit als Mieter

- (1) Haben mehrere Personen, auch Ehegatten, gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden.
 Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
- (3) Jeder Mieter muß Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 16 Hausordnung

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigelegte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§ 17 Geltung der gesetzlichen Vorschriften

- (1) Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind gelten die gesetzlichen Vorschriften. Das gleiche gilt für den Fall, daß eine oder mehrere der getroffenen Bestimmungen rechtsunwirksam sein sollten. Die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages wird dadurch nicht berührt.

§ 18 Sicherheitsleistungen (Mietsicherheit)

- (1) Zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus diesem Mietvertrag gewährt der Mieter dem Vermieter folgende Sicherheit:
 Der Mieter zahlt bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution als Sicherheit für seine Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis in Höhe von drei Monatskaltmieten
 sprich **960, 00 EURO** in Worten neun, sechs, null, EURO

- (2) Der Mieter hat die Kaution auf folgendes Kautionskonto einzuzahlen :
**Unikat Immobilien, IBAN: DE95 1203 0000 1014 71 40 , Deutsche Kreditbank Berlin,
 BIC.BYLADEM1001, Verwendungszweck: 852 923 110, Rate 1/1 15.06.23 Löll Ingenieurbüro GmbH**

Dieses hat der Mieter spätestens am Tag der Schlüsselübergabe nachzuweisen.

- (3) Die Zinsen stehen dem Mieter zu.

(1) Die Kaution nebst aufgelaufener Zinsen sind nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Mieter auszuzahlen, sobald feststeht, daß dem Vermieter gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche mehr zustehen.

§ 19 Zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur schriftlich gültig.
- (2) Wesentliche Bestandteile dieses Mietvertrages sind:
 - die Hausordnung (hängt im Treppenaufgang)
 - die Aufstellung der Betriebskosten
 - die Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung
 - Widerrufsbelehrung
 - Datenschutzverordnung
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten der Namensschilder für die zur Wohnung gehörenden Einrichtungen zu übernehmen.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, eine Hausratversicherung und eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen.

§ 20 Erklärung der Mietvertragsparteien zum Vertragsabschluß

Der/die unterzeichnende(n) Mieter erklärt/erklären, dass er/sie vor Vertragsunterzeichnung ausreichend Gelegenheit hatte(n), vom Inhalt Kenntnis zu nehmen und diesen zu prüfen. Der Vertrag wurde eingehend mit dem Vermieter/Verwalter durchgesprochen, insbesondere wurde vom Vermieter/Verwalter auf die im Vertrag enthaltenen Ermächtigungen und Willenserklärungen ausdrücklich hingewiesen.

Ort, Datum

.....
(Vermieter)

St. Gallen, 16.10.25

Ort, Datum
Daniel
.....
(Mieter)

Anlage 3: Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Vermieter durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

Betriebskosten sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
 2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
 3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
 4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
- oder
- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- oder
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a)

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a)

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a)

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören die Nebenkosten, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Als sonstige Betriebskosten werden danach vereinbart:
- a) die Verwaltungskosten (dies sind insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung) pauschal in Höhe von 4,00 % der jeweils gültigen Jahresnettokerntmiete (SOLL);
 - b) die Kosten der Reinigung, Wartung und Überprüfung von technischen Anlagen (Alarmanlagen, Elektroanlagen, Notstromaggregate, Gasgeräte, Blitzableiter, Feuerlöscher, brandschutztechnische Einrichtungen wie Brandmeldeanlage / Sprinkleranlage / Rauch-/Wärmeabzugsanlagen / Brandschutztüren, Fettabscheider, Rolltore
 - c) die Kosten der Dachwartung
 - d) die Kosten der Reinigung von Dachrinnen und Lichtschächten

Stolzenburg, 16.10.25

Ort, Datum

Vermieter



Mieter

Widerrufsrecht

(Anlage zu § 27 des Wohnraum-Mietvertrages)

Wurde die Mietsache vor Mietvertragsabschluß nicht vom Mieter besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters unterzeichnet, steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach den §§ § 312 Abs. 4, 312g und 355 BGB zu, sofern es sich beim Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt.

Über dieses Widerrufsrecht ist der Mieter gem. § 312d BGB ausdrücklich zu belehren.

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen (Anlage 1 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB):

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns¹

Name: Unikat Immobilien

Anschrift: Lindenstr. 7, 18055 Rostock

Telefonnummer: 03818098340

Telefaxnummer:

E-Mail-Adresse: info@unikatimmobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

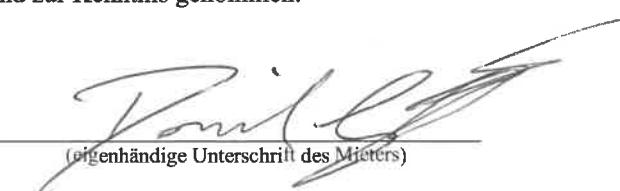
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung² während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Die oben genannte Widerrufsbelehrung wurde vollständig gelesen und zur Kenntnis genommen:

Unterschrift des Mieters


 Paul G. Scholz 14.10.25
 (Ort und Datum)


Paul G. Scholz
 (eigenhändige Unterschrift des Mieters)

Unterschrift des weiteren Mieters



 (Ort und Datum)


 (eigenhändige Unterschrift des weiteren Mieters)

¹ Name, Anschrift und, soweit verfügbar, Telefonnummer, Telefaxnummer und E-Mail-Adresse des Vermieters.

² Dienstleistung = Vollzug des Mietvertrages.

Ermächtigung zum Einzug von Forderungen mittels SEPA - Lastschriften

Hiermit ermächtige(n) ich/wir Sie widerruflich, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos mittels Lastschrift einzuziehen. Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstituts keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinlösungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen.

Name und genaue Anschrift des Zahlungspflichtigen

David Graebe
Pingenstraße 34
18439 Stralsund

**IBAN des
Zahlungspflichtigen**

DE61 1001 1001 2577 6571 22

BIC (SWIFT)

NTSBDEB1XXX

**bei der
(genaue Bezeichnung des kontoführenden Kreditinstituts)**

N26 Bank

Kontonummer und Bankleitzahl**An (Zahlungsempfänger)**

UNIKAT Immobilien
Inh. Alexandra Östreich
Lindenstr. 7
18055 Rostock

Ort, Datum

14.10.2025

Unterschrift