

Zwischen **Herrn Werner Weng,**  
**Achalmstr. 13, 73630 Remshalden**

vertreten durch **Hausverwaltung Harald Keseberg**  
**Britzer Damm 106 in 12347 Berlin**

als Vermieter

und \_\_\_\_\_ geb.

\_\_\_\_\_ geb.

zurzeit wohnhaft \_\_\_\_\_  
in \_\_\_\_\_

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **§ 1 Mieträume und Mietzweck**

**1.**  
**Vermietet werden im Hause \_\_\_\_\_ folgende Räume:**  
**\_\_\_\_\_ Whg.-Nr.: \_\_\_\_\_**

**Die Wohnung im \_\_\_\_\_, \_\_\_ Zimmer nebst \_\_\_\_\_ zur**  
**Nutzung als Wohnraum. - Wohnfläche: ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.**

*Die Wohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um eine Bestimmung der Beschaffenheit der Mietsache. Insbesondere wegen möglicher Messfehler dient diese Angabe nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.*

**2.**  
*Die Wohnung wird vermietet im Rahmen des Wohnprojekts „50 life“ im historischen Gebäudekomplex Heinrichstift in Luckenwalde. Vermieter und Mieter sind Mitglieder des Vereins „50life e.V.“, eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Luckenwalde zur (Register-Nr.) \_\_\_\_\_. Zweck des Vereins ist die Förderung des gemeinschaftlichen solidarischen Wohnens von Menschen ab dem 50. Lebensjahr in der Wohnanlage Heinrichstift. Der Zweck soll erreicht werden durch den Willen der Vereinsmitglieder zu einem gemeinsamen Wohnen mit aktiver Kontaktpflege und gegenseitiger Hilfe und Unterstützung. Die Mitglieder bringen sich entsprechend ihrer individuellen Möglichkeiten in die Gemeinschaft ein und sollen einen fairen und rücksichtsvollen Umgang pflegen. Das Projekt lebt von dem Gestaltungswillen der Mitglieder, wobei Leistungen, die über die satzungsgemäßen Beiträge hinausgehen, freiwillig erbracht werden. Neben der jährlichen Mitgliederversammlung sollen Mitgliedertreffen und Unternehmungen den Gemeinsinn fördern und ihm Ausdruck geben. Den Mitgliedern stehen auf dem Gelände des Heinrichstifts verschiedene Einrichtungen (Versammlungsräume, Sauna, Fitnessraum) sowie großzügige Außenanlagen zur Nutzung zur Verfügung. Deren Nutzung ist den Mitgliedern für die Dauer ihrer*

Mitgliedschaft gestattet.

Die Parteien sind sich einig, dass die Mitgliedschaft des Mieters in dem Verein „50lilfe e.V.“ Voraussetzung und Geschäftsgrundlage des Mietvertrages ist. Eine Kopie der Satzung ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigelegt.

3.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter bei Einzug für die Mietzeit sämtliche Schlüssel auszuhändigen (**3 Haus- und Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel**).

## **§ 2 Mietzeit**

1.

**Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_. Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Die ordentliche Kündigung ist jedoch erstmals zum \_\_\_\_\_ zulässig.**

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

2.

*Dem Mieter ist bekannt, dass zurzeit noch umfangreiche Baumaßnahmen zur Sanierung und dem wohngerechten Umbau der Anlage Heinrichstift stattfinden und insbesondere auch die in § 1 Ziff. 1 beschriebene Wohnung noch nicht fertiggestellt ist. Es wird deshalb vereinbart, dass sich der in § 2 Ziff. 1 des Mietvertrages vereinbarte Mietbeginn verschiebt, wenn aufgrund von Bauverzögerungen die Wohnung zu dem in § 2 Ziff. 1 genannten Zeitpunkt noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt ist. Ersatzansprüche des Mieters wegen späterer Fertigstellung, einer darauf beruhenden späteren Übergabe der Wohnung und einem späteren Mietbeginn sind ausgeschlossen. Im Übrigen haftet der Vermieter nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch, soweit den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.*

3.

Die Anwendung des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung) wird ausgeschlossen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

## **§ 3 Außerordentliches und ordentliches Kündigungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter kann aus den gesetzlichen Gründen das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen. *Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich nach Maßgabe des § 573 BGB kündigen. Die Parteien sind sich einig, dass es als ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne der vorgenannten Vorschrift gilt, wenn der Mieter nicht mehr Mitglied im Verein „50lilfe e.V.“ ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Mitgliedschaft durch Austritt oder durch Ausschluss endet.*

## **§ 4 Mietzins, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen**

1.  
 Der Mietzins netto kalt beträgt monatlich \_\_\_\_\_ zzt. \_\_\_\_\_  
 EUR

Der Betriebskostenvorschuss\* beträgt monatlich \_\_\_\_\_ zzt. \_\_\_\_\_  
 EUR

Der Heizkostenvorschuss\*\* beträgt monatlich \_\_\_\_\_ zzt. \_\_\_\_\_  
 EUR

**zzt. monatlich insgesamt \_\_\_\_\_  
 EUR**

*Solange der Mieter Mitglied im Verein „50life e.V.“ ist, verzichtet der Vermieter auf einen Teil der Nettokaltmiete in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (hier sollte ein Kürzungsbetrag von etwa 15% der Nettokaltmiete eingetragen werden). Der Mieter nimmt diesen Verzicht an. Die Parteien sind sich einig, dass ab dem Monatsersten, der auf den Zeitpunkt der Beendigung der Mitgliedschaft im Verein folgt, die oben genannte Nettokaltmiete von \_\_\_\_\_ EUR (hier ist der ungekürzte Betrag einzutragen) gilt.*

In der Miete sind die nachfolgend aufgeführten Betriebskosten gemäß § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung - worauf ein monatlicher Vorschuss zu entrichten ist - enthalten:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Grundsteuer                                       | 10. Kosten der         |
| Schornsteinreinigung                                 |                        |
| 2. Kosten der Wasserversorgung                       | 11. Kosten für Sach-   |
| und Haftpflicht-                                     | versicherungen         |
| 3. Kosten der Entwässerung                           | 12. Kosten für den     |
| 4. Kosten der Niederschlagsentwässerung              |                        |
| Hauswart   | 13. Kosten für         |
| 5. Kosten des Betriebs von Aufzuganlagen             | einrichtungen          |
| 6. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr        | 14. Kosten der Schnee- |
| 7. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung | und Eisbe-             |
| 8. Kosten der Gartenpflege                           | seitigung              |
| 9. Kosten der Beleuchtung                            | 15. Kosten der         |
| Dachrinnenreinigung                                  |                        |
| 10. Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennen-   | 16.                    |
| Sperrmüllentsorgung Hofbereich,                      | Kellergänge,           |
| Anlage/des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz |                        |
| Treppenhäuser  | 17. Kosten der         |
| verbundener privater Verteilanlage                   |                        |
| Videoüberwachung                                     |                        |

**Der Abrechnungszeitraum für Betriebs- und Heizkostenkosten läuft vom 01.01. bis zum 31.12.**

Entstehen nach Vertragsabschluss neue Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.

2.

Als Umlagemmaßstab für kalte Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängig, wird der Anteil der Wohnfläche des Mieters an der gesamten Wohn- und Nutzfläche der Wirtschaftseinheit vereinbart. Wenn diese Verteilung grob unbillig ist, etwa weil die durchschnittliche Belastung der Mieterwohnfläche um mehr als 25 % von der durchschnittlichen Belastung anderer Flächen (insbesondere Gewerbeflächen) abweicht, verteilt der Vermieter nach den unterschiedlichen, notfalls nach billigen Ermessen zu schätzende Kosten der einzelnen Nutzergruppen. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasste Betriebskosten gilt der gesetzlich zulässige Maßstab als vereinbart.

3.

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 01.10. – 30.04 (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21:00 Uhr weniger als 12 °C beträgt. Eine Temperatur von min. 20 Grad Celsius in der Zeit vom 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als Richtwert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen.

4.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissions-schutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters - Mieterwechselgebühr -), Prüfungsgebühren aller Art (z. B. TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits § 4 Nr.1 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

5.

Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingt teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

6.

Der Vermieter ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungs-anlage auf gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung umzustellen; nach Umstellung ist der Mieter verpflichtet sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung der Wärme und des Warmwassers sowie die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage. Die vorstehend in § 4 Nr. 4 getroffenen

Regelungen gelten entsprechend.

7.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden vom Vermieter entsprechend der Heizkostenverordnung umgelegt, d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach umbauten Raum der beheizten Fläche und nach einem dem Energieverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmzähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 70 v. H. Die Wohnfläche beträgt

ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet. Wird eine Zwischenablesung auf Wunsch des Mieters durchgeführt, hat der Mieter die Kosten zu tragen. Die Kosten des Nutzerwechsels bei Auszug trägt der Mieter.

8.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen. Bei nicht preisgebundenem Wohnraum bleiben die nach den gesetzlichen Bestimmungen in Betracht kommenden Mieterhöhungsmöglichkeiten unberührt.

9.

Der Mieter hat die fälligen Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen jeweils innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung zu entrichten.

## **§ 5 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen**

1.

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen und umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Scheuerleisten, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster (sofern keine Kunststoffenster eingebaut sind) und Außentüren von innen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen.

2.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen – jeweils gerechnet ab Mietbeginn bzw. Zeitpunkt, an dem Schönheitsreparaturen fachgerecht vorgenommen worden sind - in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten

in anderen Nebenräumen

alle 3 Jahre

alle 5 Jahre

alle 7 Jahre.

3.

Ist die Wohnung in renovierten Zustand an den Mieter übergeben worden und endet das Mietverhältnis, bevor Schönheitsreparaturen erstmals oder erneut fällig geworden sind, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen. Die Abgeltungsquote ist auf der Grundlage eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes für die vollständige Ausführung der Schönheitsreparaturen sowie nach vollen abgelaufenen Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Renovierung zeitanteilig zu berechnen. Ist die Wohnung weniger abgenutzt als es einer durchschnittlichen Abnutzung entspricht, so ist die Abgeltungsquote entsprechend zu ermäßigen.

4.

Der Mieter verpflichtet sich, auch die durch höhere Gewalt erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen zu tragen.

5.

Der Mieter verpflichtet sich, Teppichboden nur lose zu verlegen, d. h. nicht zu verkleben, das Tapezieren der glatt gespachtelten Wände ist untersagt. Decken- und Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

6.

Der Mieter hat in den Mieträumen für ausreichende Reinigung, Lüftung (mindestens viermal täglich Stoßlüftung 5 bis 10 Minuten) und Beheizung zu sorgen und die Räume sowie die darin befindlichen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und frostfrei zu halten; für Schäden die in diesem Zusammenhang entstehen, haftet der Mieter (z. B. bei Schimmelbildung an den Außenwänden aufgrund mangelnder Lüftung).

7.

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer frei zu halten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Verteilung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

8.

Verstopfungen an Entwässerungsleitungen hat der Mieter bis zum Hauptrohr auf seine Kosten zu beseitigen bzw. der Mieter trägt die Kosten, sofern der Vermieter die Rohrreinigung durchführen lässt.

9.

Jeder in den Mieträumen entstehenden Mangel der Mietsache hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

## **§ 6 Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten**

1.

Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter zu zahlen.

2.

**Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr.: 1100 416 176 bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, BLZ 160 500 00; IBAN: DE65160500001100416176, BIC: WELADED1PMB - Kontoinhaber: Werner Weng, einzuzahlen.**

3.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Im Falle des Verzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaigen weiteren Schadens zu verlangen. Die Höhe der Verzugszinsen wird mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gem. § 247 BGB mit 6,0 % vereinbart.

4.

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete 5,00 € für pauschalisierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch.

5.

Reicht der vom Mieter insgesamt gezahlte Betrag nicht zur Begleichung der Miete und der Nebenkosten aus, wird vereinbart, dass die erfolgte Zahlung zunächst auf die Nebenkosten und der verbleibende Rest auf die Miete verrechnet werden.

## **§ 7 Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kaution)**

1.

Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind.

2.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter sofort von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

3.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR in bar zu leisten. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

In Bezug auf Zahlung, Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Meldepflicht**

1.

Der Mieter darf die Mieträume lediglich zu Wohnzwecken nutzen. Die Benutzung von Wohnräumen für andere, insbesondere für gewerbliche Zwecke, bedarf der schriftlichen, jederzeit ohne Entschädigung widerruflichen Zustimmung des Vermieters.

2.

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie unterzuvermieten, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, sofern nicht § 553 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.

3.

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

4.

Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages vom Zeitpunkt der Untervermietung an berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Untervermietung als vereinbart und zahlbar.

5.

Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

## **§ 9 Versicherungen**

Für die Dauer des Mietverhältnisses ist eine ausreichende Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen. Eine Kopie dieser Versicherungen wird der Hausverwaltung bis **30.11.2012** zugesandt.

## **§ 10 Tierhaltung**

1.

Die Haltung von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Wellensittiche, Hamstern oder vergleichbaren Tieren, die in Aquarien, Käfigen oder Terrarien gehalten werden und von denen in der Regel keine Beeinträchtigung Dritter ausgehen, ist zulässig.

2.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hunde- und Katzenhaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

## **§ 11 Zustand der Mieträume**

1.

Der Mieter hat die Mietsache vor Abschluss des Vertrages am \_\_\_\_\_ ausführlich besichtigt und übernimmt die Mieträume wie besichtigt ohne Mängelrüge und bestätigt, dass er Mietminderungsansprüche wegen etwaiger Mängel im Zeitpunkt der Überlassung der Räume nicht geltend machen wird.

2.

Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen:

---



Bei Übergabe der Mietsache wird ein Protokoll erstellt, in dem der genaue Zustand und Ausstattung der Wohnung beschrieben und bestätigt wird.

## **§ 12 Haftungsausschluss**

1.

Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, sofern den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.

2.

Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für anfängliche Mängel nach § 536a Abs. 1 1. alternative BGB wird ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit. Ansonsten besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

## **§ 13 Instandhaltung der Mieträume**

1.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Zeigt sich ein Mangel an der Mietsache oder droht eine Gefahr, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadensersatzpflicht anzuzeigen.

2.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, unzureichend gereinigt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

3.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. verursacht worden sind.

4.

Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.

5.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden vom Vermieter in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter nach vorheriger Unterrichtung des Mieters auf dessen Kosten beseitigen.

6.

Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.

## **§ 14 Betreten der Mieträume**

1.

Dem Vermieter und seinen Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume von 9 bis 19 Uhr zur Prüfung ihres Zustandes frei, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 1 Woche vorher angekündigt hat. Der Grund der Besichtigung soll mit der Ankündigung mitgeteilt werden.

Die Besichtigung zur Prüfung des Zustandes der Mieträume darf 2-mal pro Jahr erfolgen, aus wichtigen Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2.

Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung in der Zeit von 9 bis 19 Uhr zu gestatten.

3.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können.

## **§ 15 Bauliche Maßnahmen durch den Vermieter**

1.

Es gilt der § 554 BGB.

2.

Der Vermieter darf im Übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder dem Vermieter zweckmäßig erscheinen, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

3.

Der Mieter hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindert oder verzögern; andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen. Der Mieter hat die die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände zum Zwecke der Durchführung der Arbeiten zu entfernen. Aufwendungen, die der Mieter infolge einer dieser Maßnahmen machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen.

4.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zurzeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Jalousien bestehen zu lassen. Er ist berechtigt, bestehende Balkone zu beseitigen, und ist nicht verpflichtet, unbenutzbar werdende Balkone zu erneuern. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen und die Sammelheizung auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen. Die Sammelwarmwasser-Versorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Räumen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere

Betriebsstoffe umstellen.

5.

Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte oder neue Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen entstehen, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu tragen.

6.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Strom und Gas die Energieversorgungsart und die entsprechenden Geräte zu wechseln, es sei denn, die Maßnahme ist für den Mieter unzumutbar.

## **§ 16 Bauliche Maßnahmen durch den Mieter**

1.

Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle eines Auszuges verpflichtet. Im Falle des Schadensersatzes bedarf es keiner Nachfristsetzung.

2.

Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat oder die ihm gehören, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtung weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

3. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird und der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderungen der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

4.

Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen darf der Mieter der schriftlichen Einwilligung des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erteilung der Einwilligung von dem vorherigen Abschluss eines Vertrages über die Aufstellung, Einrichtung und den Betrieb solcher Anlagen abhängig zu machen. Der Mieter hat hierbei alle Auflagen der Bauaufsicht des BZA-Lichtenberg zu beachten.

## **§ 17 Benutzung der Aufzugsanlagen**

---

## **§ 18 Personenmehrheit als Mieter**

1.

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2.

Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für die Kündigung durch einen Mieter oder das Angebot des Mieters auf Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

### **§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses**

1.

Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberen Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe nach, dass ein Missbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssels ausgeschlossen ist.

2.

Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschafften, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflichten entstehen.

3.

Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. zu dem Zeitpunkt, zu dem eine ordentliche Kündigung durch den Mieter wirksam geworden wäre, für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Falle der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. § 546 a BGB bleibt unberührt.

4.

Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

### **§ 20 Änderung des Vertrages**

Nebenabreden, Stundung, Änderung und Ergänzungen des Vertrages und anderes sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Die Abänderung dieser Schriftformklausel ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

### **§ 21 Sonstige Vereinbarungen**

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

Der Mieter stimmt zu, dass rückständige Mietansprüche im Wege der Urkundenklage geltend gemacht werden.

*Der Mieter stimmt einer Beobachtung allgemein zugänglicher Räume durch optisch-elektronischen Einrichtungen (Videoüberwachung) nach folgender Maßgabe zu: Die Überwachung dient der Vermeidung und Aufklärung von Straftaten gegen die Bewohner der Anlage, und gegen den Eigentümer bzw. das Eigentum des Vermieters. Überwacht werden folgende Bereiche: Hauseingangsbereich, Fahrradstellplätze, \_\_\_\_\_ . Die Bildaufzeichnungen werden für die Dauer von zwei Wochen gespeichert und automatisch gelöscht, sofern sie nicht über diesen Zeitraum hinaus von Strafverfolgungsbehörden zum Zwecke der Strafverfolgung benötigt werden. In diesem Fall werden die Daten unverzüglich gelöscht, wenn sie zur Erreichung des Strafverfolgungszweckes nicht mehr erforderlich sind oder schutzwürdige Interessen der Betroffenen einer weiteren Speicherung entgegenstehen.*

*Eine Auswertung der Bildaufzeichnungen erfolgt nur zum Zwecke der Strafverfolgung, insbesondere bei Einbrüchen, Fahrraddiebstählen, Vandalismus oder sonstiger Sachbeschädigung. Zugriff auf die Bildaufzeichnungen haben nur die Strafverfolgungsbehörden. Der Zugang der Strafverfolgungsbehörden zu dem Aufzeichnungsgerät oder der Aufzeichnungsdatei wird von dem Vermieter oder seinem beauftragten Verwalter verschafft. Dem Vermieter und dem Verwalter obliegt auch die Kontrolle und Sicherstellung, dass Bildaufzeichnungen fristgerecht gelöscht und nur zu dem vorgenannten Zweck verwendet werden, dass keine anderen Bereiche als die oben genannten Allgemeinflächen beobachtet werden, dass Unbefugte keinen Zugriff auf das Bildmaterial erhalten. Der Umstand der Beobachtung und die verantwortliche Stelle sind durch geeignete Maßnahmen erkennbar zu machen. Werden durch Videoüberwachung erhobene Daten einer bestimmten Person zugeordnet, ist diese über eine Verarbeitung oder Nutzung entsprechend den §§ 19a und 33 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) zu benachrichtigen.*

Die Wartungskosten der Videoanlage werden über eine Betriebskostenumlage von ca. 1,50 bis 2,00 EUR pro Monat und Mieter, also ca. 18,00 bis 24,00 EUR pro Jahr und Mieteinheit abgerechnet.

Bei Schlüsselverlusten (Systemschließanlage) betragen die Ersatzkosten je nach Aufwand ca. 32,00 EUR bis 180,00 EUR.

***Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass das Aufstellen/Anbringen von Satellitenanlagen in der Wohnanlage/Wohnung untersagt ist.***

*Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in den außerhalb der Wohnung gelegenen Räumlichkeiten einschließlich der Treppenhäuser, der Kellerräume und sonstiger Nebenräume ein Rauchverbot gilt.*

*Dem Mieter ist bekannt, dass die in § 1 Ziff. 1 näher beschriebenen Wohnräume mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind. Zur Vermeidung möglicher Schäden sind ihm daher jegliche Bohrungen oder sonstigen ähnlichen Eingriffe in den Bodenaufbau untersagt.*

Die Anlage - Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

Luckenwalde, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2014

---

Vermieter

**i. A. Hausverwaltung Harald Keseberg  
Britzer Damm 106 in 12347 Berlin**

Tel.: 030 - 6025 9770

Fax: 030 - 6025 9771

Tel.: 0172 - 398 5577

---

1. Mieter: \_\_\_\_\_

2. Mieter: \_\_\_\_\_

Die Hausordnung befindet sich auf den Seiten 14-16.

## **Hausordnung**

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

### **I Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung**

1.

Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

2.

Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22 bis 6 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht in vermeidbarer Weise gestört werden.

3.

Sind bei Arbeiten oder der Benutzung von Haushaltsgeräten wie z.B. Waschmaschinen, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 7 bis 13 Uhr und von 15 bis 20 Uhr zu beschränken.

4.

Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.

5.

Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

6.

Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner tropft.

### **II Sicherheit**

1.

Die Haustür muss von 20 bis 6 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20 und 6 betritt oder verlässt, verantwortlich.

2.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.

3.

Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden.

4.

Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden, Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.

5.

Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

### **III Reinigung**

1.

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

2.

Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen ist, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe, Kellergang und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der nach dem nächsten unteren Stockwerk führenden Treppen zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Wohnungstüren von außen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.

3.

Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße liegen bleibt.

4.

Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschräum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

5.

In die Toiletten und/oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.

6.



Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

7.

Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

Berlin, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2014

Berlin, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2014

Vermieter:

Mieter:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

—  
i. A. Hausverwaltung Harald Keseberg  
Britzer Damm 106 in 12359 Berlin  
Tel.: 030 - 6025 9770

1. Mieter: \_\_\_\_\_  
2. Mieter: \_\_\_\_\_

Fax: 030 - 6025 9771