

Mustermietvertrag zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Dieses Formular ist vor dem Unterschreiben von den Vertragsparteien zu überprüfen und an den besonders gekennzeichneten Stellen (●) auszufüllen.

Herr/Frau _____ ●
- im Nachfolgenden „Vermieter“ genannt -

schließt mit _____ ●

_____ ●
- im Nachfolgenden „Stadt/Kommune“ bzw. „Mieter“ genannt –

nachfolgenden Mietvertrag ab:

Präambel

Die Stadt/Kommune und der/die Vermieter beabsichtigen, im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation Asylbewerber in der Immobilie/Wohnung _____ ●

unterzubringen und sozial zu integrieren. Da die Stadt/Kommune Unterkünfte für Asylbewerber benötigt und der/die Vermieter bereit ist/sind, der Stadt/Kommune im Rahmen seiner/ihrer Möglichkeiten auf dem freien Markt grundsätzlich nachgefragte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, vermietet der/die Vermieter der Stadt/Kommune mit diesem Vertrag die nachstehend näher bezeichnete Wohnung zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern mit entsprechender Zuweisung. Insofern sind sich die Parteien darüber einig, dass auf die zwischen ihnen geschlossenen Verträge nicht Wohnungsmietrecht anzuwenden ist, sondern Gewerberaummietrecht mit u.a. der Möglichkeit, von § 580 a BGB abweichende Kündigungsfristen zu vereinbaren.

Zwischen den Parteien besteht Einigung darüber, dass zur Verwirklichung des gemeinsamen Zieles und im Rahmen der partnerschaftlichen Kooperation folgende grundsätzliche Regelungen gelten sollen:

1. Die personelle Belegung der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Wohnungen ist abhängig von der Wohnungsgröße. 2 ½-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich mit maximal 4 Personen (Familien, Ehepaare oder Alleinstehende in Wohngemeinschaft belegt werden. In 3-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich maximal 5 Personen und in 4 Zimmer- Wohnungen grundsätzlich maximal 6 Personen untergebracht werden.
2. Die Belegung der Wohnungen durch die Stadt/Kommune erfolgt in Abstimmung mit dem Vermieter. Dies gilt auch bei Folgebelegungen aufgrund Wechsels der Wohnungsnutzer. Ansprechpartner/in der Stadt/Kommune für den Vermieter ist z.Zt.: _____ ●

Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, dem Vermieter im Zusammenhang mit der Überlassung der Wohnung an Asylbewerber die Namen, die Geschlechter, die Herkunft und die Geburtsdaten der für die Wohnung vorgesehenen Personen mitzuteilen.

3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt/Kommune den Mitgliedern der Hausgemeinschaft im Zusammenhang mit der Wohnungsbelegung möglichst ein Begrüßungstreffen oder

zumindest eine Vorstellung der Asylbewerber von Tür zu Tür anbietet, zu dem die Stadt/Kommune auch einen geeigneten Dolmetscher hinzuzieht. Der Vermieter erklärt sich ausdrücklich bereit, dieses organisatorisch zu begleiten und zu unterstützen.

4. Die soziale Betreuung der Wohnungsnutzer erfolgt durch die Stadt/Kommune. Ansprechpartner/ in bei der Stadt/Kommune insoweit ist z.Zt.: _____ ●

Darüber hinaus unterstützt: _____ ●

die Stadt/Kommune bei Bedarf mit weiteren fachlichen Ansprechpartnern, die mit den Asylbewerbern ggf. in ihrer Muttersprache kommunizieren können.

5. Voraussetzung für das Zustandekommen von Mietverträgen für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, ist das Vorliegen einer Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Zweckentfremdung / Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG/ § 14 Abs. 1 Nr. 2 SHWoFG.
6. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Mietverträge wird es ggf. notwendig, dass der Vermieter in entsprechenden Situationen (z.B. Erörterung der Hausordnung, Kommunikation mit anderen Bewohnern des Hauses etc.) in einen unmittelbaren schriftlichen und/oder persönlichen Kontakt mit den Nutzern der Wohnung treten muss. In diesen Fällen wird die Stadt/Kommune in Abstimmung mit dem Vermieter kurzfristig und einzelfallbezogen ein geeignetes Instrument zur Kommunikation zur Verfügung stellen.
7. Für den Fall, dass die Stadt/Kommune abweichend von der Überlassung der Wohnungen an den Nutzer im Rahmen einer entsprechenden Zuweisung mit den Wohnungsnutzern einen Wohnraummietvertrag abschließen sollte, ist sie verpflichtet, die Wohnungsnutzer bei Abschluss des Vertrages mit ihnen gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf die mit dem Vermieter vereinbarte Zweckbestimmung des Wohnraums hinzuweisen und darauf, dass für einen derartigen Wohnraummietvertrag die Vorschriften über die Mieterhöhung und insbesondere über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht gelten.
8. Bei Störungen des Vertragsverhältnisses insbesondere aufgrund des Verhaltens der Wohnungsnutzer soll zunächst in beiderseitigem Interesse und zur Vermeidung einer Kündigung des Vertrages versucht werden, kurzfristig eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.
9. Für den Fall, dass der Asylbewerber sich rechtmäßig nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält oder gemäß § 60 a AufenthG geduldet wird, erklärt sich der Vermieter grundsätzlich bereit, für die Wohnung, für die dieses Mietverhältnis abgeschlossen ist, einen direkten Mietvertrag mit dem Bewohner der Wohnung einzugehen bzw. zu versuchen, dem Bewohner eine andere Wohnung im Bestand des Vermieters anzubieten.
10. Da die Stadt/Kommune nur im Rahmen ihrer personellen und vor allem finanziellen Leistungsfähigkeit handeln kann, sind im Einzelfall kooperative Absprachen vor Ort als praktische Maßgabe des jeweiligen Handelns gefordert. Dies vorausgeschickt, treffen die Parteien nachfolgende mietvertragliche Vereinbarung:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet der Stadt/Kommune die Wohnung Nr. _____ ●
(EG, ... OG, DG, rechts, links, Mitte; nichtzutreffendes bitte streichen!) im Hause _____ ●

_____(Straße, PLZ, Ort).

2. Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m². ●
3. Mieter und Vermieterin haben den Mietgegenstand gemeinsam eingehend besichtigt. Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand wie besichtigt und wie er steht und liegt. Die Vermieterin schuldet keinerlei Maßnahmen vor Übergabe des Mietgegenstandes. Der tatsächliche Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem gemeinsam zu erstellenden Übergabeprotokoll niedergelegt und von den Parteien gegengezeichnet, von dem jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.
4. Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus _____ Zimmern. ●
Zusätzlich steht zur Verfügung:
> ein Kellerraum
> ein Dachbodenanteil
> Garage
> Stellplatz
> Balkon
> Terasse
(Nichtzutreffendes bitte streichen!)

Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden: ●

- > Zentralheizung
- > zentrale Warmwasserversorgung
- > Anschluss an das Breitbandkabelnetz
- > masch. Wascheinrichtung/Waschkeller
- > Trockenraum
- > Gemeinschaftsräume
(Nichtzutreffendes bitte streichen!)

§ 2 Vertragszweck

Der Mietgegenstand wird zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern dienen. Der Vermieter genehmigt bereits jetzt eine Untervermietung oder Sondernutzung zu diesem Zwecke. Das Mietobjekt ist zur Wohnnutzung behördlich genehmigt. Die Stadt/Kommune stimmt mit dem Vermieter die jeweilige Untervermietung/Sondernutzung ab gemäß Ziffer 1 der Präambel dieses Vertrags. Die Parteien sind sich darüber einig, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt im Sinne des § 578 Absatz 2 BGB.

§ 3 Mietbeginn und Dauer des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt am: _____ ●
2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. ●

§ 4 Miete und Nebenkosten

1. Die Miete beträgt monatlich
- b. Grundmiete: _____ € ●
 - c. Vorauszahlung für Betriebskosten: _____ € ●
 - d. Vorauszahlung für Wärme- und gegebenenfalls Warmwasserkosten: _____ € ●

e. Monatlich insgesamt zu zahlende Miete: _____ € ●

2. Die Miete gemäß Abs. (1) ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung zu entrichten. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, die Stadt/Kommune weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.
3. Die Wohnung ist nicht preisgebunden / preisgebunden (Nichtzutreffendes bitte streichen!). Bei preisgebundenen Wohnungen bleiben die Bestimmungen der Förderzusage hinsichtlich der Miethöhe maßgeblich. Dies gilt im Falle der Untervermietung auch im Verhältnis zwischen Stadt/Kommune und den Wohnungsnutzern.
4. Der Vermieter ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Absatz 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf die Stadt/Kommune umzulegen und mit dieser abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
5. Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit dem § 2 der Betriebskostenverordnung umgelegt. Nach diesen Verordnungen ist eine Vorauszahlung zulässig für:

(1) Allgemeine Betriebskosten:

- a. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b. Wasserversorgung und Entwässerung
- c. Heizung und Warmwasser
- d. Aufzug
- e. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- f. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- g. Gartenpflege und Winterdienst
- h. Beleuchtung
- i. Schornsteinreinigung
- j. Sach- und Haftpflichtversicherung
- k. Hauswart
- l. Gemeinschaftsantennen-Anlage
- m. private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- n. Grundgebühren für Breitbandkabelnetz und Satellitenempfang
- o. sonstige Betriebskosten (z.B. Dachrinnenreinigung, Wartung Blitzschutzanlage, Wartung Feuerlöscher inklusive Löschpulver, Wartung der elektrischen Anlagen - auch in den Wohnungen-, Austausch/Reinigung LüftungsfILTER, Wartung Rauchabzugsanlage, Wartung Rauchmelder, Filterwartung für den Dunstabzug in der Küche sowie die Entlüftung im Bad)

(2) Wärmekosten

(3) Warmwasserkosten

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird der Vermieter jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen. Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist die Wirtschaftseinheit. Für folgende Betriebskosten gelten besondere Umlegungsmaßstäbe:

- > Kosten des Betriebes für Breitbandkabelanschluss oder Satellitenempfang nach

Anzahl der Wohnungen

- > Wärmeversorgung
Umlegungsmaßstab: 30 % / 50 % nach den m² der Wohnfläche
70 % / 50 % nach den verbrauchten Einheiten
(Nichtzutreffendes bitte streichen!)
- > Warmwasserversorgung
Umlegungsmaßstab: 30 % nach den m² der Wohnfläche
70 % nach den verbrauchten Einheiten
- > Wasserversorgung und Entwässerung
Umlegungsmaßstab: nach Verbrauch

Vorauszahlungen auf die Nebenkosten nach § 3 Abs. (1) können während des Abrechnungszeitraums angepasst werden.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlegungsmaßstäbe durch Erklärung in Schriftform an die Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlegungsmaßstabs gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

§ 5 Weitere von der Stadt/Kommune zu erbringende Leistungen

Von der Stadt/Kommune sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Miete diese Leistungen nicht deckt:

1. Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind in erster Linie von den Bewohnern der Wohnung und im Falle des Ausbleibens von der Stadt/Kommune nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
2. Die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis sind in erster Linie von den Bewohnern der Wohnung und im Falle des Ausbleibens von der Stadt/Kommune nach Maßgabe der Hausordnung durchzuführen.

§ 6 Kündigung und Kündigungsfristen

1. Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Stadt/Kommune verpflichtet sich, den Nutzern der Wohnung bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Absatz 2 BGB mit einer Frist von 14 Tagen zu kündigen und innerhalb von weiteren 7 Tagen aus dem Mietobjekt zu räumen.
2. Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Mietsache von der Stadt/Kommune fortgesetzt, tritt eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 7 Antennen/Breitbandkabelanschluss

1. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden, ein Breitbandkabelnetz nicht:
Der Mieter verpflichtet sich, falls er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Au-

Benantenne benötigt, die vorhandene Gemeinschaftsantenne zu benutzen. Der Mieter trägt unabhängig davon, ob er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage. Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelts für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage.

2. Eine Gemeinschaftsantenne und ein Breitbandkabelanschluss sind nicht vorhanden:
Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung des Vermieters berechtigt, eine Außenantenne fachgemäß anbringen zu lassen. Er hat zuvor dem Vermieter einen Plan der Außenanlage vorzulegen. Die Anlage hat den VDE-Bestimmungen für Außenantennen zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßem Zustand zu halten. Er haftet für alle durch Antennenanlagen dieser Art von ihm schuldhaft verursachten Schäden. Ein etwaiger Anspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Duldung der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne oder eines Breitbandkabelanschlusses bleibt hiervon unberührt.
3. Ein Breitbandkabelnetzanschluss ist vorhanden:
Der Mieter verpflichtet sich, sofern er zum Betrieb eines Rundfunk- oder Fernsehgerätes eine Verstärkeranlage (Antenne oder ähnliches) benötigt, nur den zur Verfügung gestellten Breitbandanschluss zu benutzen. Er trägt die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage entsprechend Ziffer 1 Satz 2. Hierzu gehören die Kosten entsprechend Ziffer 1 sowie die laufenden Gebühren für Breitbandanschlüsse.
4. Weitere Empfangsanlagen:
Unberührt ist das Recht des Mieters, die in das an den Grundsatz von Treu und Glauben gebundene Ermessen des Vermieters gestellte Zustimmung zur Errichtung weiterer Empfangsmöglichkeiten zu verlangen.

§ 8 Tierhaltung

1. Tiere dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Eine Zustimmung gilt nur für den Einzelfall. Sie darf nur aus triftigem Grund versagt werden und kann widerrufen werden, wenn es zu Unzuträglichkeiten kommt.
2. Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, bei Einzug die Nutzer über das Verbot des Fütterns von Möwen, Tauben und anderen Tieren vom Mietobjekt aus wegen der damit verbundenen Belästigungen und Beeinträchtigungen zu informieren und auf dessen Einhaltung hinzuwirken.

§ 9 Garantiehafung und Minderung

1. Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet der Vermieter nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.
2. Die Stadt/Kommune ist zu einer Minderung der Miete und der Betriebskosten nicht berechtigt, wenn der Zustand bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden war.

§ 10 Erhaltung und Instandsetzung

1. Die Stadt/Kommune weist die Nutzer bei Einzug darauf hin, dass die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungen und Anlagen von den Nutzern der Wohnung pfleglich und schonend behandelt werden. Darüber hinaus weist die Stadt/Kommune die Nutzer ferner darin ein, dass alle dem Nutzer überlassenen Räume gehörig gereinigt und so gelüftet und beheizt werden, dass Feuchtigkeits- und Frostschäden vermieden werden.
2. Die Stadt/Kommune weist die Nutzer ein, dass die Mieträume von Ungeziefer frei gehalten werden. Sollte eine Ungezieferbekämpfung erforderlich werden, ist die Stadt/Kommune verpflichtet, dem Vermieter die Kosten einer von dieser zu beauftragenden Schädlingsbekämpfungsfirma zu erstatten.

3. Schönheits- und Kleinreparaturen

- a. Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, im erforderlichen Umfang und ohne besondere Aufforderung Schönheitsreparaturen fachgerecht und auf seine Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Innenarbeiten, im Besonderen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innen-anstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln.

Sind die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig, sind diese regelmäßig in weißer bzw. in heller Farbe durchzuführen.

Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Bei Rückgabe der Mietsache schuldet der Mieter einen zur Weitervermietung geeigneten Zustand.

Der Vermieter kann Schadensersatz verlangen, wenn der Mieter die fälligen Schönheitsreparaturen nicht durchführt und ihm hierfür eine Frist gesetzt wurde oder eine Fristsetzung nach den gesetzlichen Vorschriften entbehrlich war.

- b. Der Mieter ist ferner verpflichtet, Installationsgegenstände (z. B. Licht-, Sprech- und Klingelanlagen), Wasser (z. B. Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badeeinrichtungen, sanitäre Anlagen nebst Zubehör) und Gas (z. B. Öfen, Herde), Heiz- und Kocheinrichtungen (z. B. ebenfalls Öfen, Herde und Heizkörperventile), Fenster und Türschlösser (z. B. Fensterbeschläge und Rollläden) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden instandzuhalten. Heißwasserbereiter sind vom Mieter in gebrauchsfähigem Zustand zu halten und alle 2 Jahre durch einen Fachmann warten, insbesondere entkalken und reinigen zu lassen. Bei Gasanlagen sind diese Arbeiten durch eine Fachfirma vorzunehmen.
 - c. Darüber hinaus trägt der Mieter die anfallenden Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen (Kleinreparaturen) bis zu 150,- € zzgl. Mehrwertsteuer pro Einzelfall. Die Gesamtbelastung hierfür darf einen Betrag in Höhe von 8 % des Jahresbetrages der jeweils geltenden Miete ohne Betriebskosten nicht übersteigen.
4. Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, dem Vermieter aufgetretene Mängel umgehend mitzuteilen. Soweit die Stadt/Kommune dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist sie verpflichtet, dem Vermieter den durch eine verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden zu erstatten.
 5. Der Mieter wird den Vermieter auf erstes Anfordern von allen Nachteilen freistellen, (i) die ihm durch Personen entstehen, die der Mieter im Mietgegenstand untergebracht hat, und (ii) die von

Besuchern, Handwerkern, Lieferanten oder Untermietern verursacht wurden. Der Mieter wird den Vermieter auch von Ansprüchen Dritter freistellen, die Dritte gegen den Vermieter wegen deren Eigentümer- oder Vermieterschaft in Bezug auf die Mietsache geltend machen und die auf das Verhalten von Personen und deren Gästen zurückzuführen sind, die der Mieter in dem Mietgegenstand untergebracht hat.

6. Bei jedem Auszug von Wohnungsnutzern/Nutzerwechsel erfolgt eine gemeinsame Besichtigung der Wohnung durch die Parteien. Dabei wird der Zustand der Wohnung aufgenommen. Soweit Schadensbeseitigungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen als notwendig festgestellt und festgelegt werden, sind diese von der Stadt/Kommune kurzfristig und vor Einzug eines neuen Wohnungsnutzers durchzuführen.

§ 11 Haftung

Die Stadt/Kommune kann Schadensersatzansprüche nur geltend machen bei Schäden, die auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des Vermieters bzw. dessen Mitarbeitern zurückzuführen sind oder auf das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Vermieter nur, wenn er mit einer Schadensbeseitigung in Verzug geraten ist, die Schadensbeseitigung unmöglich ist oder wenn er eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Für alle übrigen Schäden ist eine Haftung des Vermieters ausgeschlossen; dies gilt nicht für Personenschäden.

§ 12 Haus- und Benutzungsordnung

1. Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, dass die dem Vertrag beigefügte Hausordnung von den Wohnungsnutzern eingehalten wird. In diesem Zusammenhang ist die Stadt/Kommune insbesondere verpflichtet, geeignete Kommunikationswege zu erarbeiten, um die Hausordnung den Wohnungsnutzern verständlich zu machen. Entsprechendes gilt auch für das diesem Vertrag beigefügte „Informationsblatt zur Vermeidung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung“.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung und eventuelle Benutzungsordnungen nachträglich zu ändern bzw. aufzustellen, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Hausbewohner zumutbar ist. Bei einer wesentlichen Änderung oder Neufassung der Hausordnung bzw. von Benutzungsordnungen gilt Abs. 1 für die Stadt/Kommune entsprechend.

§ 13 Weitere Nutzungsregelungen

1. Soweit der Wohnungsnutzer in den Mieträumen, im Gebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug einschließlich Moped oder Mofa abstellen will, bedarf es hierzu der vorher von der Stadt/Kommune einzuholenden Genehmigung des Vermieters.
2. Ohne Genehmigung des Vermieters ist es der Stadt/Kommune und dem Wohnungsnutzer untersagt, Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vorzunehmen, die die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern.
3. Es ist den Wohnungsnutzern untersagt, Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe in den Mieträumen zu lagern. Die Stadt/Kommune haftet dem Vermieter gegenüber auf Einhaltung dieses Verbotes und auf Schadensersatz für den Fall, dass es wegen einer Nichteinhaltung dieses Verbotes zu einem Schaden am Mietobjekt gekommen ist.

§ 14 Modernisierung und Energieeinsparung

Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache und zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden.

§ 15 Besichtigung / Betreten der Mietsache

1. Der Vermieter oder seine Bevollmächtigten können in begründeten Fällen und nach recht-zeitiger vorheriger Ankündigung bei der Stadt/Kommune die Mietsache zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
2. In dringenden Fällen und bei Abwesenheit des Wohnungsnutzers ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume zu betreten und ggf. öffnen zu lassen; die Stadt/Kommune ist hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 16 Rückgabe der Mietsache

1. Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist die Stadt/Kommune verpflichtet den bei erstmaliger Übergabe dokumentierten Zustand der Wohnung wiederherzustellen, die insoweit erforderlichen Schönheitsrenovierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und das Mietobjekt in sauberem Zustand zurückzugeben.
2. Soweit von Seiten der Wohnungsnutzer oder der Stadt/Kommune Änderungen der Mietsache vorgenommen worden sind, ist die Stadt/Kommune verpflichtet, spätestens bis zu Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder die Vertragsparteien eine andere Regelung treffen.
3. Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist die Stadt/Kommune verpflichtet, sämtliche Schlüssel, d.h. auch ggf. weiter beschaffte Schlüssel, an den Vermieter zurückzugeben. Anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten der Stadt/Kommune, soweit erforderlich, die Räume öffnen zu lassen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, die Stadt/Kommune macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 17 Vertragsbestandteile

1. Jede Vertragspartei erhält eine von beiden Parteien unterzeichnete Ausfertigung des bei der Wohnungsübergabe aufgenommenen Übergabeprotokolls ausgehändigt sowie weiterer während des Bestehens des Mietverhältnisses erstellter Zustandsprotokolle.
2. Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrages:
 - > die Hausordnung
 - > Informationsblatt zur Vermeidung von Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung

Die Stadt/Kommune bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrages, diese Unterlagen erhalten zu haben.

§ 18 Zusätzliche Vereinbarungen

§ 19 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach §16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages eine Ablichtung des Energieausweises zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 20 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Soweit dem Schriftformerfordernis der §§ 578, 550 und 126 BGB nicht Rechnung getragen worden ist oder eine Verletzung des Schriftformerfordernisses in Betracht kommt, verpflichten sich die Parteien gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und ggf. Handlungen vorzunehmen, die zur Heilung des Schriftformmangels erforderlich sind. Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, sollen die gesetzlichen Vorschriften gelten. Die Gültigkeit der weiteren vertraglichen Vereinbarungen soll hierdurch nicht berührt werden.

_____,den _____ ● _____,den _____ ●

Vermieter Stadt/Kommune (Mieter)

Die Wankendorfer Baugenossenschaft Schleswig-Holstein eG und Haus & Grund Schleswig-Holstein e. V. haben diesen Vertrag erstellt. Nachdruck und Vervielfältigung sind ausdrücklich gestattet. Für die Verwendung des Vertrags kann keine Haftung übernommen werden. Diese erfolgt auf eigene Verantwortung der Benutzer. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit etwaige Mängel auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Urheber beruhen.