

HaMa Berlin Realitäten Oker 12 GmbH

HaMa Berlin Realitäten Oker 12 GmbH
Zum Bahnhof 57A, 15806 Zossen

Herrn
Andreas Schimdt
Okerstraße 12
12049 Berlin

Ansprechpartner: Petra Lindner

Telefon: +49(0) 033702 67 90 36
Fax: +49(0) 033702 67 90 30
E-Mail: info@xxxxxx

Datum: 17.03.2022

Angebot zum Mietaufhebungsvertrag

Sehr geehrter Herr Schmidt,

als aufteilende Eigentümergesellschaft des Hauses Okerstraße 12, 12049 Berlin, somit auch als Eigentümer Ihrer Mietwohnung, informierten wir Sie zuletzt über unseren Entschluss zukünftig auch vermietete Einheiten an Dritte veräußern zu wollen. Zuvor haben wir überwiegend bezugsfreie Einheiten verkauft, beobachten jedoch nach ersten Verkaufserfolgen eine steig wachsende Nachfrage auch bei sogenannten Kapitalanlagen, also vermietete Eigentumswohnungen, welche wir zum Kauf anbieten.

In der jüngsten Vergangenheit wurden wir bei dem Verkaufsprozess unserer vermieteten Wohnungen an Dritte vermehrt von unseren Mietern angesprochen, ob wir als Eigentümer den jeweiligen Mietparteien aufgrund der sich ändernden (Miet-) Situation sowie im Allgemeinen angepassten Lebenssituationen der jeweiligen Mieter an der Beendigung des Mietverhältnisses gegen Zahlung einer finanziellen Unterstützung interessiert wären.

Aus diesem Grund möchten wir Ihnen vor Vertriebsbeginn zu Ihrer Mietwohnung mit dem beiliegenden Entwurf eines Mietaufhebungsvertrag eine Kompensationszahlung anbieten. Die im Vertrag bezifferte Summe soll Ihnen die möglicherweise entstehenden Kosten für einen Umzug, neue Mietkautionszahlung, neue Möbel und Einbauten sowie Renovierungskosten einer neuen Wohnung umfangreich abgelten.

Wichtige Eckpunkte wie bspw. das Datum der Übergabe der Wohnung und ggf. auch die Höhe der Kompensationszahlung können dabei gern persönlich noch einmal besprochen und verhandelt werden. Bitte entnehmen Sie die Details dem beigefügten Vertragsentwurf.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir mit einer Vielzahl an Kontakten gern auch bei der Suche nach einer passenden, neuen Wohnung für Sie zur Verfügung stünden, sofern Sie unsere Unterstützung dabei in Anspruch nehmen möchten. So ist es beispielweise möglich Ihnen für Sie passenden Wohnungsangebote von einigen großen Wohnungsunternehmen anzubieten, bevor diese Leerwohnungen öffentlich zur Anmietung angeboten werden.

HaMa Berlin Realitäten Oker 12 GmbH
Zum Bahnhof 57A
15806 Zossen
Amtsgericht Potsdam HRB 28904 P
Geschäftsführer: Stefan Schleif

HaMa Berlin Realitäten Oker 12 GmbH

Wir weisen darauf hin, dass Sie neben einem möglicherweise zu Ihrer Wohnung existierenden, gesetzlichen Vorkaufsrecht bei Interesse gern auch vorab mit uns den Erwerb Ihrer Mietwohnung besprechen könnten.

Für Ihre Rückfragen steht Ihnen Herr Stephan K. Rauchut, Senior Asset Manager der von uns eingesetzten Projektentwicklungsgesellschaft INCEPT GmbH unter der Rufnummer 0170 967 50 46, oder per E-Mail an stephan.rauchut@incept.dev zur Verfügung.

Sofern Sie sich also kurz-, oder auch längerfristig in Bezug auf Ihre Mietwohnung verändern wollten und unser Angebot von Interesse sein könnte, bitten wir Sie um Rückmeldung bis zum 30.06.2022.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Sandra Lange

Mietaufhebungsvereinbarung

zwischen

HaMa Berlin Realitäten Oker 12 GmbH

Zum Bahnhof 57 a

15806 Zossen

vertr. durch den Geschäftsführer Herrn Stefan Schleif

(nachstehend Eigentümer / Vermieter genannt)

und

Andreas Schmidt

Okerstraße 12

12049 Berlin

(nachstehend Mieter genannt)

(Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Vertrages wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers sowie auf die Formulierung bei mehreren Mietern verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.)

wird folgendes vereinbart:

Präambel

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über Mieträume in der **Okerstraße 12 in 12049** Berlin über die im Vorderhaus 2. Obergeschoss Mitte sowie rechts gelegene Wohneinheiten Nr. 15 und 16, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. **107,2** m², ggf. nebst Kellerraum. Der Vermieter ist als neuer Eigentümer in den Mietvertrag eingetreten. Die Regelungen dieses Mietvertrages gelten fort, soweit sich aus diesem Aufhebungsvertrag keine Abweichungen ergeben. Ist dies der Fall, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

1. Beendigung des Mietverhältnisses

Die Parteien beenden den in der Präambel genannten Mietvertrag einvernehmlich zum 31.12.2022. Der Mieter kann das bestehende Mietverhältnis auch vor dem 31.12.2022 ohne Einhaltung von Kündigungsfristen beenden. In diesem Fall ist die Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber schriftlich unter Angabe des Beendigungstermins anzuzeigen und unverzüglich ein Übergabetermin zur vereinbaren.

Es wird klargestellt, dass die Mietzinszahlungsverpflichtung des Mieters bei vorzeitiger Beendigung, Räumung und Übergabe des Mietverhältnisses vor dem 30.11.2022 ab dem Folgemonat der tatsächlichen Räumung entfällt.

Der Mieter versichert, dass das Mietobjekt zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes wie vorstehend bezeichnet am 30.04.2022 von keiner dritten Person bewohnt wird bzw. keine dritten Personen Nutzungsrechte am Mietobjekt haben.

2. Räumung und Übergabe

Der verpflichtet sich, das Mietobjekt spätestens bis zu dem unter Ziffer 1. genannten Beendigungstermin zu räumen und dem Vermieter einschließlich aller Wohnungs- und Haustürschlüssel in einem besenreinen Zustand zu übergeben. Bei Wohnungsübergabe wird ein Übergabeprotokoll mit allen Zählerständen für Strom und Gas erstellt. Der Mieter kümmert sich als Vertragspartner des jeweiligen Drittanbieters selbst um die entsprechende Um-/Abmeldung.

Setzen der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses fort, gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass sie auf die Bewilligung einer über das in Ziffer 1. dieses Mietaufhebungsvertrages genannte Datum hinausgehenden Räumungsfrist gemäß §§ 721, 794 a ZPO verzichten.

3. Schönheitsreparaturen/Rückbau/Sperrmüll

Der Vermieter verzichtet insbesondere auf Instandsetzungsarbeiten bzw. Schönheitsreparaturen durch den Mieter. Der Mietbereich, inkl. des Kellerraumes, ist frei von Speermüll, Elektronikgeräten, anderem Unrat sowie Einbauten, also besenrein, an den Vermieter, bzw. die eingesetzte Hausverwaltung zu übergeben.

4. Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter erklärt sich bereit, ggf. anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch Erhaltungsmaßnahmen an den Gemeinschaftsflächen zu dulden. Eventuelle Arbeiten in der gegenständlichen Wohnung werden nach Möglichkeit bis nach Auszug des Mieters zurückgestellt, soweit diese spätestens zum in Ziffer 1. vereinbarten Beendigungstermin ausziehen.

5. Kautio

Der Vermieter verpflichtet sich, Zug-um-Zug gegen Rückgabe des Mietgegenstandes die von dem Mieter nachweislich gezahlte und auf dem dafür vorgesehenen Konto hinterlegte Kautio zzgl. etwaig hierfür angefallener Zinsen seit Vertragsbeginn abzurechnen und an den Mieter zu zahlen bzw. eine Kautionsfreigabe für ein Kautionskonto zu erteilen. Voraussetzung hierfür ist die ordnungsgemäße Zustimmung des Mieters zur Kautionsübertragung an den neuen Eigentümer.

Diese Pflicht besteht nicht bzw. insoweit nicht, als dem Vermieter fällige Gegenansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen, mit denen der Vermieter die Aufrechnung erklären kann.

6. Widerspruchsrecht des Mieters

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass ihnen kein Widerspruchsrecht gemäß § 574 BGB zusteht.

7. Betriebs- und Heizkosten

Der Vermieter verpflichtet sich die Betriebs- und Heizkosten gem. § 556 BGB bis zum Abschluss des Folgejahres in nachprüfbarer Weise abzurechnen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass auf eine Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 verzichtet wird.

8. Abgeltungsbetrag

Aufgrund der Aufhebung des Mietverhältnisses und den damit entstehenden Kosten (Makler, Umzug, höherer Mietzins für die Neuanmietung eines vergleichbaren Wohnraums etc.), erhalten die Mieter einen pauschalen Abgeltungsbetrag in Höhe von EUR **60.000,00** (in Worten: Euro sechzigtausendkommanullnull).

Mit der Zahlung dieses Abgeltungsbetrages sind sämtliche Ansprüche des Mieters, mit Ausnahme der Kautionsabrechnung gemäß Ziffer 5., sowie etwaige Mietrückstände abgegolten. Sollten zum Tag der Wohnungsübergabe Mietrückstände bestehen, für die die Verrechnung mit dem Kautionsbetrag nicht auskömmlich ist, werden diese von der Abgeltungssumme in Abzug gebracht.

Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten/Abgeltungssumme wird Folgendes vereinbart:

Nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung erhält der Mieter eine Abschlagszahlung auf die Abgeltungssumme in Höhe von EUR **40.000,00** (in Worten: Euro vierzigtausendkommanullnull) per Überweisung innerhalb von 21 Werktagen auf u.s. Bankverbindung.

Der Restbetrag in Höhe von EUR **20.000,00** (in Worten: Euro **zwanzigtausendkommanullnull**) wird vom Vermieter nach Übergabe der Mieträume einschließlich sämtlicher Wohnungsschlüssel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 14 Werktagen, auf nachstehende Bankverbindung überwiesen:

Ziehen der Mieter nicht zum vereinbarten Zeitpunkt gemäß Ziffer 1. dieser Vereinbarung aus und hat die erste Abschlagszahlung des pauschalen Abgeltungsbetrages gemäß vorstehender Regelung jedoch bereits erhalten, verpflichtet er sich, den jeweils erhaltenen Betrag unverzüglich an den Vermieter zurückzuerstatten. Diese Zahlungspflicht wird von dem Mieter hiermit in Form eines Schuldanerkenntnisses in der Weise anerkannt, dass es die Zahlungsverpflichtung des Mieters selbstständig begründet.

9. Rücktrittsrecht

Sofern der Vermieter seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß vorstehender Ziffer 8 hinsichtlich des pauschalen Abgeltungsbetrages nicht innerhalb der vereinbarten Fristen nachkommt, wird dem Mieter ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung eingeräumt.

10. Sonstige Vereinbarungen

Der Vermieter stellt dem Mieter auf Wunsch kostenlos, gerne auch mehrfach, eine ordnungsgemäße Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zur Verfügung.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass nach Erfüllung dieser Vereinbarung keinerlei gegenseitige Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis, mit Ausnahme etwaigen Mietrückständen, bestehen.

Beide Parteien verpflichten sich, über Abschluss und Inhalt dieser Vereinbarung absolutes Stillschweigen zu wahren, eine juristische Prüfung dieser Vereinbarung durch einen Anwalt ist davon ausgenommen.

Die Vervielfältigung, Weiterleitung und /oder Veröffentlichung dieser Vereinbarung ohne Zustimmung des Vermieters ist untersagt. Darüber hinaus vereinbaren die Parteien, dass jegliche Weitergabe, auch zu Teilen dieser Vereinbarung, weder schriftlich noch fernmündlich ohne die jeweilige Zustimmung des anderen Vertragspartners nicht gestattet ist.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich anstelle einer unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.

Der Mieter und der Vermieter erhalten jeweils eine Ausfertigung dieser Vereinbarung.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Vermieter

.....
Mieter