

GdW: Gewerbemietvertrag für die Überlassung von Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine

Kurzbeschreibung

Mustervertrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin.

Datenschutzerklärung des Vermieters

Bei der Vermietung sind entsprechend der Abwicklung eines Mietverhältnisses auch datenschutzrechtlich 3 Bereiche zu unterscheiden: Die Anbahnung, die Durchführung und die Beendigung des Mietverhältnisses. Bei Abschluss des Mietverhältnisses sollte die Vermieterin in jedem Fall dem Mieter eine Datenschutzhinweise aushändigen, die den Mieter über seine Rechte und die Verwendung seiner Daten aufklärt. Hier bietet es sich an, die vom GdW herausgegebene Datenschutzerklärung zu verwenden: Datenschutzerklärung des Vermieters.

Verwendung dieses Vertragsmusters

Dieses Muster behandelt eine Vielzahl möglicher Vertragsdetails, die jeweils durch "*" gekennzeichnet sind. Bitte löschen Sie die so gekennzeichneten Textpassagen, wenn sie in Ihrem Fall nicht zutreffen.

Die [Name des Wohnungsunternehmens]

im Nachfolgenden kurz „Vermieterin“ genannt

schließt mit

im Nachfolgenden kurz „sozialer Träger“ genannt

nachfolgenden Mietvertrag ab:

Präambel

Der sozialer Träger und die _____ beabsichtigen, im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation Geflüchtete aus der Ukraine in unterzubringen und sozial zu integrieren. Da der soziale Träger entsprechenden Wohnraum aufgrund der aktuellen Notlage dringend benötigt und die Vermieterin bereit ist, dem sozialen Träger im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf dem freien Markt grundsätzlich nachgefragte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, vermietet die [Name des Wohnungsunternehmens] _____ als Vermieterin dem sozialen Träger mit diesem Vertrag die nachstehend näher bezeichnete[n] Wohnung[en] zum Zwecke der Überlassung von Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine. 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 § 580a BGB abweichende Kündigungsfristen zu vereinbaren.

Aufgrund der aktuellen Notlage sind sich die Parteien weiter einig, dass aktuell bestehende juristische Unklarheiten im Zusammenhang mit der Überlassung von Wohnraum an Geflüchtete, insbesondere im Hinblick auf etwaige vereinbarte Laufzeiten oder Fragen der Beendigung des Vertrages, partnerschaftlich und unter Berücksichtigung der aktuell erforderlichen unbürokratischen Hilfe gelöst werden.

Nach all dem besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass zur Verwirklichung des gemeinsamen Zieles und im Rahmen der partnerschaftlichen Kooperation folgende grundsätzliche Regelungen gelten sollen:

1. Die personelle Belegung der von der zur Verfügung gestellten Wohnungen ist abhängig von der Wohnungsgröße. 2½-Zimmer-Wohnungen sollen mit maximal 4 Personen (Familien, Ehepaare oder Alleinstehende in Wohngemeinschaft) belegt werden. In 3-Zimmer-Wohnungen sollen maximal 5 Personen und in 4-Zimmer-Wohnungen maximal 6 Personen untergebracht werden. Ausnahmen bedürfen der Einwilligung der Vermieterin.
2. Die Belegung der Wohnungen durch den sozialen Träger soll in Abstimmung mit der Vermieterin erfolgen. Hierzu sollen der Vermieterin mindestens die Namen der Geflüchteten und die konkrete Bezeichnung der überlassenen Wohnung mitgeteilt werden. Dies gilt auch bei Folgebelegungen aufgrund Wechsels der Wohnungsnutzer. Ansprechpartner/in bei der Vermieterin ist z. Zt. _____
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der soziale Träger den Mitgliedern der Hausgemeinschaft im Zusammenhang mit der Wohnungsbelegung möglichst ein Begrüßungstreffen oder zumindest eine Vorstellung der Geflüchteten von Tür zu Tür anbietet, zu dem der soziale Träger auch einen geeigneten Dolmetscher hinzuzieht. Die Vermieterin erklärt sich ausdrücklich bereit, dieses organisatorisch zu begleiten und zu unterstützen.
4. Die soziale Betreuung der Wohnungsnutzer erfolgt durch den sozialer Träger. Hierzu wird ein Ansprechpartner/in vom sozialen Träger benannt. Darüber hinaus soll bei Bedarf eine Unterstützung durch weitere fachlichen Ansprechpartner erfolgen, die mit den Geflüchteten 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 Einwilligung der [Name des Fördergebers] _____
6. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Mietverträge wird es ggf. notwendig, dass die Vermieterin in entsprechenden Situationen (z. B. Erörterung der Hausordnung, Kommunikation mit anderen Bewohnern des Hauses etc.) in einen unmittelbaren schriftlichen und/oder persönlichen Kontakt mit dem Wohnungsnutzer treten muss. In diesen Fällen wird der soziale Träger in Abstimmung mit der Vermieterin kurzfristig und einzelfallbezogen ein geeignetes Instrument zur Kommunikation zur Verfügung stellen. In nicht aufschiebbarer Fällen oder wenn es die unmittelbare Situation vor Ort erfordert, erteilt der soziale Träger die Erlaubnis zur unmittelbaren Kommunikation.
7. Für den Fall, dass der soziale Träger 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 der Vermieterin 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. Da der soziale Träger 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 und Mietbeginn

- (1) Die Vermieterin vermietet dem sozialen Träger vom _____ ab zum Zwecke der Überlassung an Geflüchtete die Wohnung[en]* Nr. _____ im Hause.

Die Wohnfläche beträgt _____m².

- (2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem gemeinsam zu erstellenden Übergabeprotokoll niedergelegt, von dem jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

- (3) Die in Abs. 1 bezeichnete Mietsache besteht aus _____ Zimmern. Zusätzlich steht zur Verfügung:

- ein Kellerraum
- ein Dachbodenanteil
-
-

- (4) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

- Zentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Anschluss an das Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtung
-

-
-

§ 2 Dauer des Mietverhältnisses

1. ALTERNATIVE*

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. ALTERNATIVE*

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und endet am _____.

Der Beendigungszeitraum ist in der Hoffnung gewählt, dass ein dringender Wohnbedarf für die Geflüchteten nicht mehr besteht und das Mietobjekt nach entsprechender Renovierung dem Markt als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Wird es nicht spätestens _____ vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jeweils um _____ Monate/Jahr(e).

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragsteil spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Sofern der Befristungsgrund im Hinblick auf § 578 Abs. 3 i.V.m § 575 Abs. 1 BGB unwirksam sein sollte und der Mietvertrag insofern für unbestimmte Zeit gilt, wird ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung für []* Jahre vereinbart.

§ 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich/vierteljährlich/jährlich*:

- a) Grundmiete _____ EUR
- b) Vorauszahlungen gemäß Abs. 5 _____ EUR
- c) *zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer _____ EUR
auf a) und b) von zurzeit _____ %

Monatlich insgesamt zu zahlende Miete _____ EUR

Die Mehrwertsteuer gemäß c) ist in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe zu zahlen.

*Der Umsatz ist steuerbefreit wegen

(2) Zahlung von Miete und Betriebskosten

Die Miete gemäß § 3 ist monatlich*/vierteljährlich*/jährlich* im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag des jeweiligen Monats, zu dem die Zahlung nach Abs. 1 zu erfolgen hat, kostenfrei zu entrichten. Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Geldes an.

Der soziale Träger ist auf Verlangen der Vermieterin verpflichtet, die Miete gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der soziale Träger hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der Vermieterin berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der soziale Träger zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der soziale Träger berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung _____ EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der soziale Träger weist nach, dass überhaupt keine oder wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(3) Zukünftige weitere Betriebskosten

Die Vermieterin ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b und 1c in Verbindung mit Abs. 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den sozialen Träger umzulegen und mit dieser abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

(4) Mietänderung

1. ALTERNATIVE*

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 20_____ = 100) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der jeweils letzten Mietanpassung um mehr als 10 Prozent, so sind die Vertragspartner berechtigt, eine Neufestsetzung der in Abs. 1a vereinbarten Miete nach billigem Ermessen zu verlangen.

Die Neufestsetzung ist schriftlich zu verlangen und zu vereinbaren.

Wird keine Einigung erzielt, so soll auf Anrufung eines Vertragspartners ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren. Die Kosten des Sachverständigen tragen die Parteien je zur Hälfte.

Wenn aufgrund der vorstehenden Klausel eine Anpassung der Grundmiete durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen der vorstehenden Absätze jeweils erneut entsprechend anwendbar.

2. ALTERNATIVE*

Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 20_____ = 100) gegenüber dem Stand bei Vertragsbeginn oder gegenüber der jeweils letzten Mietanpassung um mehr als 10 Prozent, so ändert sich die in Abs. 1a vereinbarte Miete prozentual entsprechend, und zwar vom Beginn des Monats an, der auf die Veränderung folgt. Einer besonderen Aufforderung bedarf es nicht.

Wenn aufgrund der vorstehenden Wertsicherungsklausel eine Anpassung der Grundmiete durchgeführt worden ist, wird die Klausel gemäß den Bestimmungen der vorstehenden Absätze jeweils erneut anwendbar. Demgemäß ist die Grundmiete jeweils erneut anzupassen, sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 20____ = 100) gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt der zuletzt vorangegangenen Anpassung der Grundmiete erneut um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten verändert hat.

(5) Betriebskosten

Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden von dem sozialen Träger getragen. Hierfür werden als Vorauszahlung ausgewiesen für:

Monatliche Vorauszahlungen für:

1. Allgemeine Betriebskosten:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Aufzug
- d) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- e) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- f) Gartenpflege
- g) Beleuchtung
- h) Schornsteinreinigung
- i) Sach- und Haftpflichtversicherung
- j) Hauswart
- k) Gemeinschaftsantennen-Anlage
- l) private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- m) Grundgebühren für Breitbandanschluss
- n) sonstige Betriebskosten

Zusammengefasst

_____ **EUR**

2. Wärme- und Warmwasserkosten

_____ **EUR**

einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

Soweit nachfolgend nichts Anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Flächen.

Die Fläche der Mietsache wird nur zum Zwecke der Abrechnung mit _____ m² vereinbart; berechnet nach [z. B. Wohnflächenverordnung – WoFIV] _____; diese Angabe ist weder Berechnungsgrundlage für die Grundmiete noch zugesicherte Eigenschaft.

*Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist die Wirtschaftseinheit, bestehend aus:

- . *Grundgebühren für Breitbandanschluss
- . *Wärme und Warmwasser
- . * _____

Erhöhen sich während der Abrechnungsperiode die Betriebskosten, sodass die Vorauszahlungen die Betriebskosten voraussichtlich nicht decken, ist der Vermieterin auch während des Abrechnungszeitraumes zur angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen berechtigt; das Erhöhungsverlangen ist zu erläutern.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlenumsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den sozialen Träger mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlenumsmaßstabs 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 Heizkostenverordnung, sind einzuhalten.

Zieht der soziale Träger vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch ihre Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

§ 4 Zusätzliche Verpflichtungen des sozialen Trägers*

- (1) Der soziale Träger übernimmt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache, soweit sie durch die normale Abnutzung und den Gebrauch der Mietsache und des Zubehörs entstanden sind, ohne dass es auf ihr Verschulden ankommt. Die nach Satz 1 zu übernehmenden Kosten sind pro Jahr der Höhe nach auf eine Monatsmiete begrenzt.
- (2) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind primär von den Wohnungsnutzern und im Falle des Ausbleibens vom sozialen Träger nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen.
- (3) Die Schneeabseitung und das Streuen bei Glatteis sind primär von den Wohnungsnutzern und im Falle des Ausbleibens vom sozialen Träger nach Maßgabe der Hausordnung durchzuführen.
- (4) Schönheitsreparaturen

1. ALTERNATIVE: Unrenoviert / renovierungsbedürftig übergebene Mieträume*

- . Die Mieträume sind unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergeben worden. Die Vermieterin schuldet keine Schönheitsreparaturen. Es bleibt dem sozialen Träger überlassen, ob sie während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen erledigt. Führt der soziale Träger Schönheitsreparaturen gleichwohl aus, hat dies fachgerecht zu erfolgen.
- . Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

2. ALTERNATIVE: Renoviert übergebene Mieträume*

- . Sind die Mieträume zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden, obliegt dem sozialen Träger über die Verpflichtung nach Abs. 1 hinaus – sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird – die Durchführung der Schönheitsreparaturen, soweit sie durch ihre Abnutzung bedingt sind.
- . Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.

Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden; sie sind in der Regel alle acht Jahre fällig und bei Bedarf durchzuführen. Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der soziale Träger ist für die im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- . Hat der soziale Träger Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

§ 5 Kautions*

- (1) *Der soziale Träger verpflichtet sich, an die Vermieterin als Sicherheit für die Erfüllung ihrer Vertragspflichten eine Kautions in Höhe von _____ EUR zu zahlen.

Die Kautions ist unverzinslich*/zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen; die Zinsen erhöhen die Sicherheit*.

Die Vermieterin wird die Kautionssumme wie folgt anlegen:

Die Vermieterin kann sich wegen ihrer fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der soziale Träger ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. Eine Aufrechnung des sozialen Trägers mit dem Rückzahlungsanspruch aus der Kautions gegen fällige Forderungen der Vermieterin während der Mietzeit ist ausgeschlossen.

Nach Beendigung der Mietzeit hat die Vermieterin über die Kautions abzurechnen und die verbleibende Kautionssumme gegebenenfalls einschließlich der Zinsen an den Mieter auszubezahlen. Der Rückzahlungsanspruch des sozialen Trägers wird nach Ablauf einer angemessenen Frist nach der Rückgabe der Mietsache fällig.

- (2) *Der soziale Träger erbringt eine Mietsicherheit durch Bürgschaft.

§ 6 Kündigung und Kündigungsfristen

- (1) Sofern der Vertrag nicht auf bestimmte Zeit geschlossen worden ist, kann dieser 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.
- (2) Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Mietsache vom sozialen Träger fortgesetzt, tritt eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 7 Garantiehafung und Minderung

- (1) Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die Vermieterin nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit sie die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.
- (2) Der soziale Träger ist zu einer Minderung der Miete und der Betriebskosten nicht berechtigt, wenn der Zustand bereits bei Abschluss des Vertrages bekannt war.

§ 8 Erhaltung und Instandsetzung

- (1) Der soziale Träger weist die Wohnungsnutzer bei Einzug darauf hin, dass die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungen und Anlagen von den Wohnungsnutzern pfleglich und schonend zu behandeln sind. Darüber hinaus weist der soziale Träger die Wohnungsnutzer ferner darin ein, dass alle den Wohnungsnutzern überlassenen Räume gereinigt und so gelüftet und beheizt werden, dass Feuchtigkeits- und Frostschäden vermieden werden.
- (2) Der soziale Träger ist verpflichtet, der Vermieterin aufgetretene Mängel umgehend mitzuteilen. Soweit der soziale Träger dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist sie verpflichtet, den durch eine verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden zu erstatten.
- (3) Bei Beschädigungen des Mietobjektes und des Gebäudes einschließlich der dazugehörigen Anlagen ist der soziale Träger zum Ersatz verpflichtet, wenn die Schäden von den Wohnungsnutzern oder deren Besuchern etc. verursacht worden sind.
- (4) 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 festgelegt werden, sind diese vom sozialen Träger kurzfristig und vor Einzug eines neuen Wohnungsnutzers durchzuführen.

§ 9 Modernisierung, Energieeinsparung und Wärmeversorgung

- (1) Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555b BGB hat der soziale Träger zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 555a oder § 555d BGB ergibt. Bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung sind die §§ 559 bis 559b BGB zu beachten.
- (2) Soweit der soziale Träger die Arbeiten dulden muss, kann sie weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz fordern. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Mietsache zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so besteht nur ein Minderungsrecht.
- (3) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann die Vermieterin auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen.

§ 10 Haftung

Der soziale Träger kann Schadensersatzansprüche nur geltend machen bei Schäden, die auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Vermieterin bzw. deren Mitarbeitern zurückzuführen sind oder auf das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet die Vermieterin, wenn sie mit einer Schadensbeseitigung in Verzug geraten ist, die Schadensbeseitigung unmöglich ist oder, wenn sie eine wesentliche Pflicht verletzt hat. Für alle übrigen Schäden ist eine Haftung der Vermieterin ausgeschlossen; dies gilt nicht für Personenschäden.

§ 11 Zustimmungspflichtige Handlungen des sozialen Trägers

- (1) Der soziale Träger bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin, wenn sie bzw. die Wohnungsnutzer
 - . die Mietsache oder einzelne Räume zu anderen als in § 1 des Vertrages vereinbarten Zwecken benutzt oder benutzen lässt,
 - . Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - . Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
 - . Tiere hält,

soweit es nicht in § 18 des Vertrages vereinbart ist.

- (2) Die Zustimmung der Vermieterin kann in Textform erfolgen. Die Zustimmung kann unter Auflagen erfolgen.
- (3) Die Vermieterin kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (4) Durch die Zustimmung der Vermieterin wird eine etwaige Haftung des sozialen Trägers nicht ausgeschlossen.

§ 12 Haus- und Benutzungsordnung

- (5) Der soziale Träger ist verpflichtet, dass die dem Vertrag beigefügte Hausordnung von den Wohnungsnutzern eingehalten wird. In diesem Zusammenhang ist der soziale Träger insbesondere verpflichtet, geeignete Kommunikationswege zu erarbeiten, um die Hausordnung den Wohnungsnutzern verständlich zu machen.
- (6) Die Vermieterin 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 der sozialen Träger 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 dem sozialen Träger einzuholenden Einwilligung der _____.
- (2) Es ist den Wohnungsnutzern untersagt, Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe in den Mieträumen zu lagern. Der soziale Träger haftet der Vermieterin 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 Besichtigung/ Betreten der Mietsache

- (1) Beauftragte der Vermieterin können in begründeten Fällen und nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung beim sozialen Träger die Mietsache zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen und bei Abwesenheit des Wohnungsnutzers ist die Vermieterin berechtigt, die Mieträume zu betreten und ggf. öffnen zu lassen; der soziale Träger ist hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist der soziale Träger verpflichtet den bei erstmaliger Übergabe dokumentierten Zustand der Wohnung insoweit wiederherzustellen, als die Verschlechterung nicht auf nutzungsgemäße Abnutzung zurückzuführen ist und das Mietobjekt in sauberem Zustand zurückzugeben.
- (2) Soweit von Seiten der Wohnungsnutzer oder dem sozialen Träger Änderungen der Mietsache vorgenommen worden sind, ist der soziale Träger 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 der soziale Träger verpflichtet, sämtliche Schlüssel, d. h. auch ggf. weiter beschaffte Schlüssel, an die Vermieterin zurückzugeben. Anderenfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des sozialen Trägers, soweit

§ 19 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 _____