

Förmliche Zustellung

Geschäftsnummer:

44 C 76/22

Bezeichnung des Schriftstücks:

S. 27.06.22; bAbKI 24.06.22; bAbV.
27.06.22; AbS. 27.06.22

Amtsgericht Iserlohn, Friedrichstr. 108-110, 58636

Iserlohn

Telefon 02371-6610

Weitersenden innerhalb des

Bezirks des Amtsgerichts

Bezirks des Landgerichts

Inlandes

Frau

Sanela Schwarzfischer

Bieler Straße 81

58638 Iserlohn

Bei der Zustellung zu beachtende Vermerke:

Ersatzzustellung ausgeschlossen.

Keine Ersatzzustellung an:

Nicht durch Niederlegung zustellen.

Mit Angabe der Uhrzeit zustellen.

58638 Iserlohn

Vorblatt zur Zustellungssendung

Wichtiger Hinweis:

Mit dieser Sendung werden Ihnen in gesetzlich vorgeschriebener Form die im Umschlag enthaltenen Schriftstücke förmlich zugestellt. Die förmliche Zustellung eines Schriftstücks dient dem Nachweis, dass dem Adressaten in gesetzlich vorgeschriebener Form Gelegenheit gegeben worden ist, von dem Schriftstück Kenntnis zu nehmen, und wann das geschehen ist.

Den Tag der Zustellung vermerkt der Zusteller auf dem Umschlag. Bitte bewahren Sie den Umschlag und dieses Vorblatt zusammen mit den darin enthaltenen Schriftstücken auf. Er dient in Zusammenhang mit diesem Vorblatt als Beleg, wenn Sie angeben müssen, welche Schriftstücke Ihnen wann zugestellt worden sind.

Wird der Zustellungsadressat oder eine zum Empfang des Schriftstücks berechtigte Person in der angegebenen Wohnung oder in den angegebenen Geschäftsräumen nicht angetroffen, kann das Schriftstück in einen zu der Wohnung oder dem Geschäftsraum gehörenden Briefkasten eingelegt werden. Mit der Einlegung gilt das Schriftstück als zugestellt.



-44- Amtsgericht Iserlohn, Friedrichstr. 108-110, 58636 Iserlohn

27.06.2022

Frau
Sanela Schwarzfischer
Bieler Straße 81
58638 Iserlohn

Aktenzeichen
44 C 76/22
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Frau Ossenbergs-Engels
Durchwahl
02371 - 661-208
erreichbar
Mo., Do.-Fr. bis 11:30Uhr
Di. + Mi. 12:00 - 16:00 Uhr
(Teilzeitkraft)

Sehr geehrte Frau Schwarzfischer,

in dem Rechtsstreit ZBI Fondsmanagement GmbH gegen
Schwarzfischer

sende ich Ihnen auf Anordnung des Gerichts eine beglaubigte
Abschrift der am **24.06.2022** eingereichten Klage und eine
beglaubigte Abschrift der richterlichen Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass es zwei Fristen gibt:

Sie sind aufgefordert, dem Gericht innerhalb einer Frist von **zwei
Wochen** nach Zustellung dieses Schreibens mitzuteilen, ob Sie sich
gegen die Klage verteidigen wollen.

Wenn Sie sich verteidigen wollen, müssen Sie **außerdem** innerhalb
einer Frist von weiteren zwei Wochen auf die Klage schriftlich
erwidern.

Diese weitere Frist läuft also vier Wochen nach Zustellung dieses
Schreibens ab.

Beachten Sie bitte unsere **wichtigen Hinweise.**

Anschrift
Friedrichstr. 108-110
58636 Iserlohn
Sprechzeiten
mo - fr 8.30 h - 12.30 h, di 14.00
h - 15.00 h
Telefon
02371-6610
Telefax:
02371661110

Nachtbriefkasten: Friedrichstr.
108-110, 58636 Iserlohn
Konten der Zahlstelle Iserlohn:
Postbank IBAN
DE84440100460000027469
Schalterstunden: mo - fr 8.30 h -
12.30 h



Mit freundlichen Grüßen
Ossenberg-Engels
Justizbeschäftigte

- automatisiert erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Freitag 01.07.2022

Wichtige Hinweise
zum Schreiben vom 27.06.2022
Geschäftsnummer 44 C 76/22

Die in der richterlichen Verfügung gesetzte Frist beginnt mit der Zustellung dieser Schriftstücke. Wenn Sie **nicht innerhalb der ersten Frist von zwei Wochen mitteilen, dass Sie sich gegen die Klage verteidigen wollen (Verteidigungsanzeige)**, können Sie den Prozess allein deshalb durch ein Versäumnisurteil ohne mündliche Verhandlung verlieren. In diesem Fall müssten Sie auch die Gerichtskosten und die notwendigen Kosten der Gegenseite tragen (§ 91 ZPO). Aus dem Versäumnisurteil oder dem Urteil nach Lage der Akten kann der Gegner gegen Sie zudem die Zwangsvollstreckung betreiben (§ 708 Nr. 2 ZPO).

Die zweite Frist betrifft die **Stellungnahme zur Klageschrift (Klageerwiderung)**. Geht diese nicht fristgerecht ein, so können Sie auch deshalb den Prozess verlieren. Alles, was verspätet vorgebracht wird, darf das Gericht nur berücksichtigen, wenn dadurch die Erledigung des Rechtsstreits nicht verzögert wird, oder wenn Sie die Verspätung genügend entschuldigen.

Was soll in der Klageerwiderung stehen?

In der Klageerwiderung sollen Sie alles mitteilen, was Sie gegen die Klage vorbringen wollen. Geben Sie z.B. an

- a) welche Behauptungen in der Klageschrift Ihrer Meinung nach nicht zutreffen,
- b) welche in der Klageschrift nicht enthaltenen Angaben das Gericht außerdem berücksichtigen soll,
- c) welche Zeugen (mit vollständiger Adresse) Ihre Behauptungen bestätigen oder die Behauptungen der Gegenseite widerlegen sollen,
- d) auf welche anderen Beweismittel Sie sich beziehen (z.B. Gutachten eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen, Urkunden).

Wollen Sie den Anspruch ganz oder teilweise anerkennen?

Wenn Sie gegenüber dem Gericht den Klageanspruch ganz oder teilweise anerkennen, so kann das Gericht Sie ohne mündliche Verhandlung entsprechend Ihrem Anerkenntnis verurteilen. Dies würde zu einer Ermäßigung der Gerichtsgebühren führen.

Wie und wo können Sie Ihre Erklärungen abgeben?

Sie können alle Erklärungen schriftlich einreichen oder mündlich der Geschäftsstelle eines Amtsgerichts zu Protokoll geben. Jedenfalls müssen Ihre Erklärungen innerhalb der Fristen beim **Amtsgericht Iserlohn** eingehen.

Geben Sie bitte immer die Geschäftsnummer an und fügen Sie zwei Kopien für die Gegenseite bei.

Ihre Stellungnahme kann auch als elektronisches Dokument eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss – mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder – von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- oder Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird



auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung-ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Beglaubigte Abschrift

44 C 76/22

Prozessleitende Verfügung

In dem Rechtsstreit

ZBI Fondsmanagement GmbH gegen Schwarzfischer

wird das schriftliche Vorverfahren angeordnet (§ 276 ZPO).

1.

Die Beklagte wird aufgefordert, innerhalb einer Notfrist von **zwei Wochen nach Zustellung** der Klageschrift dem Gericht schriftlich anzuzeigen, wenn sie sich gegen die Klage verteidigen will oder ob der Anspruch teilweise oder ganz anerkannt wird.

Eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist nicht vorgeschrieben (§ 499 Abs. 1 ZPO).

Geht die Anzeige der Verteidigungsbereitschaft nicht innerhalb der gesetzten Frist hier ein, kann auf Antrag der Klägerin ohne mündliche Verhandlung ein Versäumnisurteil erlassen werden (§ 331 ZPO), mit welchem der Beklagten auch die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden und aus welchem die Klägerin unmittelbar die Zwangsvollstreckung betreiben kann, ohne zuvor Sicherheit leisten zu müssen (§§ 91, 708 Nr. 2 ZPO).

Wird der Anspruch anerkannt, ergeht gegen die Beklagte ohne mündliche Verhandlung ein Anerkenntnisurteil (§ 307 ZPO).

Zugleich wird der Beklagten aufgegeben, innerhalb einer Frist von **weiteren zwei Wochen** schriftlich auf die Klage zu erwidern.

Diese Erwidernsfrist läuft also **vier Wochen** nach Zustellung dieser Verfügung ab.

Bei Versäumung dieser Frist kann etwaiges verspätetes Vorbringen unberücksichtigt bleiben. Denn das Gericht darf verspätetes Vorbringen nur berücksichtigen, wenn dieses nach seiner freien Überzeugung die Erledigung des Rechtsstreits nicht verzögert oder die Verspätung genügend entschuldigt wird. Andernfalls muss das Gericht verspätetes Vorbringen unberücksichtigt lassen.

Es besteht deshalb bei nicht fristgerecht eingehender Stellungnahme die Gefahr, allein deshalb den Prozess zu verlieren.

2.

Das Gericht weist die Parteien gemäß § 139 ZPO auf Folgendes hin:

Eine außerordentliche fristlose Kündigung, die ausschließlich auf Zahlungsverzug des Mieters gestützt ist, wird unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten

nach Zustellung der Klage sämtliche Mietrückstände vollständig gezahlt werden oder eine öffentliche Stelle (z.B. Sozialamt) sich zur Zahlung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB). Die Kündigung bleibt jedoch wirksam, wenn innerhalb der letzten zwei Jahre bereits einmal Gebrauch von dieser Möglichkeit gemacht wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB).

Iserlohn, 27.06.2022

Amtsgericht

Adam

Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Iserlohn





-44- Amtsgericht Iserlohn, Friedrichstr. 108-110, 58636 Iserlohn

27.06.2022

Seite 1 von 1

Stadt Iserlohn
Abteilung für Flüchtlings- und Notunterbringung
Schillerplatz 7
58636 Iserlohn

Aktenzeichen
44 C 76/22
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Frau Ossenberg-Engels
Durchwahl
02371 - 661-208
erreichbar
Mo., Do.-Fr. bis 11:30Uhr
Di. + Mi. 12:00 - 16:00 Uhr
(Teilzeitkraft)

Mitteilung an

- die Sozialhilfe nach § 36 Abs. 2 SGB XII
- den kommunalen für die Kosten der Unterkunft mit Heizung zuständigen Träger der Grundsicherung oder die von ihm beauftragte Stelle nach § 22 Abs. 9 SGB II

Hier ist eine Klage auf Räumung von Wohnraum eingegangen, die ausschließlich unter anderem auf Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB gestützt wird.

Bezeichnung der Parteien

Kläger/in, Anschrift:

ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Beklagte/r, Anschrift:

Sanela Schwarzfischer, Bieler Straße 81, 58638 Iserlohn

Nach der Klageschrift beträgt die Monatsmiete:

577,88 EUR

werden folgende Mietzinsrückstände/Entschädigungen geltend gemacht:

3.359,49 EUR

Eingegangen ist die Klageschrift am: 24.06.2022

Zugestellt wurde die Klageschrift am:

Termin zur mündlichen Verhandlung ist bestimmt auf:

Anschrift
Friedrichstr. 108-110
58636 Iserlohn
Sprechzeiten
mo - fr 8.30 h - 12.30 h, di 14.00 h - 15.00 h
Telefon
02371-6610
Telefax:
02371661110

- Die Klageschrift ist mit gleicher Post zur Zustellung an die Beklagtenpartei aufgegeben worden.

Sofern Sie die Forderung der Klagepartei befriedigen oder sich dazu verpflichten werden, bitte ich um umgehende schriftliche Mitteilung an den Vermieter und hierher (dreifach).

Mit freundlichen Grüßen

Ossenberg-Engels

Justizbeschäftigte

- automatisiert erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Nachtbriefkasten: Friedrichstr.
108-110, 58636 Iserlohn
Konten der Zahlstelle Iserlohn:
Postbank IBAN
DE84440100460000027469
Schalterstunden: mo - fr 8.30 h - 12.30 h

Amtsgericht Iserlohn
24.06.2022 10:47
EGVP-Versand

Prüfvermerk vom 24.06.2022, 10:53:58

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Anwaltspostfach.

Eingangszeitpunkt: 24.06.2022, 10:47:04
Absender: Michael Ehm
Nutzer-ID des Absenders: DE.BRAK.93f550ee-5787-4100-b2b3-1ffe2f4548a6.9c48
Aktenzeichen des Absenders: 1136/22

Empfänger: Amtsgericht Iserlohn
Aktenzeichen des Empfängers: Neu

Betreff der Nachricht: Rechtsstreit ZBI Fondsmanagement GmbH ./ Schwarzfischer
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: EGVP_GP116560604183773707137513010684760

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anlage_1_Kostenmarke_RNR11 E8G1D9D7L4.pdf	pdf	nein				
Anlage_2_Prozessvollmacht_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:43	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
Anlage_3_Mietvertrag_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
Anlage_4_BK_Abrechnung_2020_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
SS_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:33	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Ehm | Aust | Mehlaue

Rechtsanwälte | Fachanwalt | Notar

RAe Ehm | Aust | Mehlaue, Postfach 10 05 23, 45605 Recklinghausen

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstr. 108 - 110
58636 Iserlohn

Per beA

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

Michael Ehm
Rechtsanwalt

Reitzensteinstraße 42
D-45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61/2 41 31 u. 2 33 18
Fax: 0 23 61/2 96 55
raehm@ehm.annonet.de

André Aust
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Martina Michalski
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Jürgen Mehlaue
Rechtsanwalt

Hertener Straße 28
D-45657 Recklinghausen

Bitte stets angeben:

E / Sc - 01136/22 -

ZBI Fondsmanagement GmbH
./ Schwarzfischer

Recklinghausen, den 24.06.2022

KLAGE

der ZBI Fondsmanagement GmbH, vertr. durch den Geschäftsführer Herrn Michael Krzyzanek und den Prokuristen Herrn Gerry Dietel, Henkestr. 10, 91054 Erlangen
(Vertrags-Nr. L15V.V0000116)

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Michael Ehm, Reitzensteinstr. 42, 45657 Recklinghausen

gegen

Frau Sanela Schwarzfischer, Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn

- Beklagte -

wegen: Räumungs- und Zahlungsklage von Wohnraum

(Elektronische Kostenmarke als Anlage beigefügt.)

Kontoverbindungen Rechtsanwalt Ehm:

Commerzbank AG Recklinghausen

IBAN: DE43 4268 0081 0651 6841 00

BIC: DRESDEFF426

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN: DE11 4265 0150 0000 5001 81

BIC: WELADED1REK

Postbank Dortmund

IBAN: DE93 4401 0046 0063 6994 65

BIC: PBNKDEFF



Mitglieder im Anwaltsverein

Klage

signiert durch Heinz-Michael Ehm (gültig)

USt-IdNr. DE233937974

Steuernummer: 340/5072/2079

<u>Streitwert Räumung (€ 377,88 KM x 12):</u>	4.534,56 €
<u>Streitwert Zahlung</u>	
a) Rückstand	3.359,49 €
b) zukünftige Zahlungen (€ 682,88 x 12)	8.194,56 €
<u>Streitwert insgesamt:</u>	<u>16.088,61 €</u>

Namens und kraft versicherter Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage gegen die Beklagte.

Wir werden folgende **Anträge** verlesen:

Die Beklagte wird verurteilt,

1. die von ihr im Haus „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“ im 6. Obergeschoss links innegehaltene Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC und Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;
2. an die Klägerin € 3.359,49 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen;
3. an die Klägerin für die Zeit ab dem 01.07.2022 bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der in Ziffer 1.) bezeichneten Wohnung einen monatlichen, jeweils bis zum dritten Bankarbeitstag eines Monats fälligen Betrag in Höhe von € 682,88 zu zahlen.

Für den Fall eines schriftlichen Vorverfahrens, das wir auch im Kosteninteresse der Beklagten nachdrücklich anregen, **beantragen** wir vorsorglich,

im Fall nicht rechtzeitiger Anzeige der Verteidigungsabsicht die Beklagte durch Versäumnisurteil gem. § 331 III ZPO zu verurteilen.

Gründe:

Die Klägerin ist als Alleineigentümerin Vermieterin des Hauses „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“, in dem die Beklagte die im Klageantrag zu 1.) näher bezeichnete Wohnung angemietet hat.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin zum einen die Räumung und Herausgabe des Mietobjekts **aufgrund fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs**, die in dieser Klage

ausgesprochen wird, zum anderen die Zahlung rückständiger Mieten und Nebenkosten und zukünftige Nutzungsentschädigungen bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Räumung und Herausgabe.

1.)

Die monatliche Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung der hier in Rede stehenden Wohnung beträgt € 682,88 (Kaltmiete: € 377,88), zahlbar monatlich im voraus und eingehend bei der Klägerin bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats.

Beweis: beigefügter Mietvertrag

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Klägerin ein Mietzahlungsanspruch in Höhe von € 2.990,46 zu, der sich der Höhe nach wie folgt spezifiziert:

Monat	Miete	gezahlt	Wertstellung	Verrechnung		Forderung
	Kaltmiete			I.H.v	mit	
Sep 20 (15. - 30.09.)	188,94 €			35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 14.05.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 16.06.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 15.10.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 15.11.2021)	48,94 €
Okt 20	377,88 €	577,88 €	02.10.2020	377,88 €	Kaltmiete Okt 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.10.2020)	- €
Nov 20	377,88 €	577,88 €	02.11.2020	377,88 €	Kaltmiete Nov 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.11.2020)	- €
Dez 20	377,88 €	577,88 €	03.12.2020	377,88 €	Kaltmiete Dez 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 03.12.2020)	- €
	<u>Warmmiete</u>					
Jan 21	577,88 €	577,88 €	02.01.2021	200,00 €	Betriebskosten Jan 21 (Zahlung 02.01.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Jan 21 (Zahlung 02.01.2021)	- €
Feb 21	577,88 €	577,88 €	01.02.2021	200,00 €	Betriebskosten Feb 21 (Zahlung 01.02.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Feb 21 (Zahlung 01.02.2021)	- €
Mrz 21	577,88 €	577,88 €	01.03.2021	200,00 €	Betriebskosten Mrz 21 (Zahlung 01.03.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Mrz 21 (Zahlung 01.03.2021)	- €
Apr 21	577,88 €	577,88 €	03.04.2021	200,00 €	Betriebskosten Apr 21 (Zahlung 03.04.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Apr 21 (Zahlung 03.04.2021)	- €
Mai 21	577,88 €	577,88 €	03.05.2021	200,00 €	Betriebskosten Mai 21 (Zahlung 03.05.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Mai 21 (Zahlung 03.05.2021)	- €
		35,00 €	14.05.2021			
Jun 21	577,88 €	577,88 €	03.06.2021	200,00 €	Betriebskosten Jun 21 (Zahlung 03.06.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Jun 21 (Zahlung 03.06.2021)	- €
		35,00 €	16.06.2021			

/..

Jul 21	577,88 €	577,88 €	03.07.2021	200,00 €	Betriebskosten Jul 21 (Zahlung 03.07.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Jul 21 (Zahlung 03.07.2021)	- €
Aug 21	577,88 €	70,00 €	02.08.2021	70,00 €	Betriebskosten Aug 21 (Zahlung 02.08.2021)	130,00 €
					Kaltemiete	377,88 €
Sep 21	577,88 €	577,88 €	03.09.2021	200,00 €	Betriebskosten Sep 21 (Zahlung 03.09.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Sep 21 (Zahlung 03.09.2021)	- €
Okt 21	577,88 €	577,88 €	03.10.2021	200,00 €	Betriebskosten Okt 21 (Zahlung 03.10.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Okt 21 (Zahlung 03.10.2021)	- €
		35,00 €	15.10.2021			
Nov 21	577,88 €	577,88 €	02.11.2021	200,00 €	Betriebskosten Nov 21 (Zahlung 02.11.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Nov 21 (Zahlung 02.11.2021)	- €
		35,00 €	15.11.2021			
Dez 21	682,88 €	577,88 €	15.12.2021	200,00 €	Betriebskosten Dez 21 (Zahlung 15.12.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Dez 21 (Zahlung 15.12.2021)	- €
		35,00 €	17.12.2021	35,00 €	Betriebskosten Dez 21 (Zahlung 17.12.2021)	70,00 €
Jan 22	682,88 €	577,88 €	06.01.2022	200,00 €	Betriebskosten Jan 22 (Zahlung 06.01.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Jan 22 (Zahlung 06.01.2022)	- €
Feb 22	682,88 €	577,88 €	08.02.2022	200,00 €	Betriebskosten Feb 22 (Zahlung 08.02.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Feb 22 (Zahlung 08.02.2022)	- €
Mrz 22	682,88 €	577,88 €	07.03.2022	200,00 €	Betriebskosten Mrz 22 (Zahlung 07.03.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Mrz 22 (Zahlung 07.03.2022)	- €
Apr 22	682,88 €					682,88 €
Mai 22	682,88 €					682,88 €
Jun 22	682,88 €					682,88 €
						2.990,46 €
BK 2020 gem. Abrechnung vom 12.10.2021				369,03 €	(S)	369,03 €
						<u>3.359,49 €</u>
auf BKJ 2020 verrechnete Zahlungen						
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.10.2020				- 200,00 €	(H)	
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.11.2020				- 200,00 €	(H)	
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 03.12.2020				- 200,00 €	(H)	

Beweis: beigefügte Betriebskostenabrechnung 2020 vom 12.10.2021
bereits oben überreichter Mietvertrag

Die in Ansatz gebrachte Miete spezifiziert sich der Höhe nach wie folgt:

Zeitraum 15.09.2020 bis 30.09.2020

Kaltmiete (Mietvertrag §§ 3 Rd-Nr. 1 iVm. 5 Rd-Nr. 1)	188,94 €
Betriebskostenvorauszahlung (Mietvertrag §§ 3 Rd-Nr. 1 iVm. 5 Rd-Nr. 1)	<u>100,00 €</u>
	<u>288,94 €</u>

Zeitraum Oktober 2020 bis einschl. November 2021

Kaltmiete (Mietvertrag § 5 Rd-Nr. 1)	377,88 €
Betriebskostenvorauszahlung (Mietvertrag § 5 Rd-Nr. 1)	<u>200,00 €</u>
	<u>577,88 €</u>

Zeitraum Dezember 2021 bis einschl. Juni 2022

Kaltmiete	377,88 €
Betriebskostenvorauszahlung gem. BK-Abrechnung 2020 (neues Soll)	<u>305,00 €</u>
	<u>682,88 €</u>

Namens und kraft der beigefügten Prozessvollmacht der Klägerin

k ü n d i g e n

wir hiermit das Mietverhältnis

f r i s t l o s

wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 543 II Nr. 3 a und 3 b BGB.

2.)

Mit dem Klageantrag zu 2.) werden die vorstehend spezifizierten rückständigen Mieten und – soweit vorstehend ausgewiesen – rückständige Betriebs- und Heizkosten geltend gemacht.

Aus Vereinfachungsgründen werden lediglich Prozesszinsen geltend gemacht.

3.)

a)

Mit dem Klageantrag zu 3.) werden die Miete bis zur Zustellung der Klage, ab Rechtshängigkeit die monatlichen Nutzungsentschädigungen bis zur tatsächlichen Räumung und Herausgabe der Wohnung, die von dem Zahlungsantrag zu 2.) nicht umfasst sein können, als künftige Forderungen gem. § 259 ZPO geltend gemacht. Die Zulässigkeit dieser Klage ist zwischenzeitlich durch die

gefestigte Rechtsprechung des BGH (zuletzt Urteil vom 04.05.2011 Az. – VIII ZR 146/10 -) ausdrücklich anerkannt worden.

Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, ist im vorliegenden Fall zumindest eine der - alternativen - Voraussetzungen (ernsthaftes Bestreiten, Zahlungsunfähigkeit oder erheblicher Rückstand in einer die vereinbarte Bruttomonatsmiete übersteigenden Höhe) gegeben.

b)

Für den diesbezüglichen Streitwert greift § 16 I GKG nicht ein, da kein Streit über das Bestehen des Mietverhältnisses besteht. Ist das Bestehen eines Mietverhältnisses dagegen unstreitig, gilt über § 12 I GKG die Vorschrift des § 3 ZPO (OLG Düsseldorf, NZM 2006, 583; KG, Beschluss vom 22.12.2005 - 12 W 46/05 -, juris; OLG Stuttgart, Beschluss vom 17.01.2011 Az. – 5 U 158/10 -). Danach ist dem Tatrichter freies Ermessen für die Wertfestsetzung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls eingeräumt (vgl. OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.05.2011 – 1 W 14/11 -, juris).

Dabei ist der Antrag auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung bis zum Zeitpunkt der Herausgabe nach § 3 ZPO ausgehend von dem Zeitraum zu bemessen, der nach den im Zeitpunkt der Klageeinreichung ersichtlichen Umständen bis zu einer Beendigung der Vollstreckung der Räumungspflicht voraussichtlich vergehen wird.

Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, die eine längere oder kürzere Frist erwarten lassen, muss dies in einfacher gelagerten Fällen wie dem vorliegenden dazu führen, den Gebührenstreitwert auf den 12-fachen Betrag der geforderten monatlichen Nutzungsentschädigung festzusetzen (OLG Frankfurt OLGR 2004, 201; KG Berlin, NJW-RR 2007, 1579; OLG Stuttgart, a.a.O., Rd-Nr. 12, OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.05.2011 Az. – I-10 W 79/10 -, OLG Dresden, Beschluss vom 02.08.2012 NJW-RR 2012, 1214, OLG Celle, Beschluss vom 17.02.2014 Az. 2 W 32/14).

Nach dem oben dargelegten Gesamtstreitwert in Höhe von € 16.088,61 fügen wir als Anlage elektronische Kostenmarke in Höhe von € 1.059,00 bei.

Ehm
Rechtsanwalt

VOLLMACHT

Die

ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestr. 10, 91054 Erlangen (AG Fürth HRB 19239), vertr.
d. d. Geschäftsführer Herrn Michael Krzyzanek und den Prokuristen Herrn Gerry Dietel

- im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ -

bevollmächtigt hiermit

Rechtsanwalt
Michael **Ehm**
Reitzensteinstr. 42
45657 Recklinghausen

- im Folgenden „**der Vollmachtnehmer**“ -

den Vollmachtgeber - für ihn und in seinem Namen handelnd – betreffend das Mietverhältnis

Vanessa Schwarzfischer

(Name Mieter)

Bielefeld Str. 81, 58638 Herbolzen

(Anschrift Objekt)

Objekt-Nr. L 15V.V0000116

soweit dies rechtlich möglich ist, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

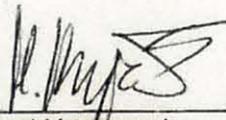
Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auch auf folgende Befugnisse:

- Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen, Mieterhöhungen).
- Beilegung eines Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis, insb. auch gem. § 141 III S. 2 ZPO.
- Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
- Entgegennahme von Geld und sonstigen Vermögenswerten.

Der Vollmachtnehmer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen und zu widerrufen.

Diese Vollmacht bleibt bis zu ihrer Rückgabe an den Vollmachtgeber oder bis zum schriftlichen Widerruf durch den Vollmachtgeber gegenüber dem Vollmachtnehmer wirksam.

Erlangen, den 03.02.2022



Michael Krzyzanek
Geschäftsführer



ppa. Gerry Dietel
Prokurist

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen
Telefon: 09131 / 48009-0
Telefax: 09131 / 48009-1300

Wohnraummietvertrag

Zwischen

**ZBI Fondsmanagement AG handelnd auf Rechnung des Sondervermögens
Unilmmo: Wohnen ZBI
Henkestraße 10
91054 Erlangen**

vertreten durch

**ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen**

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

Sanela Schwarzfischer geboren am: 09.11.1994 Schlesische Straße 30, 58636 Iserlohn

- nachstehend „Mieter“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet wird in dem Haus Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn

folgende Wohnung: WE 40 - 6. OG links

gelegen im 6. OG links,

bestehend aus

3 Zimmer(n)/ Küche / Bad / WC / Diele / Sonstiges

ausschließlich zu Wohnzwecken, soweit nicht andere als zu Wohnzwecken vermietete Räume nachfolgend aufgeführt sind.

Als Größe der Wohnung gelten **78,56 m²** als vereinbart und werden auch der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegt. Die vorstehende Quadratmeterangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der Beschaffenheit des Mietgegenstands und ist keine vermietetseitige Zusage. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

- (2) Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftseinrichtungen, z. B. Waschküche und Trockenraum, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausgemeinschaftsordnung zu nutzen. Die Geräte, soweit vorhanden, sind nicht Mietgegenstand. Die Geräte werden dem Mieter zur Verfügung gestellt und können jederzeit ersatzlos entfernt werden.
- (3) Gleiches gilt hinsichtlich etwaig in der Wohnung vorhandener Geräte und/oder Einrichtungsgegenstände, wie insbesondere Einbauküchen, Einbauschränke, elektronische Geräte, Spiegel etc. Es handelt sich um keine Mietgegenstände. Die Gegenstände werden dem Mieter zur Verfügung gestellt. Sie bleiben Eigentum des Vermieters. Der Vermieter ist zur Instandhaltung nicht verpflichtet.
- (4) Die Anzahl der dem Mieter ausgehändigten Schlüssel wird im Übergabeprotokoll aufgeführt.
- (5) Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern und soweit ihn hieran kein Verschulden trifft.
- (6) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass höchstens 4 Personen in die Mieträume einziehen.
- (7) Der Mieter erklärt, dass er die Mieträume am 03.06.2020 besichtigt hat.

- (8) Der Energieausweis wurde vom Mieter eingesehen. Sollte der Energieausweis bei Mietvertragsabschluss noch nicht vorgelegen haben, wird der Vermieter die Einsichtnahme nach Erhalt des Energieausweises umgehend ermöglichen. Aus dem Energieausweis ergeben sich keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften des Mietobjektes. Die Regelung gilt nicht, soweit es sich um ein Baudenkmal handeln sollte. In diesem Fall ist die Vorlage eines Energieausweises entbehrlich.

§ 2 Überlassung von Kellerraum und Hausgarten/Gartenanteil

Sollte dem Mieter bei oder nach Mietbeginn ein Kellerraum überlassen werden, erkennt der Mieter Folgendes an:

- a) Die Überlassung ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
- b) Die Überlassung erfolgt unentgeltlich (Leihe).
- c) Wenn und soweit bei Überlassung Mängel vorhanden sind oder später auftreten, insbesondere bei bauseits bedingten Feuchtigkeitseinwirkungen, ist eine Haftung des Vermieters dem Grunde und der Höhe nach ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder arglistiger Täuschung des Vermieters. Hiervon ausgenommen sind etwaige anderweitige Schadensersatzansprüche, soweit diese durch abgeschlossene Versicherungen abgedeckt sind. Minderungsansprüche sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- d) Die Überlassung endet spätestens mit der Beendigung des Mietverhältnisses.
- e) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt dem Mieter die Nutzungserlaubnis wieder zu entziehen.

Sollte dem Mieter bei oder nach Mietbeginn ein Hausgarten/ Gartenanteil überlassen werden, erkennt der Mieter Folgendes an:

- a) Die Überlassung ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
- b) Die Überlassung erfolgt unentgeltlich (Leihe).
- c) Der Garten ist in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
- d) Wenn und soweit bei Überlassung Mängel vorhanden sind oder später auftreten, stehen dem Mieter keine Gewährleistungsansprüche, also weder Minderung noch Schadensersatz, zu. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder arglistiger Täuschung des Vermieters.
- e) Der Vermieter ist berechtigt, den Garten(anteil) jederzeit ganz oder teilweise gegen eine angemessene Entschädigung für die aufgrund der Bestellung zu erwartenden Früchte zurückzufordern, wenn berechnete Gründe dies erfordern.
- f) Die Überlassung endet spätestens mit der Beendigung des Mietverhältnisses.
- g) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt dem Mieter die Nutzungserlaubnis wieder zu entziehen.

§ 3 Mietzeit

- (1) Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer **von einem Jahr**. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Das Mietverhältnis beginnt am **16.09.2020**. Wirkt der Mieter an der Übergabe der Wohnung nicht mit, ist er gleichwohl zur Zahlung der Miete ab diesem Zeitpunkt verpflichtet.

- (2) Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist entsprechend den jeweils geltenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gekündigt werden. Die derzeitige Kündigungsfrist beträgt drei Monate.
- (3) Eine Übergabe vor Mietbeginn erfolgt grundsätzlich nicht. Sollte in einem Ausnahmefall eine Übergabe vor Mietbeginn erfolgen, ist dies eine freiwillige Leistung des Vermieters. Der Mieter kann daraus keine Rechte herleiten. Der Mieter muss in diesem Fall etwaige Beeinträchtigungen (z.B. wegen Baulärm) dulden.
- (4) Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht ordnungsgemäß nachzukommen und sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden.

§ 4 Kündigung

- (1) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (2) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.
- (3) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 5 Miete und Betriebskosten

- (1) Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

• Miete	377,88 EUR
• Vorauszahlung für die Betriebskosten	120,00 EUR
• Vorauszahlung für Heizung / Warmwasser (soweit nicht in vorgenannter Position enthalten)	80,00 EUR
<u>monatlich zu zahlender Gesamtbetrag</u>	<u>577,88 EUR</u>

Die Bankverbindung für die Mietzahlung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

- (2) Sofern das Mietverhältnis am 16. des Monats beginnt, sind bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats jeweils nur die hälftigen Beträge der unter § 5.1 vereinbarten Miete und Betriebskosten zu zahlen, somit der hälftige Betrag des o. g. monatlichen Gesamtbetrages. Ab dem nächsten Monatsersten ist dann der volle unter § 5.1 aufgeführte Gesamtbetrag zur Zahlung fällig.
- (3) **Mietfreiheit**
- entfällt -
- (4) **Betriebskosten:**
Der Mieter ist verpflichtet, neben der Miete die Betriebskosten gemäß der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere folgende Kosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört die Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung und Niederschlagsentwässerung, des Aufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung einschließlich Müllmanagement, der Schnee- und Eisbeseitigung, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, des Allgemeinstroms, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswerts, des Betriebs der Gemeinschaftsanterie/Kabelanschluss, Umlageausfallwagnis bei preisgebundenem Wohnraum.

Sonstige Betriebskosten, wie Kosten des Betriebs, der Reinigung, der Pflege und Wartung von Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere technischer Gemeinschaftseinrichtungen wie Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscher, Brand- und Rauchmelder, Blitzschutzanlagen, Notstromanlagen, Sprinkleranlagen und Schlauchkästen (Feuerbekämpfung), Dachrinnen, die Kosten für die Überprüfung der Betriebssicherheit, der Funktionstüchtigkeit der Anlagen, die Kosten der TÜV-Abnahme bzw. Prüfung von Blitzschutzanlagen, die Kosten des Pförtners / Wachdienstes, die Kosten der Sperrmüllentsorgung.

Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffanlagen oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme auch aus zentralen Heizungsanlagen, z. B. Kosten aus Wärmecontracting oder Reinigung und Wartung von Etagenheizungen. Dazu gehören unter anderem auch die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, Betriebsstrom, Bedienungskosten (Löhne inkl. Sozialabgaben), Pflege und Überwachung, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit inkl. der Einstellung einer Fachkraft, der Betriebsanlagenreinigung, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Messungskosten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Anmietungskosten oder andere Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (z. B. Verbrauchskostenerfassung, Wartung inkl. der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie eventuelle entstehende Kosten beim Auszug des Mieters – die sogenannte Mieterwechselgebühr), Prüfungsgebühren aller Art (z. B. TÜV), Eichungskosten, Wasserauffüllungskosten, Schlackenabfuhrkosten, die Kosten der Legionellenprüfung, die Deichumlage.

- (5) Zu den Betriebskosten Strom gehören nicht die Kosten für Strom, den der Mieter in seiner Wohnung verbraucht. Diese trägt der Mieter unmittelbar. Er schließt einen Direktvertrag mit einem Versorgungsunternehmen.
- (6) Der Vermieter ist jeweils berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung auf Fernwärme oder Wärmecontracting umzustellen, falls dies noch nicht erfolgt ist. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen.
- (7) Sollten neue Betriebskosten nach Vertragsbeginn entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten in Textform anteilig auf die Mieter umzulegen. Der Vermieter ist dann auch berechtigt, wegen dieser neuen Betriebskosten in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresverbrauch, die Nebenkostenvorauszahlungen zu erhöhen.
- (8) Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungszeiträume im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach freiem Ermessen abzuändern.
- (9) Der Umlagemaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.
Bei den übrigen Betriebskosten erfolgt die Umlage nach dem Wohn- und Nutzflächenverhältnis, soweit kein anderer Umlagemaßstab zwingend vorgeschrieben ist.
Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.
Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlagemaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.
- (10) Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet, der Vermieter bestimmt den Abrechnungszeitraum. Zu Teilabrechnungen ist der Vermieter nicht verpflichtet.
- (11) Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann der Vermieter für die Zukunft eine Erhöhung der Vorauszahlung verlangen. Bei einem erheblichen Guthaben kann der Mieter die angemessene Herabsetzung der Vorauszahlung verlangen.
- (12) Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

- (13) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.
- (14) Der Vermieter ist berechtigt, mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen und über die Betriebs- und Heizkosten für diese Wirtschaftseinheit gemeinsam abzurechnen, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichem Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

§ 6 Mieterhöhungen

(1) BGB:

Die Erhöhung der Miete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist auch während der Zeit eines wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

Die Erhöhung der Miete bei **öffentlich gefördertem Wohnraum** richtet sich nach den hierfür geltenden Vorschriften.

§ 7 Zahlung der Miete

- (1) Die Zahlung der Miete und Nebenkosten erfolgt monatlich im Voraus spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats.
- (2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Für jede Mahnung werden pauschale Mahnkosten in Höhe von 5,00 EUR zzgl. der jeweils gesetzlich gültigen Umsatzsteuer erhoben.
- (3) Die Bankverbindung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Sollte ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt worden sein, ist dies diesem Vertrag als Anlage beigelegt.

§ 8 Kautions

- (1) Der Mieter leistet an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit gem. § 551 BGB in Höhe von **1.133,64 EUR**. Dies entspricht **3 Netto-Kaltmiete/n**.
- (2) Die Bankverbindung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
- (3) Die Kautions dient der Absicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis einschließlich der Ansprüche gem. §§ 546 a, 571 BGB (verspätete Rückgabe) und Kündigungsfolgeschäden. Soweit § 9 V WohnBindG Anwendung findet, dient die Kautions nur der Absicherung von Ansprüchen wegen Schäden und unterlassener Schönheitsreparaturen.

Die Anlage der Kautions erfolgt entsprechend § 551 Abs. 3 BGB. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.

- (4) Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Kautions ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, das Kautionskonto unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.
- (5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautions befriedigen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, gegen den Rückzahlungsanspruch mit ihm zustehenden Ansprüchen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen oder das Geld ganz oder teilweise wegen noch abzurechnender Betriebskosten in angemessener Höhe zurückzubehalten. Der Mieter ist während des Mietverhältnisses und bis zum Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist (in der Regel 6 Monate) nach dessen Ende nicht berechtigt, gegen den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete mit der Kautions aufzurechnen.

§ 12 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen

- (1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 a BGB zu dulden.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache (Modernisierungsmaßnahmen), zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 b BGB zu dulden.
- (3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen der zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.
- (4) Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB („Barrierefreiheit“) bleiben unberührt.
- (5) Die Aufstellung eigener Öl-, Gas- und Elektroheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
- (2) Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (3) Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass für die Ursache des Schadens ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.
- (3) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten wie Besucher, Lieferanten und Handwerker, verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

(4) Kleinreparaturen:

- a) Der Mieter übernimmt die Kosten für die im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden Kleinreparaturen.
- b) Kleinreparaturen umfassen insbesondere die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelegen, wenn die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von 120,00 EUR (einschl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.
- c) Fallen im Laufe eines Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so hat der Mieter von den Gesamtkosten einen Betrag in höchstens 8 % der Jahresnettomiete.

§ 14 Schönheitsreparaturen

- (1) Ist die Wohnung renoviert übergeben worden, ist der Mieter verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere: Das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
- (2) Sollte die Wohnung renovierungsbedürftig übergeben worden sein, hat der Mieter den in § 5.3 vereinbarten Mietnachlass erhalten. Die Wohnung gilt dementsprechend als renoviert übergeben, so dass die Regelungen des § 14 vollumfänglich gelten. Ist ein Mietnachlass nicht eingetragen ist die Wohnung renoviert übergeben worden.
- (3) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

§ 15 Pfandrecht des Vermieters

- (1) Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562 d BGB.
- (2) Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:

- Entfällt -

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter nach Maßgabe von § 562 b Abs. 1 BGB die Entfernung der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und diese bei Auszug des Mieters in Besitz nehmen.

§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter sind – auch in Begleitung dritter Personen – berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.
- (2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigungszeiten entsprechen den üblichen Geschäftszeiten.
- (3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Abs. (1) und (2) die Mieträume betreten können.

§ 17 Untervermietung

- (1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, welcher die Versagung der Zustimmung zur Untermiete rechtfertigt.
- (3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- (4) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- (5) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Zustimmung zur Überlassung erteilt hat.
- (6) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Mieter hat die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ordnungsgemäß geräumt, in sauberen und vertragsgemäßen Zustand mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben, § 14 bleibt unberührt.
- (2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- (3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. (2) die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- (4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus einer verspäteten Rückgabe des Mietobjektes entstehen.
- (5) Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.
- (6) Der Mieter trägt die Kosten für erforderliche Zwischenablesungen und -abrechnungen für Nebenkosten.

§ 19 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für sämtliche Kündigungsfolgeschäden wie auch den entstehenden Mietausfall, welcher durch die vorzeitige Mietvertragsbeendigung entsteht. Dies kann den Schaden beinhalten, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen.

§ 20 Personenmehrheit als Mieter

- (1) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

§ 21 Zusatzvereinbarungen für den Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung

Für den Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung gelten ergänzend die nachfolgenden Vereinbarungen:

- (1) In Abweichung von vorstehendem § 7 richtet sich die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen nach der Einzelabrechnung des Verwalters. Der Umlagemaßstab richtet sich nach der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- (2) Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich. Auf Verlangen des Mieters wird der Vermieter dem Mieter Abschriften der Gemeinschaftsordnung und der einschlägigen Wohnungseigentümerbeschlüsse auszuhändigen.
- (3) Die Regelung in § 21 Abs. 2 S. 1 dieser Zusatzvereinbarungen gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.
- (4) Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In Fällen dringender Gefahr ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Wohnung befugt.
- (5) Der Mieter ist berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der dem Vermieter zustehenden Befugnisse mitzubedenzen.

§ 22 Zusatzvereinbarung bei Inanspruchnahme öffentlicher Gelder durch den Mieter

Für den Fall, dass der Mieter Ansprüche auf Kostenübernahme/-erstattung von Mieten, Betriebskosten und der vereinbarten Kautions gegenüber einer Behörde oder einer sonstigen, öffentlich beauftragten Stelle (z.B. Jobcenter, Wohnung-/Sozialamt) hat, gilt das Folgende:

Der Mieter tritt gegenüber dem Vermieter bis auf Widerruf sämtliche das Mietverhältnis betreffende Zahlungsansprüche wie Mietzahlungsansprüche, Übernahme Betriebskosten und Kautions, die ihm gegenüber Dritten zustehen, ab und verpflichtet sich die Auszahlungen direkt an den Vermieter zu veranlassen. Dem Vermieter steht ein eignes Forderungsrecht gegenüber dem Dritten zu.

§ 23 Anlagen

Folgende Anlagen gelten als Mietvertragsbestandteile:

- Anlage 1: Hausordnung
- Anlage 2: Merkblatt über richtiges Heizen und Lüften
- Anlage 3: SEPA-Lastschriftmandat
- Anlage 4: Mitteilungspflichten gen, DSGVO

sowie das noch zu erstellende Übergabeprotokoll. Die Anlagen und das noch zu erstellende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile dieses Mietvertrages. Bei etwaig entgegenstehenden Regelungen in den Anlagen gehen die Regelungen dieses Mietvertrages den Anlagen vor.

§ 24 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Düsseldorf, 01.09.2020
Fischer 27.08.20

Ort, Datum

Köln, 27.08.20

Ort, Datum

VIVANUM
REAL ESTATE SERVICES
Berliner Allee 56, 40212 Düsseldorf
Unterschrift Vermieter

Schwarzfischer
Mieter **Sanela Schwarzfischer**



MVGM Property Management Deutschland GmbH, Graf-Adolf-Platz 12, 40213 Düsseldorf

Frau
Sanela Schwarzfischer
Bieler Str. 81
58638 Iserlohn

Betriebskostenabrechnung

Datum
12.10.2021
Vertragsnummer - bitte immer mit angeben
L15V.V0000116
Rechnungsnummer.
000495502021 RESC/L15V.V0000116
Ansprechpartner
Miguel Pinto
Tel. 021154237651
Fax
m.pinto@mvgm.com

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

Mietobjekt: Bieler Str. 81 in Iserlohn
Mietvertragsnummer: L15V.V0000116

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und Auftrag der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen -UID DE118513697- übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für oben genanntes Mietobjekt. Diese Abrechnung wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen (BetrKV, HeizkostenV, §§556 + 556a BGB) sowie der mietvertraglichen Vereinbarungen erstellt.

Abrechnungsergebnis (alle Beträge in EUR)

Kosten/Vorauszahlung	Ihr Mietzeitraum	Tage	Betrag
Ihre Betriebskosten	16.09.2020 - 31.12.2020	107	720,30
Zuschlag Umlageausfallwag. 2%	16.09.2020 - 31.12.2020	107	14,40
Ihre Vorauszahlung	16.09.2020 - 31.12.2020	107	-420,00
Nachforderung Betriebskosten			314,70
Ihre Heizkosten	16.09.2020 - 31.12.2020	107	327,77
Zuschlag Umlageausfallwag. 2%	16.09.2020 - 31.12.2020	107	6,56
Ihre Vorauszahlung	16.09.2020 - 31.12.2020	107	-280,00
Nachforderung Heizkosten			54,33
Nachforderung			369,03

Aus der Abrechnung ergibt sich für Sie eine **Nachforderung in Höhe von 369,03 EUR**. Den Nachzahlungsbetrag ziehen wir von Ihrem Konto mit Ihrer bestehenden SEPA-Lastschrift zum Mandat L15V.V0000116.001 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE68ZBI00001915562 nach dem 30.11.2021 ein.

Hauptsitz:
MVGM Property Management
Deutschland GmbH
Bleichstraße 64-66
60313 Frankfurt am Main

Geschäftsführer:
Menno van der Horst
Dirk Tönges

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB Nr. 115721
Steuernr. 105/5831/5591

www.mvgm-germany.de
info.de@mvgm.com

Aufgrund Ihrer Kostenanteile werden Ihre Vorauszahlungen angepasst und führen zu einer Mietänderung ab 01.12.2021.

Vorauszahlung	Alter Betrag	Anpassung	Neuer Betrag	Gültig ab
VZ Betriebskosten	120,00	90,00	210,00	01.12.2021
VZ Heizkosten	80,00	15,00	95,00	01.12.2021

Die neue Gesamtmiete ab 01.12.2021 beträgt **682,88 EUR** und setzt sich wie folgt zusammen:

Kondition	Gültig ab	Netto	Steuer (Steuersatz)	Brutto
Miete Wohnen	16.09.2020	377,88	0,00 (0%)	377,88
VZ Betriebskosten	01.12.2021	210,00	0,00 (0%)	210,00
VZ Heizkosten	01.12.2021	95,00	0,00 (0%)	95,00

Mit freundlichen Grüßen

Ihre MVGM Property Management Deutschland GmbH
Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mietobjekt 0L00/0000L15V/10.00040 WE 40 - 6. OG links

Übersicht der Kosten

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 entspricht 366 Tage
 davon Ihr Nutzungszeitraum 16.09.2020 bis 31.12.2020 entspricht 107 Tage

Kostenart	Gesamtkosten	Gesamteinh.	Tage	Ihr Anteil	Tage	Uml.	Ihre Kosten
Grundsteuer	5.401,94	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	48,68
Hauswart	6.684,65	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	60,23
Wartung Rauchabzugsanlagen	934,37	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	8,42
Wartung Rauchwammler	751,62	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	2,68
Wartung Brandschutzanlagen	463,42	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	4,18
Aufzugskosten	6.046,19	5.168,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(5) =	26,87
Kabelgebühren	6.048,90	33,00 ST	366 x	1,00 ST x	107	(4) =	53,59
Sach- und Haftpflichtversicherung	17.510,92	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	62,30
Beleuchtung	619,85	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	5,58
Ungezieferbekämpfung	1.309,00	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	4,65
Grünpflege	20.803,53	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	74,01
Gebäudereinigung	19.323,17	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	68,75
Winterdienst	2.786,18	6.455,63 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	9,91
Müllbeseitigung	11.570,02	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	104,26
Niederschlagswasser	1.273,58	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	11,48
Abwasser	11.695,68	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	105,39
Wasser	7.692,69	2.548,86 m ²	366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	69,32
Ihre Betriebskosten							720,30
Heizkosten/Warmwasser	26.635,28			lt. externer Berechnung			327,77
Ihre Heizkosten							327,77
Ihre Kosten							1.048,07

Umlegungsgrößen (siehe Spalte Uml. in Tabelle "Übersicht der Kosten")

Teilnahmegruppe	Umlegungseinheit	Gesamteinheiten	Ihr Anteil
(1)Bieler Straße 81	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 2.548,86 m ²	78,56 m ²
(2)Bieler Straße 81, 83, 85	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 6.455,63 m ²	78,56 m ²
(3)Bieler Straße 81, 83, 85	Einheiten, maximal	(siehe Änd.) 85,00 ST	1,00 ST
(4)Bieler Straße 81	Einheiten, maximal	(siehe Änd.) 33,00 ST	1,00 ST
(5)Bieler Str. 81, 83	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 5.168,63 m ²	78,56 m ²

Änderungen der Umlegungsgrößen im Abrechnungszeitraum

Umlegungseinheit / Zeitraum	Tage	Gesamteinheiten normiert	Tage	Ihr Anteil normiert	Prozent
(1) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	2.548,86 = 660.154,74			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	2.548,86 = 272.728,02	107 x	78,5600 = 8.405,92	
Summe		932.882,76		8.405,92	0,90107 %
(2) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	6.455,63 = 1.672.008,17			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	6.455,63 = 690.752,41	107 x	78,5600 = 8.405,92	
Summe		2.362.760,58		8.405,92	0,35577 %
(3) Einheiten					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	85,00 = 22.015,00			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	85,00 = 9.095,00	107 x	1 = 107,00	
Summe		31.110,00		107,00	0,34394 %
(4) Einheiten					

Umlegungseinheit / Zeitraum	Tage	Gesamteinheiten normiert	Tage	Ihr Anteil normiert	Prozent
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	33,00 =	8.547,00		
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	33,00 =	3.531,00	107 x	1 = 107,00
Summe			12.078,00		107,00 0,88591 %
(5) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	5.168,63 =	1.338.675,17		
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	5.168,63 =	553.043,41	107 x	78,5600 = 8.405,92
Summe			1.891.718,58		8.405,92 0,44435 %



MVGM Property Management Deutschland GmbH, Graf-Adolf-Platz 12, 40213 Düsseldorf

Frau
Sanela Schwarzfischer
Bieler Str. 81
58638 Iserlohn

Betriebskostenabrechnung

Datum
12.10.2021
Vertragsnummer - bitte immer mit angeben
L15V.V0000116
Rechnungsnummer.
000495502021 RESC/L 15V.V0000116
Ansprechpartner
Miguel Pinto
Tel. 021154237651
Fax
m.pinto@mvgm.com

Ausweis Haushaltsnahe Dienstleistung
WE 0L00/0000L15V, Iserlohn, Bieler Str. 85

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Betriebskostenabrechnung sind Anteile zur Haushaltsnahen Dienstleistung enthalten. Die Summe und die Zusammenstellung entnehmen Sie den nachfolgenden Informationen (alle Beträge in EUR):

Mietobjekt 0L00/0000L15V/10.00040 WE 40 - 6. OG links

Abrechnungszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Kostenart	Gesamtkosten	Gesamteinheiten	Ihr Anteil	Ihre Kosten	Anteiliger Betrag nach §35 a ESTG
Müllbeseitigung	11.570,02		0,90107%	104,26	81,84
Ungezieferbekämpfung	1.309,00		0,35577%	4,65	3,49
Aufzugskosten	6.046,19		0,44435%	26,87	5,67
Wartung	463,42		0,90107%	4,18	4,18
Brandschutzanlagen					
Wartung	751,62		0,35577%	2,68	2,68
Rauchwammler					
Wartung	934,37		0,90107%	8,42	8,42
Rauchabzugsanlagen					
Hauswart	6.684,65		0,90107%	60,23	60,23
Summe Haushaltsnahe Dienstleistungen					166,51

Eine Gewähr/Haftung für die steuerrechtliche Richtigkeit wird nicht übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre MVGM Property Management Deutschland GmbH
Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hauptsitz:
MVGM Property Management
Deutschland GmbH
Bleichstraße 64-66
60313 Frankfurt am Main

Geschäftsführer:
Merno van der Horst
Dirk Tönges

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB Nr. 115721
Steuernr. 105/5831/5591

www.mvgm-germany.de
info.de@mvgm.com

Allgemeine Erläuterungen zu Ihrer Abrechnung

Bitte beachten Sie, dass die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten den von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden (die sogenannte Ist-Vorauszahlungsabrechnung).

Auf Grundlage des Abrechnungsergebnisses werden die Vorauszahlungen neu berechnet und bei Bedarf angepasst. Über die Anpassung der Vorauszahlung werden Sie im Zuge der Abrechnung informiert.

Die Neuberechnung gilt als Bestandteil des Mietvertrags. Andere Mietänderungen bis zu diesem Zeitpunkt, welche im Abrechnungsschreiben nicht berücksichtigt sind, bleiben unberührt.

Im Falle einer Anpassung der Vorauszahlungen beachten Sie bitte, dass laufende Überweisungs- oder Daueraufträge durch Sie angepasst werden müssen. Sollten Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt die Anpassung automatisch.

Vorbehaltsklausel:

Das Abrechnungsergebnis steht unter dem Vorbehalt der Nachforderung weiterer Beträge, sofern die Verzögerung der Nachforderung nicht von uns zu vertreten ist.

Belegeinsicht:

Die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege können Sie in unserer Geschäftsstelle einsehen. Bitte vereinbaren Sie hierzu vorher unbedingt einen Termin zur Einsichtnahme mit dem zuständigen Verwalter. Einwendungen gegen die Abrechnung bitten wir erst nach Einsichtnahme der Belege geltend zu machen. Bitte senden Sie uns Ihren begründeten Einspruch innerhalb von vier Wochen unter Angabe Ihrer Einwände zu.

Bei Versand ergänzender Abrechnungsunterlagen und Rechnungsbelege werden Ihnen Kosten von 0,30 EUR brutto pro Kopie in Rechnung gestellt.

Ermittlung der anteiligen Betriebskosten

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung der Kosten auf Basis der zugrundeliegenden Fläche. Hiervon abweichende Verteilungen erfolgen nur, sofern dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Abweichende Verteilerschlüssel können z. B. Anzahl von Personen, Verbrauch (z.B. bei Heiz-/Wasserkosten) oder die Anzahl der Wohneinheiten sein.

Die Abrechnung der Kosten erfolgt tagesgenau. Beginn und Ende des Mietvertrages innerhalb der Abrechnungsperiode werden automatisch berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

1136/22

Ehm, Michael (45657 Recklinghausen) DE.BRAK.93f550ee-5787-4100-b2b3-1ffe2f4548a6.9c48

Empfänger:

Amtsgericht Iserlohn

Erstellungszeitpunkt:

24.06.2022

In Sachen

1136/22

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige		Klage	Nein
2	Andere / Sonstige		Kostenmarke	Nein
3	Andere / Sonstige		Prozessvollmacht	Nein
4	Andere / Sonstige		Mietvertrag	Nein
5	Andere / Sonstige		BK-Abrechnung 2020	Nein

Amtsgericht Iserlohn
24.06.2022 10:47
EGVP-Versand

Prüfvermerk vom 24.06.2022, 10:53:58

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Anwaltspostfach.

Eingangszeitpunkt: 24.06.2022, 10:47:04
Absender: Michael Ehm
Nutzer-ID des Absenders: DE.BRAK.93f550ee-5787-4100-b2b3-1ffe2f4548a6.9c48
AktENZEICHEN des Absenders: 1136/22

Empfänger: Amtsgericht Iserlohn
AktENZEICHEN des Empfängers: Neu

Betreff der Nachricht: Rechtsstreit ZBI Fondsmanagement GmbH ./ Schwarzfischer
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: EGVP_GP116560604183773707137513010684760

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anlage_1_Kostenmarke_RNR11 E8G1D9D7L4.pdf	pdf	nein				
Anlage_2_Prozessvollmacht_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:43	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
Anlage_3_Mietvertrag_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
Anlage_4_BK_Abrechnung_2020_Schwarzfischer.pdf	pdf	nein				
SS_Schwarzfischer.pdf	pdf	ja	Heinz-Michael Ehm (6099921283112769330)		24.06.2022, 10:47:33	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Ehm | Aust | Mehlau

Rechtsanwälte | Fachanwalt | Notar

RAe Ehm | Aust | Mehlau, Postfach 10 05 23, 45605 Recklinghausen

Amtsgericht Iserlohn
Friedrichstr. 108 - 110
58636 Iserlohn

Per beA

Rechtsanwälte in Bürogemeinschaft

Michael Ehm
Rechtsanwalt

Reitzensteinstraße 42
D-45657 Recklinghausen
Tel. 0 23 61/2 41 31 u. 2 33 18
Fax: 0 23 61/2 96 55
raehm@ehm.annonet.de

André Aust
Rechtsanwalt & Notar
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Martina Michalski
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Jürgen Mehlau
Rechtsanwalt

Hertener Straße 28
D-45657 Recklinghausen

Bitte stets angeben:

E / Sc - 01136/22 -

ZBI Fondsmanagement GmbH
./ Schwarzfischer

Recklinghausen, den 24.06.2022

KLAGE

der ZBI Fondsmanagement GmbH, vertr. durch den Geschäftsführer Herrn Michael Krzyzanek und den Prokuristen Herrn Gerry Dietel, Henkestr. 10, 91054 Erlangen
(Vertrags-Nr. L15V.V0000116)

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Michael Ehm, Reitzensteinstr. 42, 45657 Recklinghausen

g e g e n

Frau Sanela Schwarzfischer, Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn

- Beklagte -

w e g e n: Räumungs- und Zahlungsklage von Wohnraum

(Elektronische Kostenmarke als Anlage beigelegt.)

Kontoverbindungen Rechtsanwalt Ehm:

Commerzbank AG Recklinghausen

IBAN: DE43 4268 0081 0651 6841 00

BIC: DRESDEFF426

Sparkasse Vest Recklinghausen

IBAN: DE11 4265 0150 0000 5001 81

BIC: WELADED1REK

Postbank Dortmund

IBAN: DE93 4401 0046 0063 6994 65

BIC: PBNKDEFF



Mitglieder im Anwaltverein

Klage
signiert durch Heintz-Michael Ehm (gültig) USt-IdNr. DE233937974 Steuernummer: 340/5072/2079

<u>Streitwert Räumung (€ 377,88 KM x 12):</u>	4.534,56 €
<u>Streitwert Zahlung</u>	
a) Rückstand	3.359,49 €
<u>b) zukünftige Zahlungen (€ 682,88 x 12)</u>	<u>8.194,56 €</u>
<u>Streitwert insgesamt:</u>	<u>16.088,61 €</u>

Namens und kraft versicherter Vollmacht der Klägerin erheben wir Klage gegen die Beklagte.

Wir werden folgende **Anträge** verlesen:

Die Beklagte wird verurteilt,

1. die von ihr im Haus „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“ im 6. Obergeschoss links innegehaltene Wohnung, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC und Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben;
2. an die Klägerin € 3.359,49 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen;
3. an die Klägerin für die Zeit ab dem 01.07.2022 bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der in Ziffer 1.) bezeichneten Wohnung einen monatlichen, jeweils bis zum dritten Bankarbeitstag eines Monats fälligen Betrag in Höhe von € 682,88 zu zahlen.

Für den Fall eines schriftlichen Vorverfahrens, das wir auch im Kosteninteresse der Beklagten nachdrücklich anregen, **beantragen** wir vorsorglich,

im Fall nicht rechtzeitiger Anzeige der Verteidigungsabsicht die Beklagte durch Versäumnisurteil gem. § 331 III ZPO zu verurteilen.

Gründe:

Die Klägerin ist als Alleineigentümerin Vermieterin des Hauses „Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn“, in dem die Beklagte die im Klageantrag zu 1.) näher bezeichnete Wohnung angemietet hat.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin zum einen die Räumung und Herausgabe des Mietobjekts aufgrund fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs, die in dieser Klage

ausgesprochen wird, zum anderen die Zahlung rückständiger Mieten und Nebenkosten und zukünftige Nutzungsentschädigungen bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Räumung und Herausgabe.

1.)

Die monatliche Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung der hier in Rede stehenden Wohnung beträgt € 682,88 (Kaltmiete: € 377,88), zahlbar monatlich im voraus und eingehend bei der Klägerin bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats.

Beweis: beigefügter Mietvertrag

Zum jetzigen Zeitpunkt steht der Klägerin ein Mietzahlungsanspruch in Höhe von € 2.990,46 zu, der sich der Höhe nach wie folgt spezifiziert:

Monat	Miete	gezahlt	Wertstellung	Verrechnung		Forderung
	Kaltmiete			i.H.v	mit	
Sep 20 (15. - 30.09.)	188,94 €			35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 14.05.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 16.06.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 15.10.2021)	- €
				35,00 €	Kaltmiete Sep 20 (Zahlung 15.11.2021)	48,94 €
Okt 20	377,88 €	577,88 €	02.10.2020	377,88 €	Kaltmiete Okt 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.10.2020)	- €
Nov 20	377,88 €	577,88 €	02.11.2020	377,88 €	Kaltmiete Nov 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.11.2020)	- €
Dez 20	377,88 €	577,88 €	03.12.2020	377,88 €	Kaltmiete Dez 20 (2. rangiger Teilbetrag Zahlung 03.12.2020)	- €
	Warmmiete					
Jan 21	577,88 €	577,88 €	02.01.2021	200,00 €	Betriebskosten Jan 21 (Zahlung 02.01.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Jan 21 (Zahlung 02.01.2021)	- €
Feb 21	577,88 €	577,88 €	01.02.2021	200,00 €	Betriebskosten Feb 21 (Zahlung 01.02.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Feb 21 (Zahlung 01.02.2021)	- €
Mrz 21	577,88 €	577,88 €	01.03.2021	200,00 €	Betriebskosten Mrz 21 (Zahlung 01.03.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Mrz 21 (Zahlung 01.03.2021)	- €
Apr 21	577,88 €	577,88 €	03.04.2021	200,00 €	Betriebskosten Apr 21 (Zahlung 03.04.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Apr 21 (Zahlung 03.04.2021)	- €
Mai 21	577,88 €	577,88 €	03.05.2021	200,00 €	Betriebskosten Mai 21 (Zahlung 03.05.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Mai 21 (Zahlung 03.05.2021)	- €
		35,00 €	14.05.2021			
Jun 21	577,88 €	577,88 €	03.06.2021	200,00 €	Betriebskosten Jun 21 (Zahlung 03.06.2021)	- €
				377,88 €	Kaltmiete Jun 21 (Zahlung 03.06.2021)	- €
		35,00 €	16.06.2021			

Jul 21	577,88 €	577,88 €	03.07.2021	200,00 €	Betriebskosten Jul 21 (Zahlung 03.07.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Jul 21 (Zahlung 03.07.2021)	- €
Aug 21	577,88 €	70,00 €	02.08.2021	70,00 €	Betriebskosten Aug 21 (Zahlung 02.08.2021)	130,00 €
					Kaltemiete	377,88 €
Sep 21	577,88 €	577,88 €	03.09.2021	200,00 €	Betriebskosten Sep 21 (Zahlung 03.09.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Sep 21 (Zahlung 03.09.2021)	- €
Okt 21	577,88 €	577,88 €	03.10.2021	200,00 €	Betriebskosten Okt 21 (Zahlung 03.10.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Okt 21 (Zahlung 03.10.2021)	- €
		35,00 €	15.10.2021			
Nov 21	577,88 €	577,88 €	02.11.2021	200,00 €	Betriebskosten Nov 21 (Zahlung 02.11.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Nov 21 (Zahlung 02.11.2021)	- €
		35,00 €	15.11.2021			
Dez 21	682,88 €	577,88 €	15.12.2021	200,00 €	Betriebskosten Dez 21 (Zahlung 15.12.2021)	- €
				377,88 €	Kaltemiete Dez 21 (Zahlung 15.12.2021)	- €
		35,00 €	17.12.2021	35,00 €	Betriebskosten Dez 21 (Zahlung 17.12.2021)	70,00 €
Jan 22	682,88 €	577,88 €	06.01.2022	200,00 €	Betriebskosten Jan 22 (Zahlung 06.01.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Jan 22 (Zahlung 06.01.2022)	- €
Feb 22	682,88 €	577,88 €	08.02.2022	200,00 €	Betriebskosten Feb 22 (Zahlung 08.02.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Feb 22 (Zahlung 08.02.2022)	- €
Mrz 22	682,88 €	577,88 €	07.03.2022	200,00 €	Betriebskosten Mrz 22 (Zahlung 07.03.2022)	105,00 €
				377,88 €	Kaltemiete Mrz 22 (Zahlung 07.03.2022)	- €
Apr 22	682,88 €					682,88 €
Mai 22	682,88 €					682,88 €
Jun 22	682,88 €					682,88 €
						2.990,46 €
BK 2020 gem. Abrechnung vom 12.10.2021				369,03 €	(S)	369,03 €
						<u>3.359,49 €</u>
auf BKJ 2020 verrechnete Zahlungen						
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.10.2020				- 200,00 €	(H)	
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 02.11.2020				- 200,00 €	(H)	
1. rangiger Teilbetrag Zahlung 03.12.2020				- 200,00 €	(H)	

Beweis: beigefügte Betriebskostenabrechnung 2020 vom 12.10.2021
bereits oben überreichter Mietvertrag

Die in Ansatz gebrachte Miete spezifiziert sich der Höhe nach wie folgt:

Zeitraum 15.09.2020 bis 30.09.2020

Kaltmiete	
(Mietvertrag §§ 3 Rd-Nr. 1 iVm. 5 Rd-Nr. 1)	188,94 €
Betriebskostenvorauszahlung	
(Mietvertrag §§ 3 Rd-Nr. 1 iVm. 5 Rd-Nr. 1)	<u>100,00 €</u>
	<u>288,94 €</u>

Zeitraum Oktober 2020 bis einschl. November 2021

Kaltmiete (Mietvertrag § 5 Rd-Nr. 1)	377,88 €
Betriebskostenvorauszahlung	
(Mietvertrag § 5 Rd-Nr. 1)	<u>200,00 €</u>
	<u>577,88 €</u>

Zeitraum Dezember 2021 bis einschl. Juni 2022

Kaltmiete	377,88 €
Betriebskostenvorauszahlung	
gem. BK-Abrechnung 2020 (neues Soll)	<u>305,00 €</u>
	<u>682,88 €</u>

Namens und kraft der beigefügten Prozessvollmacht der Klägerin

kündigen

wir hiermit das Mietverhältnis

fristlos

wegen Zahlungsverzugs gem. §§ 543 II Nr. 3 a und 3 b BGB.

2.)

Mit dem Klageantrag zu 2.) werden die vorstehend spezifizierten rückständigen Mieten und – soweit vorstehend ausgewiesen – rückständige Betriebs- und Heizkosten geltend gemacht.

Aus Vereinfachungsgründen werden lediglich Prozesszinsen geltend gemacht.

3.)

a)

Mit dem Klageantrag zu 3.) werden die Miete bis zur Zustellung der Klage, ab Rechtshängigkeit die monatlichen Nutzungsentschädigungen bis zur tatsächlichen Räumung und Herausgabe der Wohnung, die von dem Zahlungsantrag zu 2.) nicht umfasst sein können, als künftige Forderungen gem. § 259 ZPO geltend gemacht. Die Zulässigkeit dieser Klage ist zwischenzeitlich durch die

gefestigte Rechtsprechung des BGH (zuletzt Urteil vom 04.05.2011 Az. – VIII ZR 146/10 -) ausdrücklich anerkannt worden.

Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, ist im vorliegenden Fall zumindest eine der - alternativen - Voraussetzungen (ernsthaftes Bestreiten, Zahlungsunfähigkeit oder erheblicher Rückstand in einer die vereinbarte Bruttomonatsmiete übersteigenden Höhe) gegeben.

b)

Für den diesbezüglichen Streitwert greift § 16 I GKG nicht ein, da kein Streit über das Bestehen des Mietverhältnisses besteht. Ist das Bestehen eines Mietverhältnisses dagegen unstrittig, gilt über § 12 I GKG die Vorschrift des § 3 ZPO (OLG Düsseldorf, NZM 2006, 583; KG, Beschluss vom 22.12.2005 - 12 W 46/05 -, juris; OLG Stuttgart, Beschluss vom 17.01.2011 Az. – 5 U 158/10 -). Danach ist dem Tatrichter freies Ermessen für die Wertfestsetzung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls eingeräumt (vgl. OLG des Landes Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.05.2011 – 1 W 14/11 -, juris).

Dabei ist der Antrag auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung bis zum Zeitpunkt der Herausgabe nach § 3 ZPO ausgehend von dem Zeitraum zu bemessen, der nach den im Zeitpunkt der Klageeinreichung ersichtlichen Umständen bis zu einer Beendigung der Vollstreckung der Räumungspflicht voraussichtlich vergehen wird.

Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, die eine längere oder kürzere Frist erwarten lassen, muss dies in einfacher gelagerten Fällen wie dem vorliegenden dazu führen, den Gebührenstreitwert auf den 12-fachen Betrag der geforderten monatlichen Nutzungsentschädigung festzusetzen (OLG Frankfurt OLGR 2004, 201; KG Berlin, NJW-RR 2007, 1579; OLG Stuttgart, a.a.O., Rd-Nr. 12, OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.05.2011 Az. – I-10 W 79/10 -, OLG Dresden, Beschluss vom 02.08.2012 NJW-RR 2012, 1214, OLG Celle, Beschluss vom 17.02.2014 Az. 2 W 32/14).

Nach dem oben dargelegten Gesamtstreitwert in Höhe von € 16.088,61 fügen wir als Anlage elektronische Kostenmarke in Höhe von € 1.059,00 bei.

Ehm
Rechtsanwalt

VOLLMACHT

Die

ZBI Fondsmanagement GmbH, Henkestr. 10, 91054 Erlangen (AG Fürth HRB 19239), vertr. d. d. Geschäftsführer Herrn Michael Krzyzanek und den Prokuristen Herrn Gerry Dietel

- im Folgenden „**Vollmachtgeber**“ -

bevollmächtigt hiermit

Rechtsanwalt
Michael **Ehm**
Reitzensteinstr. 42
45657 Recklinghausen

- im Folgenden „**der Vollmachtnehmer**“ -

den Vollmachtgeber - für ihn und in seinem Namen handelnd – betreffend das Mietverhältnis

Janeta Schwarzfischer
(Name Mieter)

Bielefeld Str. 81, 58638 Iserlohn
(Anschrift Objekt)

Objekt-Nr. L 15V.V0000116

soweit dies rechtlich möglich ist, gerichtlich und außergerichtlich zu vertreten.

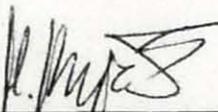
Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auch auf folgende Befugnisse:

- Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen, Mieterhöhungen).
- Beilegung eines Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, sonstige Einigung, Verzicht oder Anerkenntnis, insb. auch gem. § 141 III S. 2 ZPO.
- Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen.
- Entgegennahme von Geld und sonstigen Vermögenswerten.

Der Vollmachtnehmer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, Untervollmacht zu erteilen und zu widerrufen.

Diese Vollmacht bleibt bis zu ihrer Rückgabe an den Vollmachtgeber oder bis zum schriftlichen Widerruf durch den Vollmachtgeber gegenüber dem Vollmachtnehmer wirksam.

Erlangen, den 03.02.2022



Michael Krzyzanek
Geschäftsführer



ppa. Gerry Dietel
Prokurist

ZBI Fondsmanagement GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen
Telefon: 09131 / 48009-0
Telefax: 09131 / 48009-1500

Wohnraummietvertrag

Zwischen

**ZBI Fondsmanagement AG handelnd auf Rechnung des Sondervermögens
Unilmmo: Wohnen ZBI
Henkestraße 10
91054 Erlangen**

vertreten durch

**ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH
Henkestraße 10, 91054 Erlangen**

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

Sanela Schwarzfischer geboren am: 09.11.1994 Schlesische Straße 30, 58636 Iserlohn

- nachstehend „Mieter“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mieträume

(1) Vermietet wird in dem Haus Bieler Str. 81, 58638 Iserlohn

folgende Wohnung: WE 40 - 6. OG links

gelegen im 6. OG links,

bestehend aus

3 Zimmer(n)/ Küche / Bad / WC / Diele / Sonstiges

ausschließlich zu Wohnzwecken, soweit nicht andere als zu Wohnzwecken vermietete Räume nachfolgend aufgeführt sind.

Als Größe der Wohnung gelten **78,56 m²** als vereinbart und werden auch der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegt. Die vorstehende Quadratmeterangabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der Beschaffenheit des Mietgegenstands und ist keine vermietenseitige Zusage. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

- (2) Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftseinrichtungen, z. B. Waschküche und Trockenraum, soweit vorhanden, nach Maßgabe der Hausgemeinschaftsordnung zu nutzen. Die Geräte, soweit vorhanden, sind nicht Mietgegenstand. Die Geräte werden dem Mieter zur Verfügung gestellt und können jederzeit ersatzlos entfernt werden.
- (3) Gleiches gilt hinsichtlich etwaig in der Wohnung vorhandener Geräte und/oder Einrichtungsgegenstände, wie insbesondere Einbauküchen, Einbauschränke, elektronische Geräte, Spiegel etc. Es handelt sich um keine Mietgegenstände. Die Gegenstände werden dem Mieter zur Verfügung gestellt. Sie bleiben Eigentum des Vermieters. Der Vermieter ist zur Instandhaltung nicht verpflichtet.
- (4) Die Anzahl der dem Mieter ausgehändigten Schlüssel wird im Übergabeprotokoll aufgeführt.
- (5) Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern und soweit ihn hieran kein Verschulden trifft.
- (6) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass höchstens 4 Personen in die Mieträume einziehen.
- (7) Der Mieter erklärt, dass er die Mieträume am 03.06.2020 besichtigt hat.

- (8) Der Energieausweis wurde vom Mieter eingesehen. Sollte der Energieausweis bei Mietvertragsabschluss noch nicht vorgelegen haben, wird der Vermieter die Einsichtnahme nach Erhalt des Energieausweises umgehend ermöglichen. Aus dem Energieausweis ergeben sich keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften des Mietobjektes. Die Regelung gilt nicht, soweit es sich um ein Baudenkmal handeln sollte. In diesem Fall ist die Vorlage eines Energieausweises entbehrlich.

§ 2 Überlassung von Kellerraum und Hausgarten/Gartenanteil

Sollte dem Mieter bei oder nach Mietbeginn ein Kellerraum überlassen werden, erkennt der Mieter Folgendes an:

- a) Die Überlassung ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
- b) Die Überlassung erfolgt unentgeltlich (Leihe).
- c) Wenn und soweit bei Überlassung Mängel vorhanden sind oder später auftreten, insbesondere bei bauseits bedingten Feuchtigkeitseinwirkungen, ist eine Haftung des Vermieters dem Grunde und der Höhe nach ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder arglistiger Täuschung des Vermieters. Hiervon ausgenommen sind etwaige anderweitige Schadensersatzansprüche, soweit diese durch abgeschlossene Versicherungen abgedeckt sind. Minderungsansprüche sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- d) Die Überlassung endet spätestens mit der Beendigung des Mietverhältnisses.
- e) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt dem Mieter die Nutzungserlaubnis wieder zu entziehen.

Sollte dem Mieter bei oder nach Mietbeginn ein Hausgarten/ Gartenanteil überlassen werden, erkennt der Mieter Folgendes an:

- a) Die Überlassung ist nicht Bestandteil des Mietvertrages.
- b) Die Überlassung erfolgt unentgeltlich (Leihe).
- c) Der Garten ist in ordnungsgemäßem Zustand zu halten.
- d) Wenn und soweit bei Überlassung Mängel vorhanden sind oder später auftreten, stehen dem Mieter keine Gewährleistungsansprüche, also weder Minderung noch Schadensersatz, zu. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder arglistiger Täuschung des Vermieters.
- e) Der Vermieter ist berechtigt, den Garten(anteil) jederzeit ganz oder teilweise gegen eine angemessene Entschädigung für die aufgrund der Bestellung zu erwartenden Früchte zurückzufordern, wenn berechnete Gründe dies erfordern.
- f) Die Überlassung endet spätestens mit der Beendigung des Mietverhältnisses.
- g) Der Vermieter ist jederzeit berechtigt dem Mieter die Nutzungserlaubnis wieder zu entziehen.

§ 3 Mietzeit

- (1) Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer **von einem Jahr**. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

Das Mietverhältnis beginnt am **16.09.2020**. Wirkt der Mieter an der Übergabe der Wohnung nicht mit, ist er gleichwohl zur Zahlung der Miete ab diesem Zeitpunkt verpflichtet.

- (2) Das Mietverhältnis kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist entsprechend den jeweils geltenden Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gekündigt werden. Die derzeitige Kündigungsfrist beträgt drei Monate.
- (3) Eine Übergabe vor Mietbeginn erfolgt grundsätzlich nicht. Sollte in einem Ausnahmefall eine Übergabe vor Mietbeginn erfolgen, ist dies eine freiwillige Leistung des Vermieters. Der Mieter kann daraus keine Rechte herleiten. Der Mieter muss in diesem Fall etwaige Beeinträchtigungen (z.B. wegen Baulärm) dulden.
- (4) Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht ordnungsgemäß nachzukommen und sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden.

§ 4 Kündigung

- (1) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.
- (2) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.
- (3) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 5 Miete und Betriebskosten

- (1) Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

• Miete	377,88 EUR
• Vorauszahlung für die Betriebskosten	120,00 EUR
• Vorauszahlung für Heizung / Warmwasser (soweit nicht in vorgenannter Position enthalten)	80,00 EUR
<u>monatlich zu zahlender Gesamtbetrag</u>	<u>577,88 EUR</u>

Die Bankverbindung für die Mietzahlung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

- (2) Sofern das Mietverhältnis am 16. des Monats beginnt, sind bis zum Ablauf des ersten Kalendermonats jeweils nur die hälftigen Beträge der unter § 5.1 vereinbarten Miete und Betriebskosten zu zahlen, somit der hälftige Betrag des o. g. monatlichen Gesamtbetrages. Ab dem nächsten Monatsersten ist dann der volle unter § 5.1 aufgeführte Gesamtbetrag zur Zahlung fällig.
- (3) **Mietfreiheit**
- entfällt -
- (4) **Betriebskosten:**
Der Mieter ist verpflichtet, neben der Miete die Betriebskosten gemäß der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere folgende Kosten:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört die Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung, der Entwässerung und Niederschlagsentwässerung, des Aufzugs, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung einschließlich Müllmanagement, der Schnee- und Eisbeseitigung, der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, des Allgemeinstroms, der Beleuchtung, der Schornsteinreinigung, der Sach- und Haftpflichtversicherung, des Hauswarts, des Betriebs der Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss, Umlageausfallwagnis bei preisgebundenem Wohnraum.

Sonstige Betriebskosten, wie Kosten des Betriebs, der Reinigung, der Pflege und Wartung von Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere technischer Gemeinschaftseinrichtungen wie Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscher, Brand- und Rauchmelder, Blitzschutzanlagen, Notstromanlagen, Sprinkleranlagen und Schlauchkästen (Feuerbekämpfung), Dachrinnen, die Kosten für die Überprüfung der Betriebssicherheit, der Funktionstüchtigkeit der Anlagen, die Kosten der TÜV-Abnahme bzw. Prüfung von Blitzschutzanlagen, die Kosten des Pförtners / Wachdienstes, die Kosten der Sperrmüllentsorgung.

Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage oder des Betriebs der zentralen Brennstoffanlagen oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme auch aus zentralen Heizungsanlagen, z. B. Kosten aus Wärmecontracting oder Reinigung und Wartung von Etagenheizungen. Dazu gehören unter anderem auch die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, Betriebsstrom, Bedienungskosten (Löhne inkl. Sozialabgaben), Pflege und Überwachung, regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit inkl. der Einstellung einer Fachkraft, der Betriebsanlagenreinigung, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Messungskosten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Anmietungskosten oder andere Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (z. B. Verbrauchskostenerfassung, Wartung inkl. der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie eventuelle entstehende Kosten beim Auszug des Mieters – die sogenannte Mieterwechselgebühr), Prüfungsgebühren aller Art (z. B. TÜV), Eichungskosten, Wasserauffüllungskosten, Schlackenabfuhrkosten, die Kosten der Legionellenprüfung, die Deichumlage.

- (5) Zu den Betriebskosten Strom gehören nicht die Kosten für Strom, den der Mieter in seiner Wohnung verbraucht. Diese trägt der Mieter unmittelbar. Er schließt einen Direktvertrag mit einem Versorgungsunternehmen.
- (6) Der Vermieter ist jeweils berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung auf Fernwärme oder Wärmecontracting umzustellen, falls dies noch nicht erfolgt ist. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen.
- (7) Sollten neue Betriebskosten nach Vertragsbeginn entstehen, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten in Textform anteilig auf die Mieter umzulegen. Der Vermieter ist dann auch berechtigt, wegen dieser neuen Betriebskosten in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresverbrauch, die Nebenkostenvorauszahlungen zu erhöhen.
- (8) Der Vermieter ist berechtigt, die Abrechnungszeiträume im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach freiem Ermessen abzuändern.
- (9) Der Umlagemaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.
Bei den übrigen Betriebskosten erfolgt die Umlage nach dem Wohn- und Nutzflächenverhältnis, soweit kein anderer Umlagemaßstab zwingend vorgeschrieben ist.
Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung.
Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlagemaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.
- (10) Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet, der Vermieter bestimmt den Abrechnungszeitraum. Zu Teilabrechnungen ist der Vermieter nicht verpflichtet.
- (11) Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann der Vermieter für die Zukunft eine Erhöhung der Vorauszahlung verlangen. Bei einem erheblichen Guthaben kann der Mieter die angemessene Herabsetzung der Vorauszahlung verlangen.
- (12) Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

- (13) Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.
- (14) Der Vermieter ist berechtigt, mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen und über die Betriebs- und Heizkosten für diese Wirtschaftseinheit gemeinsam abzurechnen, wenn die Gebäude einheitlich verwaltet werden, in unmittelbarem örtlichem Zusammenhang stehen und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen.

§ 6 Mieterhöhungen

- (1) **BGB:**
Die Erhöhung der Miete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie ist auch während der Zeit eines wechselseitigen Kündigungsausschlusses zulässig.

Die Erhöhung der Miete bei **öffentlich gefördertem Wohnraum** richtet sich nach den hierfür geltenden Vorschriften.

§ 7 Zahlung der Miete

- (1) Die Zahlung der Miete und Nebenkosten erfolgt monatlich im Voraus spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats.
- (2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu verlangen. Für jede Mahnung werden pauschale Mahnkosten in Höhe von 5,00 EUR zzgl. der jeweils gesetzlich gültigen Umsatzsteuer erhoben.
- (3) Die Bankverbindung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt. Sollte ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt worden sein, ist dies diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 8 Kautio

- (1) Der Mieter leistet an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit gem. § 551 BGB in Höhe von **1.133,64 EUR**. Dies entspricht **3 Netto-Kaltmiete/n**.
- (2) Die Bankverbindung wird in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
- (3) Die Kautio dient der Absicherung aller Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis einschließlich der Ansprüche gem. §§ 546 a, 571 BGB (verspätete Rückgabe) und Kündigungsfolgeschäden. Soweit § 9 V WohnBindG Anwendung findet, dient die Kautio nur der Absicherung von Ansprüchen wegen Schäden und unterlassener Schönheitsreparaturen.

Die Anlage der Kautio erfolgt entsprechend § 551 Abs. 3 BGB. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit.

- (4) Der Vermieter ist während der Mietzeit berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen die Kautio ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, das Kautionskonto unverzüglich um den entsprechenden Betrag aufzufüllen.
- (5) Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautio befriedigen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, gegen den Rückzahlungsanspruch mit ihm zustehenden Ansprüchen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen oder das Geld ganz oder teilweise wegen noch abzurechnender Betriebskosten in angemessener Höhe zurückzubehalten. Der Mieter ist während des Mietverhältnisses und bis zum Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist (in der Regel 6 Monate) nach dessen Ende nicht berechtigt, gegen den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete mit der Kautio aufzurechnen.

§ 9 Aufrechnung mit Gegenforderung und Zurückbehaltung der Miete

- (1) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536 a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Miete nur aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.
- (2) Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

§ 10 Haftung des Vermieters

- (1) Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung für anfänglich Mängel nach § 535 a BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Verletzung von Körper, Leben, Gesundheit. Es besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder die Nichtbeseitigung zu vertreten hat.
- (2) Die vertragliche Haftung des Vermieters ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit es sich nicht um die Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht oder die Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit handelt. Gleiches gilt für die Haftung von Erfüllungsgehilfen des Vermieters.

§ 11 Benutzung der Mieträume/ Anbringen von Parabolantennen

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, im Haus mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck entsprechende Rücksicht zu üben. Es gelten die Regelungen der jeweiligen geltenden Hausordnung. Der Vermieter ist berechtigt die Hausordnung auch während der Dauer des Mietverhältnisses anzupassen.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.
- (3) Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten, sofern dies während seiner Mietzeit auftritt und nicht vom Vermieter zu vertreten ist. Für den Mieter zurechenbaren Ungezieferbefall kann der Vermieter die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung auf Kosten des Mieters durchführen lassen, wenn der Mieter dem nicht nachkommt. Der Mieter haftet für alle in diesem Zusammenhang stehenden Schäden.
- (4) Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr zu beseitigen. Dieses gilt nicht, wenn er die Verstopfung nicht zu verschulden hat.
- (5) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Das Halten von Haustieren bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die nur aus sachlichen Gründen (z.B. Beeinträchtigungen der Mietsache, Störungen Dritter) versagt werden kann. Keine Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z. B. Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten) in ortsüblichem Umfang.

Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden (z. B. bei Gefährdung oder unzumutbarer Belästigung anderer Mieter).

- (7) Das Anbringen von Parabolantennen ist untersagt. Die Anbringung bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Erteilung der Zustimmung liegt im Ermessen des Vermieters.
- (8) Dem Mieter ist bekannt, dass er für die von ihm eingebrachten Gegenstände in das Mietobjekt selbst verantwortlich ist. Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Hausratsversicherung abzuschließen.

§ 12 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen

- (1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 a BGB zu dulden.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache (Modernisierungsmaßnahmen), zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe von § 555 b BGB zu dulden.
- (3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen der zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.
- (4) Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB („Barrierefreiheit“) bleiben unberührt.
- (5) Die Aufstellung eigener Öl-, Gas- und Elektroheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (6) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

§ 13 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
- (2) Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- (3) Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass für die Ursache des Schadens ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.
- (3) Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern oder ihn auf seine Veranlassung aufsuchenden Dritten wie Besucher, Lieferanten und Handwerker, verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

(4) Kleinreparaturen:

- a) Der Mieter übernimmt die Kosten für die im Laufe des Mietverhältnisses anfallenden Kleinreparaturen.
- b) Kleinreparaturen umfassen insbesondere die Behebung kleiner Schäden an den in der Wohnung befindlichen und für den Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, der Gegensprechanlage, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden und Jalousien, den Markisen und Bodenbelägen, wenn die Reparaturkosten im Einzelfall einen Betrag von 120,00 EUR (einschl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.
- c) Fallen im Laufe eines Jahres mehrere Kleinreparaturen an, so hat der Mieter von den Gesamtkosten einen Betrag in höchstens 8 % der Jahresnettomiete.

§ 14 Schönheitsreparaturen

- (1) Ist die Wohnung renoviert übergeben worden, ist der Mieter verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht auf seine Kosten durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere: Das Tapezieren, das Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
- (2) Sollte die Wohnung renovierungsbedürftig übergeben worden sein, hat der Mieter den in § 5.3 vereinbarten Mietnachlass erhalten. Die Wohnung gilt dementsprechend als renoviert übergeben, so dass die Regelungen des § 14 vollumfänglich gelten. Ist ein Mietnachlass nicht eingetragen ist die Wohnung renoviert übergeben worden.
- (3) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.

§ 15 Pfandrecht des Vermieters

- (1) Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562 d BGB.
- (2) Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind mit Ausnahme folgender Gegenstände:

- Entfällt -

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter nach Maßgabe von § 562 b Abs. 1 BGB die Entfernung der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und diese bei Auszug des Mieters in Besitz nehmen.

§ 16 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter sind – auch in Begleitung dritter Personen - berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.
- (2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigungszeiten entsprechen den üblichen Geschäftszeiten.
- (3) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Abs. (1) und (2) die Mieträume betreten können.

§ 17 Untervermietung

- (1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters nutzen.
- (2) Der Mieter ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Zustimmung, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, welcher die Versagung der Zustimmung zur Untermiete rechtfertigt.
- (3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- (4) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- (5) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Zustimmung zur Überlassung erteilt hat.
- (6) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Mieter hat die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ordnungsgemäß geräumt, in sauberen und vertragsgemäßen Zustand mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben, § 14 bleibt unberührt.
- (2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.
- (3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. (2) die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- (4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus einer verspäteten Rückgabe des Mietobjektes entstehen.
- (5) Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.
- (6) Der Mieter trägt die Kosten für erforderliche Zwischenablesungen und -abrechnungen für Nebenkosten.

§ 19 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch eine berechtigte fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für sämtliche Kündigungsfolgeschäden wie auch den entstehenden Mietausfall, welcher durch die vorzeitige Mietvertragsbeendigung entsteht. Dies kann den Schaden beinhalten, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen.

§ 20 Personenmehrheit als Mieter

- (1) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

§ 21 Zusatzvereinbarungen für den Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung

Für den Fall der Vermietung einer Eigentumswohnung gelten ergänzend die nachfolgenden Vereinbarungen:

- (1) In Abweichung von vorstehendem § 7 richtet sich die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen nach der Einzelabrechnung des Verwalters. Der Umlagemaßstab richtet sich nach der Teilungserklärung und den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- (2) Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für den Mieter verbindlich. Auf Verlangen des Mieters wird der Vermieter dem Mieter Abschriften der Gemeinschaftsordnung und der einschlägigen Wohnungseigentümerbeschlüsse auszuhändigen.
- (3) Die Regelung in § 21 Abs. 2 S. 1 dieser Zusatzvereinbarungen gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird dem Mieter die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitteilen.
- (4) Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen. In Fällen dringender Gefahr ist der Verwalter neben dem Vermieter auch zum Betreten der Wohnung befugt.
- (5) Der Mieter ist berechtigt, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der dem Vermieter zustehenden Befugnisse mitzubedenzen.

§ 22 Zusatzvereinbarung bei Inanspruchnahme öffentlicher Gelder durch den Mieter

Für den Fall, dass der Mieter Ansprüche auf Kostenübernahme/-erstattung von Mieten, Betriebskosten und der vereinbarten Kautions gegenüber einer Behörde oder einer sonstigen, öffentlich beauftragten Stelle (z.B. Jobcenter, Wohnung-/Sozialamt) hat, gilt das Folgende:

Der Mieter tritt gegenüber dem Vermieter bis auf Widerruf sämtliche das Mietverhältnis betreffende Zahlungsansprüche wie Mietzahlungsansprüche, Übernahme Betriebskosten und Kautions, die ihm gegenüber Dritten zustehen, ab und verpflichtet sich die Auszahlungen direkt an den Vermieter zu veranlassen. Dem Vermieter steht ein eignes Forderungsrecht gegenüber dem Dritten zu.

§ 23 Anlagen

Folgende Anlagen gelten als Mietvertragsbestandteile:

- Anlage 1: Hausordnung
- Anlage 2: Merkblatt über richtiges Heizen und Lüften
- Anlage 3: SEPA-Lastschriftmandat
- Anlage 4: Mitteilungspflichten gen, DSGVO

sowie das noch zu erstellende Übergabeprotokoll. Die Anlagen und das noch zu erstellende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile dieses Mietvertrages. Bei etwaig entgegenstehenden Regelungen in den Anlagen gehen die Regelungen dieses Mietvertrages den Anlagen vor.

§ 24 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Düsseldorf, 01.09.2020
Fischer 27.08.20

Ort, Datum

Düsseldorf, 27.08.20

Ort, Datum

VIVANUM
REAL ESTATE SERVICES
Berlin Alt 55, 40212 Düsseldorf
Unterschrift Vermieter

Schwarzfischer
Mieter **Sanela Schwarzfischer**



MVGM Property Management Deutschland GmbH, Graf-Adolf-Platz 12, 40213 Düsseldorf
 Frau
 Sanela Schwarzfischer
 Bieler Str. 81
 58638 Iserlohn

Betriebskostenabrechnung

Datum
 12.10.2021
 Vertragsnummer - bitte immer mit angeben
 L15V.V0000116
 Rechnungsnummer.
 000495502021RESC/L15V.V0000116
 Ansprechpartner
 Miguel Pinto
 Tel. 021154237651
 Fax
 m.pinto@mvgm.com

Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

Mietobjekt: Bieler Str. 81 in Iserlohn
 Mietvertragsnummer: L15V.V0000116

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und Auftrag der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen -UID DE118513697- übersenden wir Ihnen die Betriebskostenabrechnung für oben genanntes Mietobjekt. Diese Abrechnung wurde unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen (BetrKV, HeizkostenV, §§556 + 556a BGB) sowie der mietvertraglichen Vereinbarungen erstellt.

Abrechnungsergebnis (alle Beträge in EUR)

Kosten/Vorauszahlung	Ihr Mietzeitraum	Tage	Betrag
Ihre Betriebskosten	16.09.2020 - 31.12.2020	107	720,30
Zuschlag Umlageausfallwag. 2%	16.09.2020 - 31.12.2020	107	14,40
Ihre Vorauszahlung	16.09.2020 - 31.12.2020	107	-420,00
Nachforderung Betriebskosten			314,70
Ihre Heizkosten	16.09.2020 - 31.12.2020	107	327,77
Zuschlag Umlageausfallwag. 2%	16.09.2020 - 31.12.2020	107	6,56
Ihre Vorauszahlung	16.09.2020 - 31.12.2020	107	-280,00
Nachforderung Heizkosten			54,33
Nachforderung			369,03

Aus der Abrechnung ergibt sich für Sie eine **Nachforderung** in Höhe von 369,03 EUR. Den Nachzahlungsbetrag ziehen wir von Ihrem Konto mit Ihrer bestehenden SEPA-Lastschrift zum Mandat L15V.V0000116.001 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE68ZBI00001915562 nach dem 30.11.2021 ein.

Aufgrund Ihrer Kostenanteile werden Ihre Vorauszahlungen angepasst und führen zu einer Mietänderung ab 01.12.2021.

Vorauszahlung	Alter Betrag	Anpassung	Neuer Betrag	Gültig ab
VZ Betriebskosten	120,00	90,00	210,00	01.12.2021
VZ Heizkosten	80,00	15,00	95,00	01.12.2021

Die neue Gesamtmiete ab 01.12.2021 beträgt **682,88 EUR** und setzt sich wie folgt zusammen:

Kondition	Gültig ab	Netto	Steuer (Steuersatz)	Brutto
Miete Wohnen	16.09.2020	377,88	0,00 (0%)	377,88
VZ Betriebskosten	01.12.2021	210,00	0,00 (0%)	210,00
VZ Heizkosten	01.12.2021	95,00	0,00 (0%)	95,00

Mit freundlichen Grüßen

Ihre MVGM Property Management Deutschland GmbH
Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mietobjekt 0L00/0000L15V/10.00040 WE 40 - 6. OG links

Übersicht der Kosten

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 entspricht 366 Tage
davon Ihr Nutzungszeitraum 16.09.2020 bis 31.12.2020 entspricht 107 Tage

Kostenart	Gesamtkosten	Gesamteinh.	Tage	Ihr Anteil	Tage	Uml.	Ihre Kosten
Grundsteuer	5.401,94	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	48,68
Hauswart	6.684,65	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	60,23
Wartung Rauchabzugsanlagen	934,37	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	8,42
Wartung Rauchwammler	751,62	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	2,68
Wartung Brandschutzanlagen	463,42	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	4,18
Aufzugskosten	6.046,19	: 5.168,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(5) =	26,87
Kabelgebühren	6.048,90	: 33,00 ST	: 366 x	1,00 ST x	107	(4) =	53,59
Sach- und Haftpflichtversicherung	17.510,92	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	62,30
Beleuchtung	619,85	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	5,58
Ungezieferbekämpfung	1.309,00	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	4,65
Grünpflege	20.803,53	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	74,01
Gebäudereinigung	19.323,17	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	68,75
Winterdienst	2.786,18	: 6.455,63 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(2) =	9,91
Müllbeseitigung	11.570,02	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	104,26
Niederschlagswasser	1.273,58	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	11,48
Abwasser	11.695,68	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	105,39
Wasser	7.692,69	: 2.548,86 m ²	: 366 x	78,56 m ² x	107	(1) =	69,32
Ihre Betriebskosten							720,30
Heizkosten/Warmwasser	26.635,28			lt. externer Berechnung			327,77
Ihre Heizkosten							327,77
Ihre Kosten							1.048,07

Umlegungsgrößen (siehe Spalte Uml. in Tabelle "Übersicht der Kosten")

Teilnahmegruppe	Umlegungseinheit	Gesamteinheiten	Ihr Anteil
(1)Bieler Straße 81	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 2.548,86 m ²	78,56 m ²
(2)Bieler Straße 81, 83, 85	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 6.455,63 m ²	78,56 m ²
(3)Bieler Straße 81, 83, 85	Einheiten, maximal	(siehe Änd.) 85,00 ST	1,00 ST
(4)Bieler Straße 81	Einheiten, maximal	(siehe Änd.) 33,00 ST	1,00 ST
(5)Bieler Str. 81, 83	Wohn-/Nutzfläche, maximal	(siehe Änd.) 5.168,63 m ²	78,56 m ²

Änderungen der Umlegungsgrößen im Abrechnungszeitraum

Umlegungseinheit / Zeitraum	Tage	Gesamteinheiten normiert	Tage	Ihr Anteil normiert	Prozent
(1) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	2.548,86 = 660.154,74			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	2.548,86 = 272.728,02	107 x	78,5600 = 8.405,92	
Summe		932.882,76		8.405,92	0,90107 %
(2) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	6.455,63 = 1.672.008,17			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	6.455,63 = 690.752,41	107 x	78,5600 = 8.405,92	
Summe		2.362.760,58		8.405,92	0,35577 %
(3) Einheiten					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	85,00 = 22.015,00			
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	85,00 = 9.095,00	107 x	1 = 107,00	
Summe		31.110,00		107,00	0,34394 %
(4) Einheiten					

Umlegungseinheit / Zeitraum	Tage	Gesamteinheiten normiert	Tage	Ihr Anteil normiert	Prozent
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	33,00 =	8.547,00		
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	33,00 =	3.531,00	107 x	1 = 107,00
Summe			12.078,00		107,00 0,88591 %
(5) Wohn-/Nutzfläche					
01.01.2020 - 15.09.2020	259 x	5.168,63 =	1.338.675,17		
16.09.2020 - 31.12.2020	107 x	5.168,63 =	553.043,41	107 x	78,5600 = 8.405,92
Summe			1.891.718,58		8.405,92 0,44435 %



MVGGM Property Management Deutschland GmbH, Graf-Adolf-Platz 12, 40213 Düsseldorf

Frau
Sanela Schwarzfischer
Bieler Str. 81
58638 Iserlohn

Betriebskostenabrechnung

Datum
12.10.2021
Vertragsnummer - bitte immer mit angeben
L15V.V0000116
Rechnungsnummer.
000495502021 RESC/L15V.V0000116
Ansprechpartner
Miguel Pinto
Tel. 021154237651
Fax
m.pinto@mvggm.com

Ausweis Haushaltsnahe Dienstleistung
WE 0L00/0000L15V, Iserlohn, Bieler Str. 85

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Ihrer Betriebskostenabrechnung sind Anteile zur Haushaltsnahen Dienstleistung enthalten. Die Summe und die Zusammenstellung entnehmen Sie den nachfolgenden Informationen (alle Beträge in EUR):

Mietobjekt 0L00/0000L15V/10.00040 WE 40 - 6. OG links

Abrechnungszeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Kostenart	Gesamtkosten	Gesamteinheiten	Ihr Anteil	Ihre Kosten	Anteiliger Betrag nach §35 a ESTG
Müllbeseitigung	11.570,02		0,90107%	104,26	81,84
Ungezieferbekämpfung	1.309,00		0,35577%	4,65	3,49
Aufzugskosten	6.046,19		0,44435%	26,87	5,67
Wartung	463,42		0,90107%	4,18	4,18
Brandschutzanlagen					
Wartung	751,62		0,35577%	2,68	2,68
Rauchwammelder					
Wartung	934,37		0,90107%	8,42	8,42
Rauchabzugsanlagen					
Hauswart	6.684,65		0,90107%	60,23	60,23
Summe Haushaltsnahe Dienstleistungen					166,51

Eine Gewähr/Haftung für die steuerrechtliche Richtigkeit wird nicht übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre MVGGM Property Management Deutschland GmbH
Dieses Schreiben wurde automatisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hauptsitz:
MVGGM Property Management
Deutschland GmbH
Bleichstraße 64-66
60313 Frankfurt am Main

Geschäftsführer:
Meno van der Horst
Dirk Tönges

Registergericht:
Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB Nr. 115721
Steuernr. 105/5831/5591

www.mvggm-germany.de
info.de@mvggm.com

Allgemeine Erläuterungen zu Ihrer Abrechnung

Bitte beachten Sie, dass die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten den von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden (die sogenannte Ist-Vorauszahlungsabrechnung).

Auf Grundlage des Abrechnungsergebnisses werden die Vorauszahlungen neu berechnet und bei Bedarf angepasst. Über die Anpassung der Vorauszahlung werden Sie im Zuge der Abrechnung informiert.

Die Neuberechnung gilt als Bestandteil des Mietvertrags. Andere Mietänderungen bis zu diesem Zeitpunkt, welche im Abrechnungsschreiben nicht berücksichtigt sind, bleiben unberührt.

Im Falle einer Anpassung der Vorauszahlungen beachten Sie bitte, dass laufende Überweisungs- oder Daueraufträge durch Sie angepasst werden müssen. Sollten Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, erfolgt die Anpassung automatisch.

Vorbehaltsklausel:

Das Abrechnungsergebnis steht unter dem Vorbehalt der Nachforderung weiterer Beträge, sofern die Verzögerung der Nachforderung nicht von uns zu vertreten ist.

Belegeinsicht:

Die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege können Sie in unserer Geschäftsstelle einsehen. Bitte vereinbaren Sie hierzu vorher unbedingt einen Termin zur Einsichtnahme mit dem zuständigen Verwalter. Einwendungen gegen die Abrechnung bitten wir erst nach Einsichtnahme der Belege geltend zu machen. Bitte senden Sie uns Ihren begründeten Einspruch innerhalb von vier Wochen unter Angabe Ihrer Einwände zu.

Bei Versand ergänzender Abrechnungsunterlagen und Rechnungsbelege werden Ihnen Kosten von 0,30 EUR brutto pro Kopie in Rechnung gestellt.

Ermittlung der anteiligen Betriebskosten

Grundsätzlich erfolgt die Verteilung der Kosten auf Basis der zugrundeliegenden Fläche. Hiervon abweichende Verteilungen erfolgen nur, sofern dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Abweichende Verteilerschlüssel können z. B. Anzahl von Personen, Verbrauch (z.B. bei Heiz-/Wasserkosten) oder die Anzahl der Wohneinheiten sein.

Die Abrechnung der Kosten erfolgt tagesgenau. Beginn und Ende des Mietvertrages innerhalb der Abrechnungsperiode werden automatisch berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre ZBVV - Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH

Übermittlung eines oder mehrerer Schriftgutobjekte

Geschäftszeichen:

1136/22

Ehm, Michael (45657 Recklinghausen) DE.BRAK.93f550ee-5787-4100-b2b3-1ffe2f4548a6.9c48

Empfänger:

Amtsgericht Iserlohn

Erstellungszeitpunkt:

24.06.2022

In Sachen

1136/22

sind die folgenden Schriftgutobjekte übermittelt worden:

Nr	Typ	Datum des Schreibens	Anzeigename	EEB erforderlich
1	Andere / Sonstige		Klage	Nein
2	Andere / Sonstige		Kostenmarke	Nein
3	Andere / Sonstige		Prozessvollmacht	Nein
4	Andere / Sonstige		Mietvertrag	Nein
5	Andere / Sonstige		BK-Abrechnung 2020	Nein