

GALAXY Immobilienkontor
Herzog-Erich-Ring 63
49661 Cloppenburg
www.galaxy-immo.de
info@galaxy-immo.de
T: 0173/9523485

Marktwert-Einschätzung

Wohnimmobilie / Doppelhaushälfte

26683 Saterland, Litje Timpe 5



Überreicht durch:

Ansprechpartner: Nikolai Müller
Anschrift: Herzog-Erich-Ring 63, 49661 Cloppenburg

Telefon: 04471/850630
Mobil: 0173/9523485

E-Mail: info@galaxy-immo.de
Internet: www.galaxy-immo.de

Marktwert-Einschätzung

der Immobilie in

26683 Saterland, Litje Timpe 5

Kunde: Viktor und Valentina Kekuch

Kundennummer:

Bundesland: Niedersachsen

Wertermittlungsstichtag: 08.09.2025

Ihre
Immobilien-Preis-Einschätzung

300.200 € bis 331.800 €
(Spanne entspricht ± 5,00 %)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	4
2	Energetische Eigenschaften	6
3	Umweltrisiken	8
4	Grundbuch	9
5	Bodenwert.....	10
6	Marktwert-Einschätzung - sachwertorientiert.....	11
7	Erläuterungen zum Sachwert	13
8	Ergebnisübersicht.....	14
9	Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen.....	15
10	Abkürzungsverzeichnis.....	20
11	Rechtliche Hinweise	22
12	Unterlagenverzeichnis	23
13	Anlagenverzeichnis.....	24
14	Fotos.....	25
15	Anlagen.....	27

1 Objektangaben

Objekt in	26683 Saterland, Litje Timpe 5		
Objekttyp	Wohnimmobilie / Doppelhaushälfte		
Geschosse	Erd- und Obergeschoss		
Dach	nicht ausgebautes Dachgeschoss		
Unterkellerung	nicht unterkellert		
Besondere Bauteile	Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten €
	Terrasse	1	10.450
Bauweise	Massivbauweise		
Ausstattung	gehoben		
Objektzustand	sehr gut		
Wohnfläche	95 m ²		
BGF	199 m ² (berechnet)		
Grundstücksfläche	202,5 m ²		
Baujahr	2017		
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	2017		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	72 Jahre		
Garagen/Stellplätze	Carport (1)		
Einliegerwohnung vorhanden	nein		
Verwendung	Fremdnutzung		
Vermietbarkeit	sehr gut		
Verwertbarkeit	sehr gut		
Drittverwendungsfähigkeit	sehr gut		
Hochwasser	GK 1 - sehr geringe Gefährdung		
Lagespezifische Besonderheiten	Lageeinschätzung: gut		

1.1 Erläuterungen zu den Objektangaben

Brutto-Grundfläche – BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.).

Gesamtnutzungsdauer – GND

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modellgröße in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

Restnutzungsdauer – RND

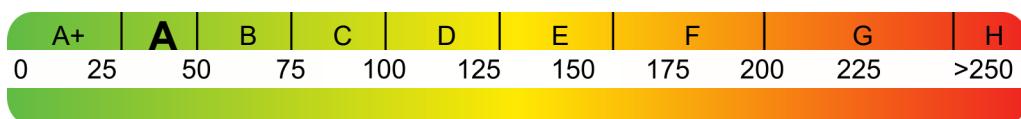
Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

2 Energetische Eigenschaften

2.1 Angaben aus Energieausweis

Energiebedarfssausweis nach GEG für Wohngebäude vom 07.08.2025, gültig bis 06.08.2035

Registriernummer	NI-2025-005890801
Endenergiebedarf	38,4 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	
Ist-Wert:	44,9 kWh/(m ² ·a)
CO₂-Emissionen	
	10,4 kg/(m ² ·a)
Gebäudenutzfläche	
	114 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung	
	Erdgas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	
	Erdgas
Effizienzklasse	A



Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (nur bei Neubau)

Art	Deckungsanteil [%]	Anteil Pflichterfüllung [%]
Solarenergie	25,4	
Summe:	25,4	

2.1.1 Erläuterungen zum Energieausweis

Energiebedarfssausweis

Der Energiebedarfssausweis ist i. d. R. bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Berechnung des Energiebedarfs (Primär- und Endenergiebedarf) und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen. Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energiebedarfssausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

Energieverbrauchsausweis

Der Energieverbrauchsausweis ist i. d. R bei Bestandsgebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Auswertung des Energieverbrauchs (Endenergieverbrauch). Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energieverbrauchsausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

2.2 Angaben zu energetischen Eigenschaften / ESG-Faktoren

Heizung	Gasheizung	
Baujahr Heizung	2017	
Solarthermie		
zum Heizen	Nein	
zur Wassererwärmung	Ja	
Photovoltaik	Nein	
Windkraft	Nein	
Geothermie/Umweltwärme	Nein	
Biomasse	Nein	
Solarpotenzial	Nein	
Sommerlicher Wärmeschutz	Nein	
Anlagen mit hohem Wasserverbrauch	Nein	
Anlagen zur Minimierung Wasserverbrauch	Nein	
Anlagen zur Kühlung	Nein	
Lüftungsanlagen	Ja	Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Digitale smarte Haustechnik	Nein	
Smarte Haussteuerung	Nein	
Energiemanagementsystem	Nein	
E-Mobilitätsinfrastruktur	Nein	
Schallschutz	Nein	
Barrierefreiheit	barrierearm	
Gebäudeschadstoffe	Nein	

3 Umweltrisiken

Gefahren	Einstufung	Risiko (% p.a.)	Bemerkung
Starkregen	keine Gefährdung		
Überschwemmung	keine Gefährdung		
Sturm	sehr gering		
Hagel	sehr gering		
Sturmflut	keine Gefährdung		
Erdbeben	keine Gefährdung		
Tornado	keine Gefährdung		
Vulkanismus	keine Gefährdung		
Tsunami	keine Gefährdung		

4 Grundbuch

Auszug vom: 07.08.2025
Amtsgericht: Cloppenburg
Grundbuch von: Ramsloh

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	2987		Ramsloh	13	31/22	810.000,00

Gesamtfläche: m²

Abteilung I

Eigentümer: Viktor und Valentina Kekuch

4.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis im Grundbuch dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt nach den Angaben des Liegenschaftskatasters, welches das amtliche Verzeichnis der Grundstücke darstellt.

Abteilung I – Eigentümer

Gegenstand der ersten Abteilung (Abt. I) des Grundbuchs sind die Eigentumsverhältnisse. Als Eigentümer können auch mehrere Eigentümer eingetragen sein, wenn Miteigentum bzw. Gesamthandseigentum besteht.

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Gegenstand der zweiten Abteilung (Abt. II) des Grundbuchs sind sämtliche Belastungen des Grundstücks (Lasten und Beschränkungen) mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Lasten und Beschränkungen können Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, öffentliche Lasten, Reallasten, Vorkaufsrechte, Vormerkungen, Widersprüche sowie Verfügungsbeschränkungen sein und führen zu einer Minderung des Marktwertes.

5 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m ²	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m ²	€
Grundstück	202,50	Ja	90,00	18.225

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Bodenwert (gesamt) **18.225 €**

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück

Grundstückswert: 90,00 €/m²

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.gov-data.de/dl-de/by-2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/> / Stand: 01.01.2025

5.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandsfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

6 Markt-Wert-Einschätzung - sachwertorientiert

Neubauwert

Hauptgebäude		358.093 €
davon Terrasse		23.059 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)		0 €
Garagen/Stellplätze		6.248 €
Neubauwert (gesamt)		364.341 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		326.864 €
+ Außenanlagen	5,00 %	16.343 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		343.207 €
+ Bodenwert		18.225 €
vorläufiger Sachwert		361.432 €
Marktanpassung	-8,00 %	-28.915 €
Sachwert (im Volleigentum)		332.517 €
Wertabschläge	Fremdvermietet	-5 %
Marktwert auf Basis Sachwertermittlung		315.891 €

Zeitwert der baulichen Anlagen: 326.864 €

bauliche Anlagen	BGF/Stk. m ²	Herstellungskosten €/m ²	% BNK	Neubauwert €	Zeitwert €
Doppelhaushälfte	199,00	1.538	17,00	358.093	322.283
Carport	20,00	284	10,00	6.248	4.581

Bodenwert: 18.225 €

Grundstücksteil	Fläche m ²	Grundstückswert €/m ²	Grundstückswert €
Vorderland	202,50	90,00	18.225

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	2.32 Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Fiktives Baujahr	2017
Herstellungskosten vor Zu-/Ab-schlägen	764 €/m ² BGF
Nicht in BGF erfasste Bauteile	Bauteil Anz. HK € BoG Zuschlag €/m ² BGF
	Terrasse 1 10.450 nein 52

Herstellungskosten im Basisjahr 816 €/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8860 (Stand: 2. Quartal 2025, Wertermittlungsstichtag:
08.09.2025)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.538 €/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7 Erläuterungen zum Sachwert

Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für die Jahre 2000 oder 2010 (NHK 2000 oder NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzuschlägen und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs berücksichtigt.

8 Ergebnisübersicht

Verfahrenswerte	Bodenwert Sachwert	18.225 € 332.517 €
	Ableitung vom Sachwert	332.517 €
Wertabschläge (verfahrensübergreifend)	Fremdvermietet	-5,00 % -16.626 €
Marktwert (gerundet)		316.000 €

9 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilien-preises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser** nach der NHK 2010:

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischa- liges Mauer- werk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und ge- strichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemä- ßer Wärme- schutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischa- liges Mauer- werk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandstei- nen, Gasbeton- steinen; Edel- putz; Wär- medämmver- bundsystem oder Wärme- dämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmau- erwerk, zwei- schalig, hinter- lüftet, Vorhang- fassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedäm- mung (nach ca. 2005)	aufwendig ge- staltete Fassa- den mit kons- truktiver Gliede- rung (Säulen- stellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfas- sade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschos- sige Glasfassa- den; Dämmung im Passivhaus- standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/ Well- platten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Beton- dachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeit- gemäße Dach- dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement- Schindeln, be- schichtete Be- tondachsteine und Tondach- ziegel, Folienab- dichtung; Rin- nen und Fall- rohre aus Zink- blech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Ton- dachziegel, Flachdachaus- bildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Mas- sivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Auf- sparrendäm- mung, über- durchschnitt- liche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; auf- wendig geglie- derte Dach- landschaft, sichtbare Bo- gendachkon- struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Däm- mung im Passiv- hausstandard	15

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Fenster und Türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschauschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfertreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9

Bereich	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	sehr gehoben	Wägungsanteil %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeerpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeerpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hoherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobebag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von **Bürogebäuden, Banken und Geschäftshäusern** nach der NHK 2010:

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Elokalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangsfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlage	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tlw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatte	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelböden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

10 Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG
EBR	Erbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftzinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabegesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

11 Rechtliche Hinweise

Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die wertermittelnde Firma hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die wertermittelnde Firma nicht vornehmen.

Die wertermittelnde Firma hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die wertermittelnde Firma hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software „LORA Maklerbewertung“ der Firma on-geo GmbH. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Maklerbewertung“ erfahren Sie unter www.on-geo.de.

Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der wertermittelnden Firma geltend zu machen.

Haftung

Die wertermittelnde Firma übernimmt keine Haftung für Schäden, die der wertermittelnden Firma aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn die wertermittelnde Firma handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die wertermittelnde Firma im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der wertermittelnden Firma für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf 10.000 EURO beschränkt.
Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilienpreis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die wertermittelnde Firma nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i. S. v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

Die wertermittelnde Firma empfiehlt, vor Abschluss eines Immobilienkaufvertrages ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen.

12 Unterlagenverzeichnis

Bezeichnung	Zusatz	angefordert	erhalten	Dokument vom
Flurkarte			09.09.2025	
Grundbuchauszug			09.09.2025	
Mieterliste			09.09.2025	

13 Anlagenverzeichnis

Fotos:

Ansich v. d. Straße
Seitenansicht HausNr-5
DHH-HausNr-5

Anlagen:

Flurkarte
Grundbuchauszug
Mieterliste

14 Fotos



Ansicht v. d. Straße



Seitenansicht HausNr-5



DHH-HausNr-5

15 Anlagen

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Dipl.-Ing. Alfred Menger
Dipl.-Ing. Dirk Menger

Rhododendronstr. 22
Telefon: 0 44 88 / 71 70 1
E-Mail : info@vermessung-menger.de

26655 Westerstede
Telefax: 0 44 88 / 72 83 6

Einfacher Lageplan (§ 7 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung) zu einem Bauvorhaben

Maßstab 1: 500

Geschäftsbuch-Nr.: 154702-9

Bauvorhaben	Bauherrin/Bauherr (wenn abweichend von Eigentümerin/Eigentümer)
Neubau von zwei Doppelhäusern	Viktor Kekuch

Angaben aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis/kreisfreie Stadt/Region			Gemeinde		Gemarkung
Cloppenburg			Saterland		Ramsloh
Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Fläche (m²)	Grundbuch Blatt	Hinweis auf Baulisten
13	31/22	Litje Timpe 5	810	2415	

Eigentümerin/Eigentümer, ggf. Erbbauberechtigte/Erbbauberechtigter
Gemeinde Saterland, Hauptstraße 507, 26683 Saterland/Ramsloh

Erwerber
Viktor Kekuch, Ramsloher Straße 29, 26676 Barßel

Darstellung umseitig

Angefertigt:

Westerstede, den 23.09.2015



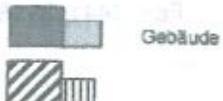
Alfred Menger
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweise:

- Die dargestellten Flurstücksgrenzen und der Gebäudebestand sind örtlich nicht überprüft worden.
- Eine Gewähr für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster wird nur für urschriftliche Ausfertigungen übernommen.
- Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMwG) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Katasteramt Cloppenburg - zulässig.

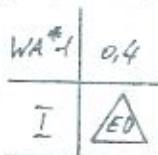
Erläuterungen für die Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

(violett)	— — — Begrenzung des Baugrundstücks nach den Angaben der Auftraggeberin / des Auftraggebers
►	im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen
— — —	Flurstücksgrenze
— — —	abgemarker Grenzpunkt
— — —	Gemeindegrenze
— — —	Gemarkungsgrenze
— — —	Flurgrenze





Bebauungsplan Nr. 120
"Ramsloh Nord"



$$FH = 9,0 \mu$$

Lärmschutz



**Dr. Zimmer
Baukonzept GmbH
Hein-Bredendiek-Str. 15
26131 Oldenburg
Tel.: 0441/361892-0
Fax: 0441/361892-29**

N = 5884911

Maßstab 1:500



Matar

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Cloppenburg - Stand: 19.09.2015
Wilke-Stading-Straße 5
49661 Cloppenburg

Bereitgestellt durch:

Dipl.-Ing. Alfred Menger
Offentl. best. Vermessungsingenieur
Rhododendronstr. 22
26655 Westerstede
Tel. 05142/15478-0

Zeilchen: 154702-9

Amtsgericht Cloppenburg

Grundbuch von

Bezirk Ramsloh

Blatt 2987

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt

2987

Bogen
1

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück b	Legen- schaftsfl. c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	m ²
1	2	–	250/1000 Miteigentumsanteil Ramsloh	13 31/22	ar dem Grundstück	Gebäude- und Freifläche, Litje Timpe 5, 5 A, 7, 7 A	8	10	

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Es bestehen Sondernutzungsrechte. Das Miteigentum ist durch die mit den anderen Miteigentumsanteilen verbundenen Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 2985–2988.

Gemäß Bewilligung vom 04.05.2017 (URNR. 397/2017, Notar Werner Kessing, Saterland) und vom 31.01.2019 (URNR. 126/2019, Notar Werner Kessing, Saterland) unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 2879 eingetragen am 12.08.2019.

Strotmann

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt
2987

Bogen
1

Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d.Grund- stücke		Zur lfd. Nr. d.Grund- stücke	
5	6	7	8

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Bogen
1

Abteilung I

Blatt
2987

Grundlage der Eintragung

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1.1	Viktor Kekuch, geb. am 02.05.1958 zu 1/2 Anteil 1.2 Valentina Kekuch geb. Schweiger, geb. am 24.04.1959 zu 1/2 Anteil	1	Aufgrund der Teilungserklärung vom 04.05.2017 und 31.01.2019 eingetragen am 12.08.2019. Strotmann

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt
2987

Bogen
1

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen		
Laufende Nummer der Eingaben	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für die Gemeinde Saterland, Saterland-Ramsloh. Gemäß Bewilligung vom 14.12.2015 (URNr. 1144/2015, Notar Kessing, Saterland-Ramsloh) eingetragen am 03.03.2016 zu Blatt 2879 und infolge Bildung von Wohnungseigentum übertragen auf Blätter 2985-2988 am 12.08.2019. Strotmann

Amtsgericht
Cloppeenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt
2987

Abteilung II

Bogen
1

Veränderungen		Löscherungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1	Laufende Nummer d. Spalte 1
4	5	6	7

Amtsgericht
Cloppenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt
2987

Bogen
1
Abteilung II

Laufende Nummer der Emitra- gungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Beitrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	520.000 EUR	Fünfhundertzwanzigtausend Euro Grundschuld mit 18 % Zinsen jährlich und einer Nebenleistung von 5 % einmalig für die Raiffeisenbank Garrel eG, Garrel. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäß Bewilligung vom 14.12.2015 (URNNr. 1145/2015, Notar Kessing, Saterland-Ramsloh) eingetragen am 11.02.2016 auf Blatt 2415 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 03.03.2016 auf Blatt 2879 und von dort infolge Bildung von Wohnungseigentum zur Gesamthaft übertragen auf Blätter 2985-2988 am 12.08.2019. Strotmann

Amtsgericht
Cloppeenburg

Grundbuch von
Ramsloh

Blatt
2987

Bogen
1

Abteilung III

Veränderungen		Löscherungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag
5	6	7	8
			9
			10

Wohnraummietvertrag

Die nachstehend als Vermieter und Mieter bezeichneten Vertragsparteien schließen bezüglich der im Vertrag als "Mietobjekt" bezeichneten Wohnung diesen Mietvertrag ab. Soweit Regelungen mit einem Kästchen markiert sind, gilt jeweils die Regelung die durch ankreuzen des Kästchens markiert ist.

A Vertragsparteien	
Vermieter Name Adresse Telefon E-Mail	Valentina und Viktor Kekuch Ramsloher Str. 29, 26676 Barßel/Elisabethfehn
Mieter 1 Adresse Telefon E-Mail	Akua Joseph Olivier Assemian 23.11.1990 Agbanya Emeifa Christine 24.08.1993 0163/9786922 . 0776/75971887
B Mietobjekt – Wohnung (Lage und Ausstattung):	
Adresse	DHH - Litje Timpe 5, 26683 Saterland/Ramsloh
Lage	DHH m. Carport und Ger./R. - Litje Timpe 5, 26683 Saterland/Ramsloh
Fahrzeug Stellplätze	<input type="checkbox"/> Mitvermietet ist der mit № ____ gekennzeichnete (Tief-)Garagenstellplatz.
Garage u. Carport	<input checked="" type="checkbox"/> Mitvermietet ist ein Carportstellplatz. <input type="checkbox"/> Mitvermietet ist die mit № ____ gekennzeichnete Garage.
Abstellraum	Zur alleinigen Benutzung mitvermietet ist ein Außenabstellraum.
Sonstiges	
Zur gemeinsamen Benutzung sind verfügbar und mitvermietet:	
Neben-räu- me	<input type="checkbox"/> Waschküche <input type="checkbox"/> Platz f. Mülltonnen inkl. Mülltonnen <input checked="" type="checkbox"/> Außenabstellraum
	<input checked="" type="checkbox"/> Garten / Hof <input type="checkbox"/> Fahrradraum <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Trockenraum <input type="checkbox"/> Kinderspielplatz <input type="checkbox"/>
Ein-richtu- nen	Wohnungsausstattung, Einrichtungen des Vermieters
	<input checked="" type="checkbox"/> Heizung mit Solarunterstützung für WWA nach KfW-70 Standard <input type="checkbox"/> Dreifachverglasung
	<input checked="" type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Neue Einbauküche
	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit WRG <input type="checkbox"/> Gasherd oder Elektroherd
	<input type="checkbox"/> Einbauküche
	<input type="checkbox"/> Einbaubad <input type="checkbox"/> Markise
	<input type="checkbox"/> Balkon

Wohnraummietvertrag

	Kabelanschluss		
C	Wohnungsgröße und Zustand (vereinbarte Regelung ankreuzen*)		
	<p>Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Wohnfläche des Mietobjekts etwa <u>94 QM</u> beträgt.</p> <p>Diese Größenangabe wird vom Vermieter nicht zugesichert und ist, da die Wohnungsgröße nicht exakt nachgemessen wurde, ein Schätzwert und eine unverbindliche Objektbeschreibung.</p> <p>Die vereinbarte Wohnungsgröße ist nur für die Umlage und Verteilung von Betriebskosten und Heizkosten als Rechenfaktor verbindlich. Der Mieter kann eine Anpassung der vereinbarten Wohnfläche verlangen, wenn die tatsächliche Wohnfläche erheblich davon abweicht. Bei der Berechnung der Wohnfläche sind Balkone, Dachgärten, Terrassen und Loggien mit 50% Ihrer tatsächlichen Fläche anzurechnen.</p>		
	Das Mietobjekt ist ein Neubau und wird erstmalig durch den Mieter als Wohnung genutzt.		
X	<p>Das Mietobjekt wird dem Mieter in renoviertem Zustand überlassen, und muss beim Verlassen der Wohnung in demselben Zustand hergerichtet werden, wie beim Einzug.</p> <p>Das Mietobjekt wird dem Mieter unrenoviert (sichtbare Gebrauchsspuren des vorherigen Nutzers) überlassen.</p>		
Überga-be-protokoll	Sofern von den Parteien gemeinsam vor Vertragsabschluss oder bei der Übergabe des Mietobjekts ein Zustandsprotokoll erstellt wurde, so ist dieses hinsichtlich der Details zum Wohnungszustand maßgebend.		
D	Nutzung des Mietobjekts, Unter vermietung		
D.1	Der Mieter darf das Mietobjekt nur als Wohnung nutzen. Eine andere Nutzung ist nur nach vorherige Erlaubnis des Vermieters erlaubt. Es liegt im freien Ermessen des Vermieters, ob er im Einzelfall eine nachgefragte Erlaubnis erteilt.		
D.2	Das Abstellen von Fahrrädern, Rollern, Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühlen oder vergleichbaren Gegenständen ist im Treppenhaus und in den Fluren des Gebäudes nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn der Mieter nicht auf die Nutzung des Gegenstands angewiesen ist, oder die Raumgröße ein Abstellen nicht zulässt. Der Vermieter kann einen geeigneten Abstellplatz zuweisen.		
D.3	Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht dazu berechtigt, die Nutzung des Mietobjektes ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere es weiter zu vermieten.		
1	Mietzeit, Kündigung		
1.2	Das Mietverhältnis beginnt am <u>01.08.2019</u>		
1.3 Laufzeit	Hinsichtlich der Laufzeit des Mietverhältnisses treffen die Parteien die im folgenden durch ankreuzen der entsprechenden Kästchen markierte Regelung.		
<input type="checkbox"/>	Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden.		

Wohnraummietvertrag

	<p>Das Mietverhältnis läuft für unbestimmte Zeit. Eine Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum <u>01.09.2020</u> zulässig*. Für die Zeit davor verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf ihr Kündigungsrecht, danach kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit gekündigt werden.</p> <p>Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.</p> <p>* Ein Kündigungsverzicht ist nur beidseitig und für höchstens 4 Jahre zulässig.</p>													
1.4	<p>Das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter das Mietobjekt nicht zurückgibt und den Gebrauch fortsetzt. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, ist somit ausgeschlossen. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.</p>													
1.5	<p>Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dazu muss die Kündigung hand- oder maschinenschriftlich ausgeführt sein und von allen Mietern, beziehungsweise bei einer Kündigung durch die Vermieter von diesen unterschrieben sein. Eine Kündigung per Telefax, E-Mail oder SMS genügt diesen gesetzlichen Anforderungen nicht.</p>													
2	<p>Schlüssel und Sicherheit</p>													
	<p>Der Mieter erhält folgende Schlüssel für das Mietobjekt. Die Übergabe der Schlüssel erfolgt zusammen mit der Übergabe des Mietobjekts.</p>													
2.1.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">Stück</td> <td style="width: 90%;">Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung - ALLE!</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hauseingangsschlüssel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Briefkastenschlüssel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Garagenschlüssel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Funkfernbedienung oder sonstige Geräte zur Toröffnung</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sonstige</td> </tr> </table>		Stück	Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung - ALLE!		Hauseingangsschlüssel		Briefkastenschlüssel		Garagenschlüssel		Funkfernbedienung oder sonstige Geräte zur Toröffnung		Sonstige
Stück	Schlüsseltyp (Verwendungszweck), Geräte zur Toröffnung - ALLE!													
	Hauseingangsschlüssel													
	Briefkastenschlüssel													
	Garagenschlüssel													
	Funkfernbedienung oder sonstige Geräte zur Toröffnung													
	Sonstige													
2.2	<p>Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Schlüssel, welche sich der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Erstattung der Kosten abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen.</p>													
2.3	<p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt ist nicht mit einer Schließanlage ausgestattet, für die Türen gibt es jeweils unterschiedliche Schlüssel und Schlosser (keine Systemschlösser).</p> <p><input type="checkbox"/> Das Mietobjekt ist teilweise mit einer Schließanlage (Systemschlösser) ausgestattet.</p>													
2.4	<p>Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für neue Türschlösser, beziehungsweise bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel anderer Mieter zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass ein Missbrauch der Schlüssel trotz Verlust ausgeschlossen ist. Entsprechendes gilt für Fernbedienungen oder sonstige Geräte für die Toröffnung einer Gemeinschaftsgarage (siehe dazu auch „Kleinreparaturen“).</p>													
3	<p>Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen:</p>													
3.1	Die Wohnungs-Grundmiete beträgt monatlich:	700,00 €												
3.2	Die Miete für die Garage, Carports oder Stellplätze beträgt monatlich:	Inkl.												

Wohnraummietvertrag

3.3	Die monatliche Vorauszahlung für die unter Ziffer 6 zusammengefassten Nebenkosten	80,00 €
3.4	Die monatliche Vorauszahlung für Strom und Gas	Über Energieversorger extra zu beantragen und direkt abzurechnen
3.5	Die monatliche Vorauszahlung - Sonstiges	C
3.6	Die Gesamtmiete beträgt monatlich	780,00 €
4	Zahlung und Fälligkeit der Miete	
4.1	Alle in der Monatsmiete vorstehend aufgelisteten Positionen (die Gesamtmiete) sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats eingehend, kostenfrei auf das vom Vermieter nachstehend angegebene Bankkonto zu überweisen. Die Einrichtung eines entsprechenden Dauerauftrages wird dringend empfohlen. Die erste Monatsmiete (Gesamtmiete) ist spätestens bis zum Einzug und der Übergabe der Wohnung und der Schlüssel zu bezahlen.	
4.2	Kontoinhaber: Bank und BIC: Volksbank Cloppenburg	Valentina u. Viktor Kekuch GENODEF1CLP
	IBAN:	DE95 2806 1501 0219 4775 00
5	Mieterhöhungen, Indexmiete * <input type="checkbox"/> vereinbarte Regelung ankreuzen	
	Hinsichtlich etwaiger zukünftiger Mieterhöhungen werden keine Vereinbarungen getroffen. Die Erhöhung der Miete und/oder der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten durch den Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bleibt dem Vermieter jedoch vorbehalten.	
X	Hinsichtlich der Höhe der zukünftigen Grundmiete werden die Vereinbarungen gemäß Ziffer 5.1 bis 5.3 nachfolgend getroffen.	
5.1	Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete für das Mietobjekt nach Ziffer 3.1 und 3.2 vorstehend durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (neue Bezeichnung ab 2002: Verbraucherpreisindex für Deutschland) auf der Basis 2005=100 bestimmt wird.	
5.2	Ändert sich dieser Preisindex bezogen auf den Zeitpunkt des Beginns dieses Mietverhältnisses oder den Zeitpunkt der letzten Mietänderung, so kann jeder Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform eine entsprechende Erhöhung oder Absenkung der Grundmieten für die Zukunft verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.	
5.3	Diese Änderung der Miete kann erstmals nach Ablauf von einem Jahr seit Mietbeginn oder immer dann verlangt werden, wenn die Miete seit mindestens 1 Jahr seit der letzten Anpassung unverändert war.	
6	„Kalte“ Betriebskosten – für Heizkosten siehe Ziffer 7	
6.0	„Kalte“ Betriebskosten werden nachfolgend als „Betriebskosten“ bezeichnet, „warme“ Betriebskosten als Heizkosten.	

Wohnraummietvertrag

	6.1	Der Mieter trägt alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 Betriebskostenverordnung (Anlage 3 zu § 27 I der II BerechnungsVO). Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung ist diesem Vertrag beigeheftet. Zusätzlich werden die in nachfolgendem Abschnitt 6.3. festgelegten sonstigen Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umgelegt.
	6.2	Durch behördliche Regelung allgemein oder im konkreten Fall zugelassene Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Betriebskosten und Grundstücksumlagen kann der Vermieter in die Umlage mit einbeziehen. Diese gelten als zahlbar und vereinbart.
	6.3	Sonstiges: DER MIETER VERPFLICHTET SICH EINE PRIVATHAFTPFLICHT-VERSICHERUNG, IN DER DIE MIETSACHSCHÄDEN MITVERSICHERT SIND, FÜR DIE HIER GEMIETETE DHH AB BEGINN BIS ZUM ENDE DES MIETVERHÄLTNISSES STETS ZU UNTERHALTEN UND VOR EINZUG IN KOPIE DER POLICE VORZULEGEN.
	6.4	Zusätzlich sind vom Mieter folgende Kosten zu tragen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Kosten der individuellen Stromversorgung des Mietobjekts, • die Kosten für die individuelle Gasversorgung des Mietobjekts (soweit vorhanden) • die Kosten für die Müllabfuhr für von ihm verursachten Abfall. Soweit eine direkte Versorgung durch die Energieversorgungsunternehmen oder Entsorgungsbetriebe erfolgt, ist es Aufgabe des Mieters entsprechende Liefer- oder Entsorgungsverträge abzuschließen.
	6.5	Zur Abgeltung der kalten Betriebskosten (ohne die Kosten nach 6.4 vorstehend) sind monatliche Vorauszahlungen wie vorstehend unter Ziffer 3 (Monatsmiete) festgelegt, vom Mieter zu bezahlen. Der Vermieter kann die tatsächlich entstandenen Kosten jederzeit für kürzere Zeiträume als ein Jahr abrechnen (Teil- oder Zwischenabrechnung). Mindestens einmal jährlich erfolgt eine Jahresabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung verpflichtet.
	(Umlage) 6.6	Für die Umlage (Verteilung) der Betriebskosten (ohne individuelle Kosten nach Ziffer 6.4) der Wirtschaftseinheit auf die einzelnen Einheiten und Mieter, werden die im jeweiligen Kontrollfeld angekreuzten Regelungen vereinbart:
		<input type="checkbox"/> Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von ____ % .
		Die Betriebskosten werden, soweit keine andere Regelung besteht, anteilig nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit auf den Mieter umgelegt. Dies entspricht der im Gesetz (§ 556 a Abs 1 BGB) als Standard vorgesehenen Regelung.
	X	Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine DHH. Der Mieter trägt von den gesamten Betriebskosten FÜR DIESE DHH, soweit diese nach §§ 1, 2 BetrKV umlegbar sind, einen Anteil von 100%, sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb der Abrechnung der Hausverwaltung unmittelbar auf die Wohnung entfallen, wie beispielsweise die Grundsteuer und den Wasserverbrauch.
		Die Verteilung von Kabelnutzungsgebühren (soweit vorhanden) erfolgt nach Wohneinheiten.
(Wasser) 6.7	X	Der individuelle Wasserverbrauch des Mieters wird über Zähler erfasst, der Mieter bezahlt Kosten entsprechend dem gemessenen Verbrauch.
	<input type="checkbox"/>	Der individuelle Wasserverbrauch wird nicht über Zähler erfasst:
		<input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil von ____ % an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten) der Wirtschaftseinheit.

Wohnraummietvertrag

		<input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der dem Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche des Mietobjektes zur Gesamtsumme aller Wohn- und Nutzflächen der Wirtschaftseinheit entspricht. <input type="checkbox"/> Der Mieter bezahlt einen Anteil an den gesamten Wasserkosten (inklusive Entwässerungskosten), der der Anzahl der Bewohner des Mietobjektes im Verhältnis zu allen Bewohnern der Wirtschaftseinheit entspricht.
Anpassung 6.8		Jede Vertragspartei berechtigt, im Anschluss an eine erfolgte Abrechnung (auch Teilabrechnung) der Betriebskosten die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend den tatsächlichen Kosten, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten, gemäß § 560 BGB anzupassen (Erhöhung oder Absenkung).
7	Heizkosten (die für das Gebäude zutreffende Regelung ankreuzen*)	<p>Das Mietobjekt ist mit Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters ausgestattet.</p> <p>1.) Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), durch Zahlung der in Ziffer 3.8 oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung oder Zwischenabrechnung verpflichtet.</p> <p>2.) Der Teil von den gesamten erfassten Heizkosten, der auf das Mietobjekt entfällt und vom Mieter zu tragen ist, wird entsprechend der Regelungen der HeizkostenV vom Vermieter bzw. einem von ihm mit der Berechnung und Aufstellung beauftragten Dritten berechnet. Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe bleibt dem Vermieter nach § 6 Abs. 4 HeizkostenV überlassen.</p>
<input type="checkbox"/> *	7.1	<p>Das Mietobjekt verfügt nicht oder nur teilweise über Einrichtungen zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs und Warmwasserverbrauchs des Mieters.</p> <p>1.) Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage), durch Zahlung der in Ziffer 3.4 oben vereinbarten monatlichen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt die Endabrechnung unter Berücksichtigung der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, jederzeit Zwischenabrechnungen zu erstellen. Reichen die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung nicht zur Deckung seines Kostenanteiles aus, ist er zur umgehenden Nachzahlung nach Erhalt der Jahresabrechnung oder Zwischenabrechnung verpflichtet.</p> <p>2.) Der auf das Mietobjekt entfallende vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die Beheizung entspricht dem Anteil der Wohnfläche des Mietobjekts an der Gesamtwohnfläche des Gebäudes.</p> <p>3.) Soweit auf Basis vorhandener technischer Einrichtungen der Teil der gesamten Heizkosten, der auf die Bereitung von Warmwasser entfällt, nach den Regelungen der Heizkostenverordnung vom Vermieter ermittelt werden kann, wird folgendes vereinbart: Der auf das Mietobjekt entfallende, vom Mieter zu tragende Anteil an den Gesamtkosten für die zentrale Warmwasserbereitung entspricht dem Verhältnis der Anzahl der ständigen Bewohner des Mietobjekts zur Anzahl aller Bewohner des Gebäudes.</p>

Wohnraummietvertrag

7.3	Die Abrechnungsmaßstäbe (=Anteil nicht verbrauchsabhängigen Grundkosten und Anteil der Verbrauchshängig zu vertellenden Kosten) können bei Vorliegen der in der HeizkostenV genannten Voraussetzungen innerhalb der dort genannten Grenzen vom Vermieter geändert werden	
7.4	Der Vermieter ist, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen, berechtigt, den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Umlagemaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab unter Beachtung der Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu ändern.	
7.5	Ausdrücklich wird vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, Erhöhungen der Heiz- und Wasserkosten (mit Warmwasser) anteilig auf den Mieter umzulegen. Das in § 560 BGB geregelte Verfahren ist dabei einzuhalten.	
8 Wohnungsheizungen, (Gas-)Einzelfeuerstätten, Nachstromspeicheröfen		
8.1	Die Regelungen in diesem Vertragsabschnitt werden vereinbart, sofern das Mietobjekt mit einer Gaseinzelfeuerstätte (Gastherme), Nachstromspeicheröfen oder einer sonstigen Einzelfeuerstätte ausgestattet ist.	
8.2	Neben der Grundmiete, in der keine Heizkosten enthalten sind, trägt der Mieter alle für die Beheizung und die Warmwassergewinnung des Mietobjektes anfallenden Kosten gemäß § 2 Nr. 4 und Nr. 5 der BetrKV (siehe Abschrift der BetrKV als Vertragsanlage). Die Kosten der verbrauchten Energie und Betriebsstrom bezahlt der Mieter unmittelbar an von ihm frei wählbare Energieversorgungsunternehmen, mit denen er Lieferverträge im eigenen Namen abschließt.	
8.3	Die Kosten der regelmäßigen Reinigung, Wartung und Prüfung der Etagenheizung oder Gaseinzelfeuerstätte gemäß § 4 Nr. 4 d der BetrKV bezahlt der Mieter sofort nach Ausführung der Arbeiten und Abrechnung durch den Vermieter.	
9 Abfallentsorgung		
9.1	<input checked="" type="checkbox"/>	Der Mieter kann seinen Hausmüll, wie behördlich vorgeschrieben, getrennt nach Restmüll und Reststoffen (Recycling) in die hierfür vom Vermieter bereitgestellten gemeinschaftlich genutzten Container entsorgen. Die Entsorgung von Sperrmüll ist Sache des Mieters. Die Entsorgungskosten trägt der Mieter entweder im Rahmen der allgemeinen Betriebskosten (siehe oben unter Ziffer 6) oder es erfolgt eine gesonderte Abrechnung über die Entsorgungskosten.
9.2	<input type="checkbox"/>	Der Mieter ist verpflichtet, die für die Entsorgung des Hausmülls und der Reststoffe (Recycling) erforderlichen Gefäße (Tonnen, Säcke) selbst anzuschaffen, soweit diese nicht vom Vermieter oder dem Entsorgungsunternehmen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. Die Gebühren und Kosten für die Entsorgung seines Abfalls sind vom Mieter direkt an den Abfallentsorger zu bezahlen.
10 Mietsicherheit (Mietkaution)		
10.1	Der Mieter verpflichtet sich zur Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit in Höhe von (Höchstgrenze: dreifache Grundmiete): 1400,00 €	
10.2	Die Mietsicherheit dient dem Vermieter als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter. Sie ist spätestens mit Übergabe des Mietobjekts und der Schlüssel an den Vermieter zu entrichten. Die Rechte des Mieters aus § 551 Abs. 2 BGB werden nicht eingeschränkt.	
10.3	Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit kommt nach Wahl des Vermieters auch die Übergabe und Verpfändung eines Mietkautionssparbuchs oder eine andere gleichwertige Sicherheit in Betracht. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, eine andere Art der Sicherheitsleistung als die Bereitstellung einer Geldsumme zu akzeptieren.	
Bank 10.4	Die Kautions ist, sofern der Vermieter keine andere Weisung erteilt hat, auf das folgende Bankkonto des Vermieters zu überweisen:	

Vertragssicherheit: Jede Seite abzeichnen (Kurzzeichen)

AJ

Wohnraummietvertrag

	Bankname:	Volksbank Cloppenburg	
	BIC: IBAN:	GENODEF1CLP	DE95 2806 1501 0219 4775 00
10.5	Die Kaution wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt (vgl. § 551 BGB). Zinsen erhöhen die Mietsicherheit.		
10.6	Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters nicht mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution aufrechnen. Dieses Aufrechnungsverbot gilt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nachvertraglich bis zu vollständigen Erledigung sämtlicher gegenseitiger Ansprüche, soweit diese ihren Ursprung im Mietverhältnis haben.		
Rückzahlung 10.7	Die Kaution ist nach Rückgabe der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen innerhalb einer angemessenen Überlegungsfrist an den Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, bzw. befindet sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag von der Mietsicherheit bis zur Klärung aller Umstände zurückzubehalten. Dies gilt auch hinsichtlich der vom Mieter zu bezahlenden Betriebskosten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Spätestens mit Erstellung der turnusmäßigen Jahresabrechnung ist er jedoch verpflichtet, einen etwa sich ergebenden restlichen Kautionsrückzahlungsanspruch an den Mieter auszubezahlen.		
11	Haftung des Mieters		
11.1	Zu den Pflichten des Mieters gehört es nach § 536 c BGB, dem Vermieter Schäden am Mietobjekt sofort anzugeben. Entsprechendes gilt, soweit Maßnahmen zum Schutz des Mietobjektes erforderlich sind. Unterlässt der Mieter eine sofortige Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.		
11.2	Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, Undichtigkeiten am Wasserversorgungssystem und Schäden an (Silikon-) Dichtungsfugen in Nassbereichen dem Vermieter sofort zu melden, sowie regelmäßig Sichtprüfungen auf Schäden vorzunehmen.		
11.3	Der Mieter ist verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer (insbesondere Hausschädlinge) dem Vermieter sofort zu melden. In jedem Fall hat der Mieter selbst den Einsatz von Giften zur Ungezieferbekämpfung strikt zu unterlassen, es sei denn, es werden handelsübliche, für die Benutzung durch Endverbrauer in Wohnbereichen zugelassene Substanzen verwendet.		
11.4	Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden am Mietobjekt, die durch Verletzung seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten während der Mietzeit entstehen. Ebenso haftet der Mieter für Verletzungen seiner Obliegenheits- und Sorgfaltspflichten durch Personen, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen, worunter bspw. Betriebsangehörige, Verwandte, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Handwerker oder Transporteure zu verstehen sind.		
11.5	Verursachen sonstige Personen Schäden am Mietobjekt oder Erfüllungsgehilfen „bei Gelegenheit“, ist der Mieter verpflichtet, die zur Durchsetzung etwaiger Ersatzansprüche des Vermieters notwendigen Feststellungen zur Person und zur Sache möglichst beweiskräftig festzustellen oder – bei Vorliegen einer Straftat – durch Polizeibeamte feststellen zu lassen und dem Vermieter unverzüglich zu melden.		
12	Renovierung, Schönheitsreparaturen und Reinigung		
12.1.	Der Vermieter ist nicht verpflichtet während der Mietdauer Schönheitsreparaturen (Renovierungen) am Mietobjekt vorzunehmen. Schönheitsreparaturen in den Innenräumen der gemieteten Wohnung sind alleine Sache des Mieters.		

Wohnraummietvertrag

	<p>Schönheitsreparaturen sind: Malerarbeiten und intensive Reinigungs- sowie Pflegearbeiten zur Beseitigung von Abnutzungerscheinungen, die durch normales Wohnen hervorgerufen werden.</p> <p>Generell sind für Malerarbeiten abriebfeste für Innenräume zugelassene Farben oder Lasuren und/oder Tapeten zu verwenden. Für Reinigungs- und Pflegearbeiten sind handelsübliche Reinigungsmittel zu verwenden. Bei Schönheitsreparaturen, die am Ende des Mietverhältnisses durchgeführt werden, sind ausschließlich neutrale und helle Farben für Anstriche und Tapeten zu verwenden. Der Mieter wird auf die nach diesem Mietvertrag bestehenden Regelungen zur Wohnungsgestaltung hingewiesen (siehe Ziffer 19 unten).</p>
12.2.	<p>Soweit zur Beseitigung der durch die Nutzung des Mieters während der Mietzeit entstandenen Abnutzungerscheinungen und Verschmutzungen dazu ein Bedürfnis besteht, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung der im nachfolgenden „Pflichtenheft“ (siehe Ziffer 12.4.) beschriebenen Arbeiten verpflichtet.</p> <p>Ein Bedürfnis zur Ausführung der im Pflichtenheft beschriebenen Arbeiten besteht insbesondere immer dann, wenn der Mieter das Mietobjekt in frisch renoviertem und gereinigtem Zustand übernommen hat und nach Gebrauch sichtbare Abnutzungerscheinungen oder Verschmutzungen vorhanden sind. Reinigungsarbeiten sind auch dann vom Mieter vorzunehmen, wenn die Verschmutzung nicht von ihm unmittelbar verursacht wurden, sondern allgemein durch Umwelteinflüsse während er Mietzeit entstanden sind, wie zum Beispiel das Absetzen von Staub.</p>
12.3.	
12.4.	<p>Pflichtenheft: (<input type="checkbox"/> Zutreffendes ankreuzen)</p> <p>X Tapezieren der Wände und Streichen der Decken. Soweit das Mietobjekt mit Raufasertapete tapeziert ist, genügt ein Überstreichen, soweit der Zustand der Raufasertapeten dies zulässt und durch das nochmalige Überstreichen die Grundstruktur der Raufaser noch ansehnlich sichtbar bleibt. Nicht tapezierte Wände und Decken, insbesondere auch in den Nebenräumen sind neu zu streichen.</p> <p>X Intensivreinigung der vorhandenen Sockelleisten (Wandabschlussleisten).</p> <p>X Innentüren gründlich und sorgfältig reinigen und, soweit erforderlich, Holztüren neu lackieren bzw. bei lasierten Holztüren neu lasieren.</p> <p>X Fenster innen und außen sorgfältig gründlich reinigen (Rahmen und Scheiben). Soweit es sich um Holzfenster handelt und dies erforderlich ist, Innen neu streichen bzw. bei lasierten Holzfenstern innen lasieren.</p> <p>X Außentüren und Wohneingangstüre (jeweils innen) gründlich und sorgfältig reinigen und soweit es sich um eine Holztüre handelt und dies erforderlich ist, innen neu streichen bzw. bei lasierten Holztüren lasieren.</p> <p>X Sämtliche Einbauteile sorgfältig und gründlich innen und außen reinigen, und soweit es sich um Holzeinbauteile handelt, Anstriche oder Lasuren soweit erforderlich erneuern.</p> <p>X Pulverbeschichtete oder vom Hersteller lackierte Heizkörper gründlich abwaschen und reinigen. Bei Kratzern oder wenn Farbe abgeplatzt ist, ist eine fachgerechte Lackierung durchzuführen.</p> <p>X Lackierte Heizkörper gründlich abwaschen und reinigen, Lackierung soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren erforderlich, erneuern. Ebenso ist mit allen sichtbar verlegten Rohrleitungen zu verfahren.</p> <p>X Gründliche Reinigung aller Teppichböden mit einem modernen maschinellen Teppichreinigungssystem soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich. Nur absaugen mit handelsüblichem Staubsauger genügt nicht. Diese Verpflichtung entfällt, wenn der Teppichboden ohnehin altersbedingt verschlissen ist und erneuert werden muss.</p>

Wohnraummietvertrag

<input checked="" type="checkbox"/>	Fußböden und/ oder Treppen mit anderen Bodenbelägen als Teppichboden sind sorgfältig, bodengerecht und gründlich intensiv zu reinigen und mit geeigneten Mitteln zu pflegen, soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bad (Waschbecken, Dusche, Badewanne usw.) und Toilette, Toiletenbrille intensiv reinigen, dabei sind alle durch den Gebrauch des Mieters entstandenen Kalk-Urin- und Schmutzablagerungen soweit möglich restlos zu beseitigen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Balkone und Terrassen sind gründlich und intensiv zu reinigen, soweit zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, erforderlich.
<input type="checkbox"/>	
12.5.	Verfügt der Mieter über gute handwerkliche Fähigkeiten, so kann er alle erforderlichen Arbeiten des Pflichtenheftes in Eigenleistung ausführen. In jedem Fall schuldet der Mieter jedoch eine fachmännische Ausführung mittlerer Art und Güte.
12.6.	Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche durch Tabakkonsum oder das Rauchen anderer Substanzen während der Mietzeit verursachte Gebrauchsspuren restlos einschließlich der entstandenen Geruchsbeeinträchtigungen zu beseitigen.
13	Kleinreparaturen
13.1	Der Mieter trägt – unabhängig von einem Verschulden – die Kosten für notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 75 € und der dem Mieter dadurch in den letzten 12 Monaten entstehende Aufwand 150 €, höchstens jedoch 8 % der Jahres-Grundmiete nicht übersteigt. Zu diesen Gegenständen gehören insbesondere: Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rolladengurte, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, soweit das Mietobjekt damit vom Vermieter ausgestattet wurde.
13.2	Die dem Mieter überlassenen Funkfernbedienungen für die Gemeinschaftsgarage sind im Falle eines Defektes vom Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen oder zu reparieren, soweit das Mietobjekt damit ausgestattet ist und die Kosten im Rahmen der Festlegung in Ziffer 13.1 oben bleiben.
13.3	Keine Kostentragungspflicht des Mieters besteht, sofern ein Hersteller oder Lieferant im Rahmen einer Gewährleistung zum Ersatz verpflichtet ist.
14	Tierhaltung
	Andere Tiere als Kleintiere dürfen in der Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden. Kleintiere sind Tiere, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden und nicht frei in der Wohnung umherlaufen. Dabei dürfen Kleintiere nur als Hobby und in einer Anzahl gehalten werden, die Belästigungen anderer Mieter und Hausbewohner ausschließt.
15	Obliegenheiten des Mieters, Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege
15.1	Der Mieter hat Haus und Grundstück, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich wie ein auf die Werterhaltung bedachter Eigentümer zu behandeln. Es ist insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung (dies gilt besonders für Neubauwohnungen) und Heizung der Mieträume zu sorgen. Die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen sind nach jeder Benutzung durch den Mieter so zu reinigen, dass alle von ihm verursachten Gebrauchsspuren beseitigt sind.

Wohnraummietvertrag

15.2	<p>Der Vermieter kann die Haus- und Grundstücksreinigung während der Mietzeit jederzeit auf eine professionelle Reinigungsfirma oder einen Hauswart übertragen und die entstehenden zusätzlichen Betriebskosten auf den Mieter entsprechend der in diesem Mietvertrag zur Kostenumlage enthaltenen Regelungen umlegen. Dies gilt nicht, wenn die neu entstehenden zusätzlichen Betriebskosten in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.</p>
15.3	<p>Der Mieter ist verpflichtet, sich an der regelmäßigen Reinigung von gemeinschaftlich benutzten Räumen, Einrichtungen, Wegen und Zufahrten (zum Beispiel Treppenhaus, Abstellplatz für Mülltonnen, Flure, Kellerräume, Eingänge) in angemessenem und in dem Haus üblichen Umfang zu beteiligen.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Vermieter kann hierzu einen für alle Mieter verbindlichen Reinigungsplan (auch im Rahmen der Hausordnung) mit der Maßgabe periodisch wechselnder Reinigungspflichten der Mieter aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt. Reinigungsgeräte und Reinigungsmittel sind vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p>Die winterliche Räum- und Streupflicht wird vom Hauswart oder einem externen Servicebetrieb erledigt.</p> <p>Die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen, Wege, Garten und Zufahrten wird (zumindest teilweise) von einem Hauswart (Hausmeister) oder einer Reinigungsfirma erledigt. Dennoch besteht, insoweit keine oder keine ausreichende Reinigung durch eine Reinigungsfirma erfolgt, eine Verpflichtung des Mieters zur Reinigung.</p>
15.4	<p>Die Räum- und Streupflicht im Winter ist vom Mieter im Rahmen der im Haus bestehenden Regelungen durchzuführen. Der Vermieter kann einen für alle Mieter verbindlichen Winterdienstplan (auch in der Hausordnung) aufstellen, soweit dies zu keinen unzumutbaren Belastungen des Mieters führt.</p> <p>X Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortsatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert, bei entsprechender Witterung sind die Arbeiten bei Bedarf zu wiederholen.</p> <p>Das Streugut ist vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen, soweit es nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird.</p>
16	<p>Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter</p> <p>Der Vermieter kann das Mietobjekt nach Absprache in Anwesenheit des Mieters oder eines vom Mieter beauftragten Vertreters zu vertretbaren Zeiten betreten, sofern ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht insbesondere in folgenden Fällen:</p> <p>16.1 Bei Schäden, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand des Mietobjektes festzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenn der Vermieter das Mietobjekt verkaufen will. • Wenn das Mietverhältnis gekündigt ist, um Besichtigungen mit Mietinteressenten vornehmen zu können. <p>16.2 Der Vermieter ist berechtigt, bei Schäden eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person, insbesondere beauftragte Handwerker oder Architekten allein vornehmen zu lassen.</p>

Wohnraummietvertrag

16.3	Im Verkaufsfalle oder bei einer Neuvermietung darf der Vermieter das Mietobjekt zusammen mit Interessenten betreten.
16.4	Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss gegebenenfalls dafür sorgen, dass das Mietobjekt auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann oder muss einen angemessenen Ersatztermin anbieten.
17	Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten
17.1 Voll-machten	<p>Mietervollmachten: Erklärungen, die auf das mit den Mietern bestehende Mietverhältnis von Einfluss sind, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und nicht für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und immer von allen Mietern unterzeichnet sein.</p> <p>Vermietervollmachten: Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder der Vermieter berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten in soweit als gegenseitig bevollmächtigt.</p>
17.2 Haftung	Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner.
18	Bauliche Veränderungen, Aufwendungsersatz und Wegnahmerecht des Mieters
18.1	<p>Der Mieter darf am Gebäude außen, innen, auf dem Grundstück, oder in gemeinschaftlich genutzten Räumen - ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Einrichtungen anbringen oder irgendwelche Veränderungen vornehmen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.</p> <p>Der Mieter kann die Zustimmung des Vermieters verlangen, wenn er ansonsten unter Berücksichtigung des Grundsatzes von „Treu und Glauben“ unangemessen benachteiligt oder sein Recht auf Informationsfreiheit unzumutbar beschränkt wäre. Auch soweit der Vermieter zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet ist, kann er Ort und Art der Anbringung einer Einrichtung bestimmen.</p>
18.2	Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Der Vermieter kann seine Zustimmung von Bedingungen und/oder Auflagen abhängig machen.
18.3	Hat der Mieter Veränderungen am Mietobjekt gemäß Ziffer 18.1 vorstehend vorgenommen, so ist er auf Verlangen des Vermieters dazu verpflichtet, den früheren Zustand des Mietobjektes spätestens beim Auszug wiederherzustellen. Dies gilt nicht für Veränderungen aus Anlass der Beseitigung von Mängeln. In jedem Fall verzichtet der Mieter auf alle ihm etwa zustehenden Ersatzansprüche für getätigte Aufwendungen, es sei denn, die Parteien haben sich im Einzelfall schriftlich auf eine andere Regelung geeinigt oder es handelt sich um Aufwendungen für eine Mängelbeseitigung mit der sich der Vermieter in Verzug befand.
18.4	Der Mieter kann eine Einrichtung, mit der er das Mietobjekt versehen hat, wegnehmen. Er ist nach einer Wegnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjekts verpflichtet. Der Vermieter kann das Wegnahmerecht gemäß § 552 BGB durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern kein(e) berechtigtes Interesse des Mieters an der Wegnahme besteht. Übt er dieses Recht nicht aus, kann der Vermieter die Wegnahme der Einrichtung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vom Mieter verlangen.

Wohnraummietvertrag

18.5	Hat der Mieter Mängel des Mietobjekts eigenmächtig behoben, besteht gegenüber dem Vermieter kein Anspruch auf Ersatz entstandener Aufwendungen. Ersatzansprüche des Mieters gemäß § 536 a Abs 2 BGB werden jedoch nicht eingeschränkt.
19	Wohnungsgestaltung
19.1.	Unter Wohnungsgestaltung ist insbesondere die Ausführung und die farbliche Gestaltung der Wand- und Deckenfarben sowie die Einbauteile sowie die Art der Tapeten zu verstehen.
19.2.	Ändert der Mieter nach Übernahme des Mietobjekts während der Mietzeit die bestehende Wohnungsgestaltung, so ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses (vor der Übergabe an den Vermieter) verpflichtet, das Mietobjekt in einem Zustand zurück zu versetzen, der dem bei der Übernahme des Mietobjektes entspricht.
20	Haftungsausschlüsse
20.1	Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel des Mietobjekts nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.
20.2	Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden an besonders wertvollen Gegenständen des Mieters, wie insbesondere Kunstgegenständen, elektronische Speichermedien einschließlich Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung oder hoher Bargeldbeträge, deren Aufbewahrung in gemieteten Räumen ohne besondere Schutzvorkehrungen allgemein untypisch ist. Dieser Haftungsausschluss gilt auch bei Pflichtverletzungen durch Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Insgesamt gilt der Haftungsausschluss jedoch nicht, soweit dem Vermieter, Vertreter oder Erfüllungsgehilfen eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlungsweise im Hinblick auf den Eintritt des schädigenden Ereignisses vorzuwerfen ist. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters, seiner Vertreter oder Erfüllungsgehilfen nicht beschränkt.
20.3	Ziffer 20.1 und 20.2 finden keine Anwendung, soweit der Vermieter Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjekts zugesichert, oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.

Wohnraummietvertrag

21 Sonstige Vereinbarungen

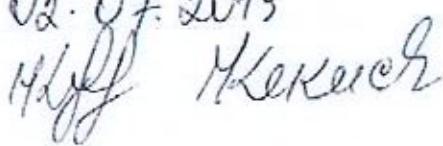
Das Bohren in Fliesen und Fugen ist ausdrücklich NICHT erlaubt.

Unterschriften (** Zutreffendes ankreuzen)

** Die dem Mieter ausgehändigte und im Haus ausgehängte Hausordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages. Den Erhalt eines Abdruckes der Hausordnung bestätigt der Mieter durch Unterschrift auf dem Abdruck der Hausordnung (ausgehängt im Treppenhaus an der Wand)

** Der Mieter hat die Abschrift des amtlichen Textes der Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Vertragsanhang zur Kenntnis genommen und erhalten.

Datum: 02.07.2019



Unterschrift(en) Vermieter

Datum: 02.07.2019



Unterschrift(en) Mieter

Vertragssicherheit: Jede Seite abzeichnen (Kurzzeichen)

