

Ein Zuhause
**Etnografía del
aprovisionamiento de
vivienda en el barrio
berlinés de Friedrichshain**

Irene Sabaté Muriel

**Departament d'Antropologia Cultural i Història d'Amèrica i Àfrica
Universitat de Barcelona
Doctorat en Antropologia social i cultural
Bienio 2004-06
Directora: Susana Narotzky Molleda**

Barcelona, febrero de 2009

ANEXO V: DOCUMENTACIÓN DE LOS CASOS

1. Contrato de alquiler de Anna y Citrus (Staffelmietvertrag)

Nachdruck und jegliche Art der Vervielfältigung - auch auszugsweise - verboten Fassung I-AGB/KE/2.2005 (Nettomiete und Vorauszahlungen)

(Die Pfeile ► am Rand weisen darauf hin, daß in dieser Zeile Eintragungen oder Streichungen vorzunehmen sind)

Mietvertrag für Wohnräume

Herausgegeben vom Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

► Zwischen [REDACTED], Caneystr. [REDACTED]
► in 68165 Mannheim als Vermieter
(Ort, Straße)
► vertreten durch [REDACTED], Dolzige Str. [REDACTED], 10247 Berlin
(Name, Ort, Straße)
► und [REDACTED] geb. am [REDACTED] 1972
(Vor- und Zuname, Beruf)
► sowie [REDACTED] geb. am [REDACTED] 1974
(Vor- und Zuname, Beruf)
► zur Zeit wohnhaft in Rigaer Str. [REDACTED], 10247 Berlin
► als Mieter wird vorbehaltlich einer eventuell erforderlichen behördlichen Genehmigung folgender Mietvertrag geschlossen¹⁾:

§ 1 Mieträume

► 1. Vermietet werden in dem Haus Dolzige Straße Nr. [REDACTED]
folgende Räume:

► a) Die Wohnung im Vorderhaus — ~~Seitenflügel~~ — ~~Quergebäude~~ — 3 Geschöß links / Mitte / rechts — bestehend aus
► 4 Zimmer, nebst Küche, Toilette, Dusche, Bad, Dielen, 1 Balkon, Loggia, Terrasse,
► 1 Mansarde, 1 Kellerraum, 1 Bodenraum, zur Benutzung als Wohnraum,
► deren Größe ca. 110 m² beträgt. Die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen werden zur Hälfte angerechnet.

Die Benutzung von Wohnräumen für andere, insbesondere für gewerbliche Zwecke, bedarf der Zustimmung des Vermieters und etwaiger behördlicher Zustimmungen. Die Beschaffung derart etwa notwendiger Zustimmungen wie auch die Zahlung einer eventuell festgesetzten Ausgleichszahlung für Zweckentfremdung an die Behörde obliegt dem Mieter. Außerdem verpflichtet sich der Mieter, einen angemessenen bzw. den preisrechtlich zulässigen Zuschlag für Teilgewerbenutzung vom Zeitpunkt der entsprechenden Verwendung an zu zahlen. Ist in der Miete ein Zuschlag für die teilgewerbliche Nutzung vereinbart, ist dieser weiterhin auch dann zu zahlen, wenn der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die teilgewerbliche Nutzung aufgibt; dies gilt nicht, solange und soweit preisrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

► b) Ferner werden vermietet²⁾: Garage, Fahrzeuginstellplätze, ca. m² Garten, Einrichtungsgegenstände

► 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter sofort — bei Einzug — für die Mietzeit folgende Schlüssel auszuhändigen: 6 Haus-
► ~~und~~ Wohnungstür-, Zimmer-, 2 Boden-, 2 Keller-, 1 Fahrstuhl-, 2 Garagen-, 2 Hausbriefkastenschlüssel.

§ 2 Mietzeit

1. a. Unbefristetes Mietverhältnis

► Das Mietverhältnis beginnt am [REDACTED] 2006

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. Die ordentliche Kündigung ist jedoch erstmals zum [REDACTED] 2007

► die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Monatsende zulässig.³⁾

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

1. b. Befristetes Mietverhältnis

► Das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 20 und endet am 20

Eine Verlängerung des Mietverhältnisses entfällt gemäß § 575 BGB aus folgenden Gründen⁴⁾:

2. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert.

1) In den nachfolgenden Bestimmungen ist Nichtzustandekommen zu verstehen.

2) Für Garagen, Einstellplätze, Garten usw. kann ein gesunderer Vertrag geschlossen werden.

3) Hinweis: Bei Staffelmietvereinbarungen darf das Kündigungsrecht bis zu vier Jahren seit Mietvertragsschluß nicht ausgeschlossen werden.

4) Die im Vertrag anzugebenden Gründe sind erfüllt, wenn der Vermieter nach Fristablauf die Räume als Wohnung für sich, sich Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will oder in zulässiger Weise die Räume besitzlos oder so wesentlich verändert oder ausstatten will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermietet werden sollen. Ein befristeter Mietvertrag nach § 575 BGB kann für jede beliebige Zeitdauer abgeschlossen werden.

§ 3 Teilkündigung

Die unter § 1 Ziffer 1 b) ferner vermieteten können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 573 b Abs. 2 BGB gesondert gekündigt werden (Teilkündigung)

§ 4 Miete, Betriebskosten und Schönheitsreparaturen

Euro

1.a Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt monatlich

in Worten: vierhundertzwanzig Euro

420,-

1.b (Staffelmietvereinbarung) Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum gestaffelt. Die Miete beträgt monatlich:

1. vom 01.05 bis zum 31.05	2006 bis zum 31.05	2007	420,-	Euro
2. vom 01.06 bis zum 31.05	2007 bis zum 31.05	2008	430,-	Euro
3. vom 01.06 bis zum 31.05	2008 bis zum 31.05	2009	435,-	Euro
4. vom 01.06 bis zum 31.05	2009 bis zum 31.05	2010	448,-	Euro
5. vom 01.06 bis zum 31.05	2010 bis zum 31.05	2011	453,-	Euro
6. vom 01.06 bis zum 31.05	2011 bis zum 31.05	2012	467,-	Euro
7. vom 01.06 bis zum 31.05	2012 bis zum 31.05	2013	470,-	Euro
8. vom 01.06 bis zum 31.05	2013 bis zum 31.05	2014	473,-	Euro
9. vom 01.06 bis zum 31.05	2014 bis zum 31.05	2015	486,-	Euro
10. vom 01.06 bis zum 31.05	2015 bis zum 31.05	2016	500,-	Euro

(Staffelmietvereinbarungen für darüber hinausgehende Zeiträume siehe § 25)⁵⁾

Nach Ablauf dieser Staffelmietvereinbarung gelten die allgemeinen gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten.

2. Neben der Miete sind zu entrichten für⁶⁾

3. Zusätzlich zu der in Ziffer 1. a bzw. 1. b vereinbarten Miete (Nettomiete) trägt der Mieter gem. § 556 Abs. 1 BGB sämtliche Betriebskosten i. S. v. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz und der Betriebskostenverordnung (vgl. die nachfolgende Aufzählung der Betriebskosten unter Nrn. 1 bis 17).

Die gesamten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten setzen sich wie folgt zusammen⁷⁾:

- 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- 2. die Kosten der Wasserversorgung
- 3. die Kosten der Entwässerung (einschließlich Niederschlagsentwässerung)
- 4. die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelheizkörpern
- 5. die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
- 6. die Kosten der Reinigung und Wartung bei verbundenen Etagenheizungs- und -warmwasserversorgungsanlagen
- 7. die Kosten des Betriebs des Person- oder Lastenaufzuges
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- 10. die Kosten der Gartenpflege
- 11. die Kosten der Beleuchtung
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung
- 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 14. die Kosten für den Hauswart
- 15. die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage, des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- 17. sonstige Betriebskosten, insbesondere Schnee- und Eisbeseitigung, Dachrinnenreinigung.

Für die kalten Betriebskosten hat der Mieter z. Zt. monatliche Vorauszahlungen zu leisten (i. H. v. insgesamt⁷⁾ 136,-. Sollte der Gesetz- oder Verordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus einem anderen Grund derartige entstehen, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, diese zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage geltend zu machen.

Der Mieter verpflichtet sich außerdem zur Entrichtung von Vorauszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser von

derzeit monatlich für Heizungskosten/Fernwärme (vgl. § 6)

Warmwasserkosten/Fernwarmwasser (vgl. § 6)

Miete und Vorauszahlungen insgesamt zur Zeit

136,-

556,-

5) Die Laufzeit von Staffelmietvereinbarungen ist nicht mehr beschränkt (§ 557 a BGB). Die Miete muß jeweils mindestens ein Jahr lang unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung von mehr als zehn Jahren wie vorgesehen könnte unter § 25 bzw. als Anlage aufgeführt werden. Sofern das bei vorliegenden Zeiträumen zuzurechnen ist, Hinweis auf § 25 bitte streichen.

6) Hier sind die in § 1 Ziffer 1.b) ferner vermieteten Sachen wie Garagen, Stellplätze, Gartenwege und die dafür zu entrichtenden Entgelte aufzuführen, bzgl. der Mieterhöhung für diese Nebenleistungen kann eine gesonderte Vereinbarung in § 25 getroffen werden.

7) Bei preisgebundenen Wohnungen (insbesondere Sozialwohnungen) sind dem Mieter bei Mietvertragsabschluss gem. § 20 Abs. 1 Satz 3 Neubaumieterverordnung die Betriebskosten nach Art und Höhe bei Überlassung der Wohnung bekanntzugeben. Bei preisfreien Wohnungen läßt die Rechtsprechung die Angabe der Höhe der Vorauszahlungen in einer Summe zu. Bei der letzten Ziffer der kalten Betriebskosten nach Möglichkeit konkret die sonstigen Betriebskosten benennen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Vorratszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform angemessen auf den voraussichtlichen Jahresbedarf zu erhöhen und verpflichtet sich, jährlich abzurechnen.

Der Abrechnungszeitraum für kalte Betriebskosten läuft vom 01.01 bis zum 31.12. Zur Abrechnung über Heizungs- und Warmwasserkostenvorauszahlungen vgl. § 6.

4. Als Umlagemaßstab für kalte Betriebskosten, die nicht von einem erfaßten Verbrauch oder einer erfaßten Verursachung durch den Mieter abhängen, 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 der Gewerbeflächen) abweicht, verteilt der Vermieter nach den unterschiedlichen, notfalls nach billigem Ermessen zu schätzenden Kosten der einzelnen Nutzergruppen. Für verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfaßte Betriebskosten gilt der gesetzlich zulässige Maßstab als vereinbart.

5. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Der Vermieter ist zu rückwirkenden Mieterhöhungen wegen Erhöhungen der laufenden Aufwendungen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt.

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum bleiben die nach den gesetzlichen Bestimmungen in Betracht kommenden Mieterhöhungsmöglichkeiten unberührt.

6. 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, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen seit Vertragsbeginn länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der Kosten aufgrund eines Kostenvorschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %. Der Mieter ist es unbenommen, nachzuweisen, daß die Kosten des Vorschlages höher sind als ortsüblich. Der Mieter ist berechtigt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, daß er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen fachgerecht ausführt oder ausführen läßt, gegebenenfalls in kostensparender Eigenarbeit.

§ 5 Zahlung der Miete und der Betriebskosten

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages 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/mi % vereinbart.

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete 5,- Euro für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, daß ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

3. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen zunächst auf den kündigungsbegründenden Mietrückstand und danach auf die jeweils älteste Miethorderung zu verrechnen.

4. Die Mietzahlung ist zu leisten auf das Konto Landesbank Baden-Württemberg, BIC: ...

Miete und Betriebskosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von folgendem Konto abgebucht: Landesbank Baden-Württemberg, BIC: ...

Der Mieter erteilt hiermit eine Einzugsermächtigung, die aus wichtigem Grund durch Erklärung gegenüber dem Vermieter widerrufen werden kann. Bei Kontenänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.

§ 6 Heizung, Warmwasserversorgung (siehe auch § 4 und Hausgemeinschaftsordnung)

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage vom 1. Oktober bis 30. April (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, daß an drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21,00 Uhr weniger als 12 °C beträgt.

2. 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 ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, 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, Schornsteinegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 - Mietwechselgebühr -, Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Warmwasserversorgung, soweit sie nicht bereits in § 4 Ziffer 3 enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.

3. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

4. Sind Herde und Öfen vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde bis zur Schornsteinführung zu tragen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärme- und Warmwasserversorgung von der eigenen Zentralheizungsanlage durch gewerbliche Wärme- oder Warmwasserlieferung zu ersetzen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, mit einem Dritten einen Vertrag über die Lieferung von Wärme und Warmwasser abzuschließen.

6. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und/oder Warmwasser (Fernwärme/Fernwarmwasser

i.A. [Redacted Signature]

oder zentrale Heizungsanlage/Warmwasserversorgung) versorgt, so 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 Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Die vorstehend in § 6 Ziffer 2 getroffenen Regelungen gelten entsprechend.

7. Ist die Wohnung mit Etagenheizung und/oder Warmwassergeräten ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Reinigungs- und Wartungskosten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

8. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

9. Abrechnung und Umlagemaßstäbe

- ▶ a) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom 1. Mai bis 30. April⁸⁾
- ▶ b) Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum vom bis

Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu einer Zwischenabrechnung verpflichtet.

A. Fester Umlagemaßstab

Die Kosten für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen nach der m²-Größe der

- ▶ Wohnung von m² / nach der beheizten Fläche von m² / nach dem umbauten Raum von m³ / nach dem beheizten umbauten Raum von m³ umgelegt.

BA Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme nach Verbrauch

- ▶ Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden vom Hundert nach dem erfaßten Wärmeverbrauch verteilt.
- ▶ Die übrigen Kosten werden nach der Wohnfläche von m² / nach dem umbauten Raum von m³ / nach der beheizten Fläche von m² / nach dem umbauten Raum der beheizten Räume von m³ verteilt.

BAII Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach Verbrauch

- ▶ Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage werden vom Hundert der Kosten der Wassererwärmung nach dem erfaßten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohnfläche von m² verteilt. Bei Heizungsanlagen, die mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden sind, erfolgt die Aufteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

C. Fälligkeit der Nachzahlung aus der Abrechnung

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

§ 7 Aufzug

1. Ist ein Aufzug vorhanden, verpflichtet sich der Mieter, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Für Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Unfällen irgendwelcher Art aufgrund von anfänglichen Mängeln haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Soweit dem Vermieter Ansprüche gegen dritte Personen zustehen, tritt er sie an den Mieter ab.

2. Bei Störungen im Aufzugsbetrieb hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadensersatz, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.

§ 8 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

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 an als vereinbart und zahlbar.

§ 9 Anbringung von Schildern usw.

1. Zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rolläden, Blumenkästen außerhalb der Mieträume, Markisen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die Erlaubnis des Vermieters erforderlich. Der Mieter ist verpflichtet, eine angemessene Vergütung zu zahlen; behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

2. Die Erlaubnis kann von dem Vermieter jederzeit widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben, vor allem die Anlagen vernachlässigt werden.

3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Bei Arbeiten an der Fassade hat der Mieter die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen seiner Schilder zu tragen.

4. Bei vorhandener oder auch späterer Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen sowie etwaige alte Schilder zu entfernen und dadurch erforderlich werdende Instandsetzungskosten zu tragen.

§ 10 Anlage von Außenantennen

1. Ist eine Gemeinschaftsantenne (auch Parabolantenne) oder Kabelfernsehen (Breitbandnetz) vorhanden oder wird eine derartige Einrichtung vom Vermieter geschaffen, verpflichtet sich der Mieter, zum Betrieb von Rundfunk- oder Fernsehgeräten die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelfernsehanschluß (Breitbandnetz) zu benutzen und ausschließlich Anschlußkabel der Hersteller der Antennenanlage zu verwenden. Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter vom Mieter verlangen, daß dieser eine vorhandene

8) Unzutreffendes streichen bzw. bei b) durch/fern

i.A. [Redacted Signature]

Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt. Bei einer Einführung von Kabelfernsehen (Breitbandkabelnetz) duldet der Mieter, daß der Anschluß der Mietwohnung an eine bisher zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne (Hochantenne) beseitigt wird.

2. Ist eine Antenneneinrichtung nicht vorhanden und stimmt der Vermieter der Errichtung einer Anlage durch den Mieter zu oder ist er zur Zustimmung rechtlich verpflichtet, gilt folgendes als vereinbart:

a) Außenantenne (auch Parabolantenne)

Der Mieter hat dem Vermieter den Plan zur Anlage zwecks Einwilligung vorzulegen. Die Anlage hat den Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes, technisch den VDE-Bestimmungen und betriebsmäßig den Bestimmungen der jeweils zuständigen Betreibergesellschaft (z. B. Deutsche Telekom) zu entsprechen. Rechte Dritter sind zu wahren. Der Mieter hat bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters zu folgen, der diese unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Eine auch nach allgemeiner Verkehrsanschauung erhebliche Verunzierung durch die Antennenanlage darf nicht eintreten.

Die Antenne wird zur weitgehenden Sicherung vor denkbaren Schäden von einem Fachmann angebracht; dabei dürfen keine erheblichen nachteiligen Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden.

Der Mieter stellt den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren frei. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung und Unterhaltung der Anlage entstehen. Er weist dem Vermieter vor der Errichtung der Anlage eine ausreichende Schadensversicherung für die Anlage nach und wiederholt dies auf Verlangen des Vermieters im jährlichen Turnus.

Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis endet. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für die Beseitigungskosten hinterlegt der Mieter auf Verlangen des Vermieters eine Kautions, die entsprechend § 551 Abs. 3 BGB zu behandeln ist.

b) Breitbandkabelanschluß

Darf der Mieter sich an das Kabelfernsehen (Breitbandnetz) anschließen, gilt zusätzlich zu oder abweichend von den Regelungen unter a), daß er bei der Errichtung eines entsprechenden Netzes für das ganze Haus durch den Vermieter mit dem Anschluß seiner Leitung an das Gesamtnetz einverstanden ist. Die dafür entstehenden Anschlußkosten trägt er im Rahmen einer gesetzlich zugelassenen Mieterhöhung. Im Falle der Errichtung eines Gemeinschaftsanschlusses oder bei Auszug des Mieters entfällt eine Entfernung von eingefügten (z. B. unter Putz gelegten) Leitungen.

c) Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

§ 11 Tierhaltung

Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 12 Zustand der Mieträume

1. Der Mieter erklärt, daß er die Mieträume am 08-05-06 besichtigt hat.

2. Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen^{§1}:

Die Wohnung wird im unrenovierten Zustand vermietet und ist vom Mieter selbst zu renovieren

§ 13 Haftungsausschluß

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

2. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel (§ 536 a BGB) besteht nur dann, wenn der Vermieter deren Vorhandensein oder Nichtbeseitigung zu vertreten hat.

§ 14 Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen

1. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen - jeweils gerechnet ab Mietbeginn - in folgenden Zeitabständen erforderlich:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre,
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre,
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre

2. Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet, und beabsichtigt der Vermieter, nach Beendigung des Mietverhältnisses bauliche Veränderungen, insbesondere Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist der Mieter zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung anstelle der geschuldeten Leistung verpflichtet.

3. Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige 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.

4. 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 Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

^{§1} Hier sind auch eventuelle Ansprüche des Mieters auf Mängelbeseitigung festzusetzen und Vermieter verpflichtet zu stellen, so der Mieter auf derartige Ansprüche verzichtet. ggf. ist ein Wohnungsübergabeprotokoll anzufertigen und darauf zu verweisen.

I.A. [Redacted Signature]

5. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, seinen Untermietern, seinen Besuchern, seinen Lieferanten und von ihm beauftragten Handwerkern durch Vernachlässigung der Obhutspflicht verursacht worden sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.
6. Der Mieter trägt die Kosten für kleine Instandhaltungen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 100,— Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 6 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleinerer Schäden an den dem Mieter zugänglichen Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.
7. Verstopfungen an Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf seine Kosten zu beseitigen; dies gilt nicht, wenn die Verstopfungen lediglich durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind.
8. Ist der Mieter mit seinen Leistungspflichten in Verzug, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung zu setzen, nach deren Ablauf er Schadensersatz statt der Leistung verlangen kann. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.
9. Jeden 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.
10. Der Mieter ist zur regelmäßigen Reinigung mitvermieteter Teppichböden verpflichtet.

§ 15 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen, dürfen nur mit 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 seines Auszuges verpflichtet. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.
2. Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse an der behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen. Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 BGB gilt entsprechend.
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, 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 Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet, wenn der Vermieter bei der Erlaubnis einen entsprechenden Vorbehalt gemacht hat.
4. Der Mieter darf nur insoweit Gas- und Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird oder der Mieter bereit ist, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.
5. Zur Aufstellung und Inbetriebnahme von Feuerungsanlagen bedarf der Mieter der 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 bauaufsichtlichen Auflagen zu beachten.

§ 16 Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

1. Es gilt § 554 BGB.
2. Der Vermieter darf im übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern 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 zur Zeit etwa vorhandenen Treppenhäuser oder Jalousien bestehen zu lassen. Ferner darf er bei berechtigtem Interesse vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme ersetzen. Die Sammelwarmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen 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.

§ 17 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Mieter erklärt, daß die bei seinem Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

- ▶
- ▶

§ 18 Betreten der Mieträume

1. Dem Vermieter und/oder seinen Beauftragten, die sich entsprechend auszuweisen haben, steht die Besichtigung der Mieträume in der Zeit von 9 bis 12 und 15 bis 19 Uhr zu, 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 mal pro Jahr erfolgen, aus wichtigen Gründen ist sie im erforderlichen Umfang zulässig, in Fällen dringender Gefahr ist der Zutritt jederzeit gestattet.

i.A. [Redacted Signature]

2. Der Mieter gestattet im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks oder der Wohnung die Besichtigung der Mieträume zusammen mit dem Miet- bzw. Kaufinteressenten zu den oben angeführten Zeiten in angemessenem Maß.
3. Der Mieter muß dafür Sorge tragen, daß die Mieträume auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang betreten werden können. Außer in Fällen dringender Gefahr berücksichtigt der Vermieter vom Mieter angebotene Ersatztermine zur Besichtigung. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter die Schlüssel an einer für den Vermieter schnell erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter den Hinterlegungsort mitzuteilen.
4. Der Mieter trägt solche Kosten, die dadurch entstehen, daß die Wohnung trotz rechtzeitiger Ankündigung nicht betreten werden konnte.

§ 19 Hausgemeinschaftsordnung

Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Hausgemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.

Hausgemeinschaftsordnung:

Das gedeihliche Zusammenleben im Hause setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit wärendend Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Ausreichende Beaufsichtigung der Kinder.

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppenauf- und Absteigen einschließlich Rundfunk- und Fernsehempfang mit belastender Lautstärke und Ausdauer, sowie Unterlassen des Teppichklopfens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. Als grundsätzliche Ruhezeit gelten folgende Zeiten: Nachtruhe von 22 bis 7 Uhr, Sonntags- und Feiertagsruhe, Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist grundsätzlich die Geräuscherzeugung auf Zimmerlautstärke zu halten.

Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.

Beseitigung scharf- und übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll und anderen Abfällen in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks. Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) ist unzulässig. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten usw. sind zu zerkleinern. Vorhandene Recyclingtonnen (Glas, Papier, Bioabfälle, Gelbe Tonne etc.) sind ordnungsgemäß zu benutzen und zu befüllen.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Krafträder, Mopeds und Wagen, wofür der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muß. Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 20 bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter, unter anderem folgendes zu beachten:

Das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterläubungen ist nicht zulässig.

Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstücks sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Trockenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstigen Haus-einrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher

Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muß auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen.

Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachen; Parkett nicht naß aufwischen. Stennotfußböden nicht scharf abseifen, Kunststofffußböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerflüschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Maße das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wo dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Holzstromautomaten, Feuerungsstellen usw.

Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zinieren der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierställe, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

D. Aus der schuldhaften Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, daß der Mieter die Meldepflicht verletzt.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem Zustand mit allen, auch den von ihm selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht/rechtzeitig nach, so kann der Vermieter nach Durchführung des Verfahrens gem. § 14 Nr. 8 auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen lassen, es sei denn, der Mieter weist im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache nach, daß ein Mißbrauch des nicht zurückgegebenen Schlüssels ausgeschlossen ist.
2. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietsachfolger aus Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
3. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis 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 die neue Anschrift mitzuteilen.

§ 21 Personenmehrheit als Mieter/Vermieter

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 eines Mieters auf Abschluß eines Mietaufhebungsvertrages. Die gegenseitige Bevollmächtigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

i.A. [Redacted]

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

§ 22 Abschluß und Änderungen des Vertrages

Auf den Zugang der Annahmeerklärung für diesen Vertrag wird verzichtet.

Nebenabreden, Stundung, Änderungen 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.

§ 23 Mietsicherheit

1. Barkaution - Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von 1260,- Euro ^{*} in bar zu leisten¹⁰⁾. 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.

2. Andere Sicherheitsleistung¹¹⁾:

▶ in Form eines Sparbuchs zu verpfänden

§ 24 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 25 Sonstige Vereinbarungen

1. Gewerbliche Abfälle und Großverpackungen sowie sperriger Müll sind vom Mieter selbst zu beseitigen. Die Müllgefäße dürfen hierfür nicht verwendet werden.

2. Folgende Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, hat der Mieter von einem Vermieter übernommen:

▶ Anlage 1: Staffelmietvertrag über 20 Jahre

▶ Anlage 2: Übergabeprotokoll bei Einzug am [redacted] 06

Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet. Der Vermieter ist insoweit nicht zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

3. Weitere Vereinbarungen, die nachstehend schriftlich aufzuführen sind (z. B. Wertsicherungs-/Spannungsklausel, Erlaubnis zur Untervermietung, Hausterhaltung, Anbringung von Außenreklame, Unterstellung von Fahrrädern, Motorrollern, Fahrrädern mit Hilfsmotor [Mopeds], Veränderungen in und an den Mieträumen, die Kosten des Strom- und Gasverbrauchs bei gemeinschaftlichem Zähler, Mieterhöhungen für Nebenleistungen gem. § 4 Ziffer 2 usw.):

▶ Die Wohnung muss bei Auszug nicht renoviert werden...

▶ Berlin, Doklipf Str. [redacted] den [redacted] 2006 20

als Vermieter:

als Mieter:

▶ i.A. [redacted]

[redacted]

▶ i.A. [redacted]

[redacted]

10) Die Mietsicherheit darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen. Ist als Sicherheit eine Geldsumme - in welcher Form auch immer - bereitzustellen, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt.
11) Formulärmäßig vorgesehen ist eine Barkaution. Stattdessen kann aber auch Ziffer 1 gestrichelt und unter Ziffer 2 eine andere Form der Sicherheitsleistung gewählt werden (z. B. Bankbürgschaft, verpfändetes Sparbuch; für den Vermieter in der Regel jedoch weniger empfehlenswert als die Barkaution).



Herausgeber: Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. • Verlag: GRUNDGEGENTUM-VERLAG GmbH, Eichborndamm 141-165, 13403 Berlin
Das vorliegende Mietvertragsformular ist sorgfältig erarbeitet, kann allerdings nur einen Vorschlag für die Mietvertragsparteien darstellen, die gegenseitigen Rechte und Pflichten zu regeln. Es ist unbedingt erforderlich, daß die Mietvertragsparteien bei Mietvertragsabschluß Klausel für Klausel sorgfältig daraufhin prüfen, daß ihr gegenseitiger Wille zum Ausdruck gebracht wird und das Formular durch Hinzufragen oder Streichen entsprechend geändert wird, wenn es erforderlich ist. In Zweifelsfällen sollten die Mietvertragsparteien sich bei Anwälten oder sonstigen entsprechend berufen lassen.
Keine Haftung des Herausgebers und des Verlages für Rechte und Formulierungen sowie u. U. unwirksame Formularklauseln.
Nachdruck und jegliche andere Art der Vervielfältigung - auch auszugsweise - sowie das Recht der Erarbeitung in Datenverarbeitungsprogramme verboten.

Anlage 1 zu §25 Mietvertrag Dolziger Straße 6, 10247 Berlin, VH, 3 OG, rechts
 (Ergänzung zu §4 1.b)

Staffelmietvereinbarung: Die Miete ohne kalte Betriebskosten und ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser ist für den nachstehend bezeichneten Zeitraum gestaffelt. Die Miete beträgt monatlich:

1.	vom	16.5.2006 bis zum	31.5.2007	420 Euro
2.	vom	1.6.2007 bis zum	31.5.2008	430 Euro
3.	vom	1.6.2008 bis zum	31.5.2009	435 Euro
4.	vom	1.6.2009 bis zum	31.5.2010	448 Euro
5.	vom	1.6.2010 bis zum	31.5.2011	453 Euro
6.	vom	1.6.2011 bis zum	31.5.2012	467 Euro
7.	vom	1.6.2012 bis zum	31.5.2013	470 Euro
8.	vom	1.6.2013 bis zum	31.5.2014	473 Euro
9.	vom	1.6.2014 bis zum	31.5.2015	486 Euro
10.	vom	1.6.2015 bis zum	31.5.2016	500 Euro
11.	vom	1.6.2016 bis zum	31.5.2017	514 Euro
12.	vom	1.6.2017 bis zum	31.5.2018	528 Euro
13.	vom	1.6.2018 bis zum	31.5.2019	543 Euro
14.	vom	1.6.2019 bis zum	31.5.2020	558 Euro
15.	vom	1.6.2020 bis zum	31.5.2021	574 Euro
16.	vom	1.6.2021 bis zum	31.5.2022	590 Euro
17.	vom	1.6.2022 bis zum	31.5.2023	607 Euro
18.	vom	1.6.2023 bis zum	31.5.2024	624 Euro
19.	vom	1.6.2024 bis zum	31.5.2025	641 Euro
20.	vom	1.6.2025 bis zum	31.5.2026	750 Euro

Berlin, den 09.05.06

als Vermieter:

 

als Mieter:



2. Contrato de alquiler de Herr Ibrahim

Mietvertrags-Nr.: [REDACTED]
(Bitte im Schriftverkehr immer angeben)
Mietvertrag Seite: 1

Mietvertrag für Wohnräume

Nr. [REDACTED]

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Dircksenstraße 38
10178 Berlin
USt-IdNr. DE 137189619
vertreten durch den Geschäftsführer
Lars Ernst

-nachfolgend „Vermieter“

schließt mit

Herr [REDACTED] geboren am [REDACTED], 1960, derzeit wohnhaft in
[REDACTED] str. 2, 10317 Berlin

- nachfolgend „Mieter“ -

diesen Mietvertrag ab.

Die gemäß diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen sind steuerbefreit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Präambel

„Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter die Mietsache von der WBF Wohnungsbau-Gesellschaft Friedrichshain mbH angepachtet hat. Für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses stimmt er bereits jetzt dem Eintritt des Verpächters in diesen Vertrag als Vermieter zu.

Für den Fall des Verkaufes der Mietsache während der Pachtzeit gilt § 566 BGB gegenüber dem Erwerber entsprechend. Der Mieter stimmt bereits jetzt dem Eintritt des Erwerbers in diesen Vertrag nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu.“

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter ab 16.11.2006 die Wohnung mit der Objekt-Nummer ■■■ / ■ / ■ im Hause ■■■ str. 23, 10247 Berlin, WE-Nr. ■■■. Die Wohnung wird dem Mieter wie besichtigt zum Vertragsbeginn übergeben. Das Ergebnis der Besichtigung ist in der Anlage 4 zu diesem Vertrag (Wohnungsbeschreibung und Übergabeprotokoll) dokumentiert.
2. Die Wohnfläche beträgt ca. 37,52 m². Die Wohnfläche ist keine zugesicherte Eigenschaft.
3. Die Wohnung ist preisgebunden. Sie ist zweckbestimmt für Wohnzwecke.
4. Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:
 - Heizungsanlage: Zentralheizung,
 - WW-Aufbereitung: Zentral WW

§ 2 Miete, Mietzahlung

Die monatliche auf Basis der im § 1 Ziffer 2 bezeichneten Mietfläche zu entrichtende Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Ausgangsmiete Wohnungen :	181,60 EUR
UML BEKO Wohnung kalt :	26,47 EUR
UML Be-und Entwässerung Wohnung :	15,35 EUR
UML Heizung/WW Wohnung :	36,45 EUR
Gesamtmiete bei Vertragsbeginn monatlich	259,87 EUR

Ist eine **Staffelmiete** vereinbart, so erhöht sich die Miete in dem aus der Anlage 7 (Staffelmietvereinbarung) ersichtlichen Maße, ohne dass es einer gesonderten Erklärung des Vermieters bedarf.

Dem Mieter ist bekannt und der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass im Stadtgebiet von Berlin **zur Zeit und auch künftig umfangreiche Baumaßnahmen**

stattfinden bzw. mit Sicherheit zu erwarten sind. Die sich daraus ergebenden Wirkungen auf die Mietsache in Form von Lärm, Schmutz- und Staubbelästigungen oder auch Erschütterungen sowie andere Immissionen durch Baumaßnahmen im Stadtbereich, bei der Errichtung, dem An-, Um- oder Ausbau von Gebäuden sind bei der Ermittlung der Gesamtmiete einbezogen worden und vermindern deshalb die vorstehend vereinbarte Miete nicht. Der Mieter mietet die Wohnung in Kenntnis dieser Umstände an.

Derzeit befinden sich folgende Baustellen im direkten Wohnumfeld bzw. die Einrichtung von Baustellen steht unmittelbar bevor:

•

Bestimmungen zur Mietzahlung:

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats fällig und zahlbar. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift des Betrages auf dem Konto des Vermieters an.
2. Sofern die Miete nicht im Einzugsverfahren entrichtet werden kann, sind die Zahlungen unter Angabe der Mietvertragsnummer auf das nachstehend genannte Konto zu leisten.

WBM GmbH
Konto-Nr.: 4951576746
bei: Landesbank Berlin AG Gz. Berliner Sparkasse
BLZ: 100 500 00

3. Bei fehlerhafter, unleserlicher oder unvollständiger Angabe der Mietvertragsnummer kann keine Gewähr für die richtige Buchung von Zahlungen übernommen werden. Etwa hieraus entstehende Kosten fallen dem Mieter zur Last.
4. Mietzahlungen, die den vom Mieter geschuldeten monatlichen Gesamtbetrag über- oder unterschreiten, werden zunächst auf die fälligen Umlagenvorauszahlungen, sodann auf die übrige Miete verrechnet, es sein denn, der Mieter bestimmt ausdrücklich eine andere Verrechnung.
5. Vom Vermieter angeforderte Nachzahlungen werden zusammen mit der Miete des auf die Erklärung folgenden Monats fällig, wenn die die Anforderung enthaltende Erklärung bis zum 15. des Vormonats beim Mieter zugegangen ist. Geht die Erklärung nach dem 15. eines Monats zu, so wird die Nachzahlung mit der Miete des übernächsten Monats fällig.

Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,- EURO pauschalierte Mahnkosten zu fordern.

6. Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter eine Barkaution in Höhe von 544,80 EUR (3-fache Monats-Grundmiete). Er ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die Zahlungen sind – beginnend mit dem Monat des Vertragsbeginns – jeweils eingehend zum Monatsersten - unter Angabe der Mietvertrags-Nummer auf folgendes Konto zu leisten:

WBM GmbH
Konto-Nr.: 6632 010 294
bei: Landesbank Berlin AG Gz. Berliner Sparkasse
BLZ: 100 500 00

Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Wohnung von dem Nachweis der Zahlung der ersten Kautionsrate abhängig zu machen (Erfüllung Zug um Zug).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Vermieter innerhalb einer Frist von 6 Monaten über die erhaltene **Mietsicherheit abrechnen**. Er ist dann berechtigt, zur Sicherung etwaiger Ansprüche aus **Betriebskostennachzahlungen**, von dem nicht verbrauchten Teil der Kautionsrate einen Teilbetrag in Höhe einer Monats-Grundmiete einzubehalten. Die Abrechnung hierüber inklusive der für die Mietsicherheit insgesamt angefallenen Zinsen erfolgt zusammen mit der Abrechnung der Betriebskosten **für das letzte Mietjahr**.

§ 3 Betriebskosten

1. Der Umfang der als Betriebskosten umlegbaren Kosten richtet sich im Einzelnen nach § 2 Betriebskostenverordnung. Sofern der Gesetz- oder Ordnungsgeber die Liste der dort genannten umlegbaren Kosten erweitert oder den Umfang der im Einzelnen umlegbaren Kosten verändert, darf der Vermieter von der erweiterten oder veränderten Umlagemöglichkeit zum frühesten gesetzlich zugelassenen Zeitpunkt Gebrauch machen.
2. Soweit entsprechende Einrichtungen vorhanden sind bzw. Kosten beim Vermieter anfallen, sind **umlegbare Betriebskosten** laut vorgenannten Bestimmungen derzeit

- 1) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer);
 - 2) Kosten der Wasserversorgung;
 - 3) Kosten der Entwässerung;
 - 4) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage / des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage / der Gaseinzelfeuerstätten / der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme / der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;
 - 5) Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage / der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser / der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;
 - 6) Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen;
 - 7) Kosten des Betriebs des maschinellen Personen-/Lastenaufzuges;
 - 8) Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;
 - 9) Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung;
 - 10) Kosten der Gartenpflege;
 - 11) Kosten der Beleuchtung;
 - 12) Kosten der Schornsteinreinigung;
 - 13) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;
 - 14) Kosten für den Hauswart/Hausmeister;
 - 15) Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, soweit nicht der Mieter einen Vertrag mit dem Netzbetreiber schließt;
 - 16) Kosten maschineller Wascheinrichtungen;
 - 17) Sonstige Betriebskosten, insbesondere die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen (Kosten der Wartung der lufttechnischen Anlagen)
3. Für den Fall, dass ein Concierge-Dienst durch den Vermieter bereitgestellt wird, ist dieser berechtigt, die hierfür entstehenden Kosten als Betriebskosten umzulegen.
4. Der Vermieter behält sich vor, die Betriebsleistungen sowie die hierfür umzulegenden Kosten nachträglich zu erweitern. Dies gilt insbesondere für solche Leistungen, die dadurch erforderlich werden, dass der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen oder Ressourcen einsparende Maßnahmen veranlasst (Beispiel: Betriebsstrom für Warmwassergewinnung und -speicherung mit Solaranlagen, Aufzugsbetriebskosten nach Einbau eines Aufzuges). Die vorbezeichneten Leistungs- und Kostenanpassungen sind nur zulässig, wenn sie dem Mieter zumutbar sind und das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet wird.
- Der Vermieter behält sich weiter vor, unter Beachtung der Gebote der Zumutbarkeit und der Wirtschaftlichkeit Betriebsleistungen, welche bei Vertragsbeginn von ihm selbst erbracht werden, auf Dritte zu übertragen und umgekehrt Betriebsleistungen selbst zu erbringen, welche bei Vertragsbeginn von Dritten erbracht werden.
5. Sofern Kaltwasserzähler in der gesamten Abrechnungseinheit vorhanden sind, wird diese Betriebskostenart verbrauchsabhängig abgerechnet. Weiter kann in diesem Fall die Differenz zwischen der verbrauchten Wassermenge laut Gesamtwasserzähler einerseits und der Summe der gemessenen Einzelverbräuche andererseits entweder nach dem Verhältnis der einzelnen Wohnflächen zu den gesamten Wohn- und Nutzflächen oder nach dem Verhältnis der Einzelverbräuche umgelegt werden. Soweit Messeinrichtungen fehlen, wird grundsätzlich das Verhältnis der Wohnfläche des Mieters zur Gesamtfläche der Abrechnungseinheit als Umlegungsmaßstab vereinbart. Wenn die für die anderen Mieteinheiten (Gewerbe etc.) entstehenden Betriebskosten offenkundig erheblich höher oder niedriger sind als die für die Wohnungen entstehenden Kosten, werden die Kosten für die anderen Mieteinheiten vorweg ermittelt und von den Gesamtkosten abgezogen.

Sodann erfolgt die Umlage nach dem Verhältnis der Fläche der vertragsgegenständlichen Wohnung zur Gesamtfläche aller Wohnungen.

Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel zum Ende einer Abrechnungsperiode zu ändern, wenn der geänderte Umlageschlüssel billigem Ermessen entspricht. Dies gilt insbesondere für den Umstieg auf verbrauchsabhängige Abrechnung (z.B. bei der Müllentsorgung).

6. Die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser erfolgt auf der Grundlage der §§ 7 ff Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) in der jeweils gültigen Fassung.

Soweit der Vermieter Wärmelieferungen eines Dritten entgegennimmt, ist er berechtigt, die hierfür entstehenden Kosten auf den Mieter umzulegen (§ 7 HeizkostenV). Dies gilt auch, wenn die Umstellung auf Wärmelieferung erst während der Laufzeit dieses Vertrages erfolgt.

Der Vermieter ist berechtigt, Wohnungen zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen, auch wenn sie von mehreren Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen versorgt werden oder wenn sie zu verschiedenen Wirtschaftseinheiten (Wohnhausgruppen) gehören.

Werden Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlichem spezifischem Wärmebedarf oder Verbrauch versorgt, so liegt eine differenzierte Abrechnung entsprechend dem Wärmeverbrauch dieser Objekte (z. B. Hochhäuser, gewerbliche Räume usw.) im billigen Ermessen des Vermieters. Das gleiche gilt für teilbeheizte und –warmwasserversorgte Wohnungen.

Die Abrechnungsperiode für die Betriebskosten Heizkosten / Warmwasser sowie Be- und Entwässerung beginnt jeweils am 01.10. eines Jahres und endet am 30.09.

Die Abrechnungsperiode für die übrigen Betriebskosten beginnt jeweils am 01.01. eines Jahres und endet am 31.12.

Die Abrechnungen werden insgesamt nach Ende der Abrechnungsperiode erstellt. Der Mieter hat auch bei von diesem Zeitpunkt abweichendem Mietvertragsende keinen Anspruch auf vorzeitige Abrechnung.

Der Vermieter darf bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die vorbezeichneten Abrechnungsperioden ändern und bei dieser Änderung entweder über einen kürzeren oder über einen längeren Abrechnungszeitraum abrechnen. Als wichtiger Grund gilt auch die Beauftragung eines neuen Hausverwalters, die Umwandlung des Hauses in Wohneigentum, der Verkauf des Hauses und Ähnliches. Die Umstellung der Abrechnungsperiode auf kalenderjährliche Abrechnung ist auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig.

Abweichend von § 9 b Abs. 1 bis 3 der Heizkostenverordnung ist der Vermieter nicht verpflichtet, bei einem Mieterwechsel während der laufenden Abrechnungsperiode eine Zwischenablesung durchzuführen. Er darf die anteiligen Kosten auf der Grundlage eines sachlich geeigneten Maßstabes berechnen.

8. Der Vermieter darf die in der Abrechnungsperiode anfallenden Kosten auch dann ansetzen, wenn sie einen früheren oder späteren Abrechnungszeitraum betreffen. Sie darf also beispielsweise auch eine rückwirkend geltend gemachte Grundsteuer (auf Grund einer nachträglichen, mit Rückwirkung ausgestatteten Neufestsetzung von Einheitswert, Grundsteuerermessbescheid und Grundsteuerbescheid) in derjenigen Abrechnungsperiode berücksichtigen, in der die Zahlung erfolgt.
9. Soweit Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden sind, darf jede Vertragspartei nach/mit einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

§ 4 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen obliegen dem Mieter.
2. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen

das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Fußleisten und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Einbaumöbel und der Türen, wobei die Außentüren nur von innen zu streichen sind, sowie der Heizkörper und der Rohrleitungen.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen wie folgt, gerechnet ab Vertragsbeginn, fällig:

in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre,

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre,

in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

4. Endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen gemäß dem Fristenplan in Absatz 3, so kann der Vermieter dem Mieter auferlegen, die anteiligen Kosten für erforderliche Schönheitsreparaturen zu zahlen. Dabei ist von den nachfolgend benannten Maßgaben auszugehen, wobei der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung Abweichungen zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters bedingen kann.

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen für Küche, Bäder und Duschen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 33 % der veranschlagten Kosten, liegen sie länger als zwei Jahre zurück 66 %.

Liegen die Schönheitsreparaturen für die Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 20 % der veranschlagten Kosten, liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %.

Für andere Nebenräume wird entsprechend eine Quote der veranschlagten Kosten von 1/7 pro Jahr bis zu einer Quote von 6/7 nach dem 6. Jahr angesetzt.

Der Mieter ist für Umfang und Zeitpunkt der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

5. Dem Mieter ist es ausdrücklich gestattet, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung gemäß Absatz 4 dadurch zuvorzukommen, dass er vor Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen selbst sach- und fachgerecht ausführt oder ausführen lässt. Bei den in Absatz 2 benannten Malerarbeiten ist jeweils ein neutraler heller Anstrich mit einer einheitlichen Farbe je Raum zu wählen.
6. Etwaige Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen nicht vertragsgemäßen Gebrauchs, insbesondere Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, bleiben unberührt.

§ 5 Mietdauer und Kündigung

1. Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
3. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Ist eine Staffelmiete vereinbart, so ist das Kündigungsrecht des Mieters für vier Jahre ab Vertragsbeginn ausgeschlossen. Die Kündigung ist in diesem Falle frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig (§ 557 a Absatz 3 BGB).

§ 6 Haftungsbeschränkungen

1. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel (§ 536 a BGB) ist ausgeschlossen, sofern der Vermieter das Vorhandensein oder die Nichtbeseitigung nicht zu vertreten hat.
2. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Bereitstellung der Räume zum vertraglichen Gebrauch, soweit den Vermieter hieran kein Verschulden trifft.
3. Jeglicher Haftungsausschluss entfällt jedoch, wenn und soweit der Schaden in einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters besteht und vom Vermieter, einem seiner Erfüllungsgehilfen oder gesetzlichen Vertreter zu vertreten ist.

§ 7 Aufrechnung gegen Mietforderungen

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung wegen Schadensersatz aufgrund eines Mangels an der Mietsache (§ 536 a BGB) nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat, und soweit die Haftung des Vermieters nicht bereits gemäß § 6 ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist die Aufrechnung gegen Mietzinsforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht. Dies gilt nicht für Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete; mit diesen kann der Mieter ohne weiteres aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 8 Verjährung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis

1. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in einem Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.
2. Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht oder nicht zutreffend mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d.h. wird der Zeitraum, während dessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist nicht mit eingerechnet. Der Vermieter ist zur Aufrechterhaltung der Hemmung verpflichtet, die Einwohnermeldeamtsanfrage in Jahresabständen zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal fünf Jahre.
3. Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses.

§ 9 Schriftform

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für das vorstehend vereinbarte Schriftformerfordernis.
2. Schriftliche Erläuterungen des Vermieters, die inhaltlich gleichlautend für eine Vielzahl von Mietern bestimmt sind, bedürfen nicht der eigenhändigen Unterschrift.

§ 10 Zusätzliche Vereinbarungen

1. Vereinbarungen zum Datenschutz gemäß Bundesdatenschutzgesetz (BDSG)

Gemäß § 4 Abs. 1 BDSG gibt der Mieter mit der Unterschriftsleistung das Einverständnis, dass vertragsrelevante Daten bei drohender Wohnungslosigkeit infolge Zahlungsverzug durch den Vermieter an das zuständige Sozialamt zur Übernahme von Mietzahlungen und Forderungen übermittelt werden dürfen. Soweit der Vermieter sich im Rahmen des Mietverhältnisses einer Datenverarbeitungsanlage bedient, stimmt der Mieter insoweit der personenbezogenen Datenverarbeitung zu (§ 3 BDSG).

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass seine Vertragsdaten zur Vorbereitung des Abschlusses eines Versorgungsvertrages für Rundfunk- und Fernsehsignale an eine Betreibergesellschaft für Kabelfernsehen übermittelt werden.

Der Mieter erklärt sich weiter damit einverstanden, dass der Vermieter im Bedarfsfall wohnungsbezogene Daten (Adresse, Wohnlage, Ausstattungsmerkmale, Wohnfläche, Wohnungsnummer, Miethöhe, Baujahr des Hauses) ausschließlich zum Zwecke der Ermittlung der Vergleichsmiete für andere Wohnungen innerhalb ihres Bestandes an Dritte weitergibt.

2. Lieferung des Rundfunk- und Fernsehsignals

Die Empfangsanlage für Rundfunk und Fernsehen ist an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die Lieferung des Rundfunk- und Fernsehsignals erfolgt über eine Betreibergesellschaft für Kabelfernsehen. Eine Versorgung mit Rundfunk- und Fernsehsignalen durch die Vermieterin findet nicht statt.

3. Mobilfunkantenne

Der Vermieter weist darauf hin, dass im Hause eine Mobilfunkantenne vorhanden ist bzw. ggf. montiert wird. Der Mieter mietet die Wohnung in Kenntnis dieses Umstandes an.

§ 11 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind folgende Unterlagen:

- a) die ergänzenden Regelungen zum Mietvertrag - Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB), Fassung 01/2005, Anlage 1,
- b) die Besonderen Vertragsbestimmungen zur Nutzung der Wohnung und der Betriebs- und Gemeinschaftseinrichtungen (BVB), Fassung 01/2005, Anlage 2,
- c) die Hausordnung, Fassung 01/2005, Anlage 3,
- d) das Übergabeprotokoll (Wohnungsbeschreibung), Anlage 4,
- e) die Information zum richtigen Heizen und Lüften, Anlage 5,
- f) die Vereinbarung über den Breitbandkabelanschluss, Anlage 6,
- g) die Zusatzvereinbarung Miete Mod.- Inst. RL 95, Anlage 7.

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag, auch die vorbezeichneten Unterlagen erhalten zu haben.

Berlin, den [redacted] 06

[redacted]
.....
(Mieter)

.....
(Mieter)

WSM
WBM Wohnungsbau-Gesellschaft
Servicecenter Friedrichshagen
Scharnweberstr. 23 - 27, 10247 Berlin
Telefon (030) 24 71 51 00
Telefax (030) 24 71 51 12

WBM GmbH

[redacted]
[redacted]
.....
i. V. [redacted]

(Vermieter)

[redacted]
[redacted]
.....
i. A. [redacted]

3. Contrato de realquiler en casa de Julius

Diesen Vordruck, sowie weitere Formulare und Musterverträge zum Downloaden erhalten Sie kostenlos von FORMBLITZ über www.formblitz.de
© Alle Rechte liegen bei der Formblitz AG, Berlin. Nachdruck, Vervielfältigung und gewerbliche Nutzung sind verboten.

formblitz
Das Formularportal

Untermietvertrag nach neuem Mietrecht

Zwischen

Firma/Name	
W G /	
Straße und Hausnummer	
Simplonstr.	
PLZ	Stadt
1 0 2 4 5	Berlin

- im folgenden Vermieter genannt - und

Vorname und Name	
Straße und Hausnummer	
PLZ	Stadt

- im folgenden Untermieter genannt - wird folgender Vertrag geschlossen:

1. Mietgegenstand

- 1.1. Folgende Wohnräume der in der Simplonstr. gelegenen Wohnung des Vermieters werden zu Wohnzwecken und ausschließlichen Benutzung an den Untermieter vermietet:

Zimmer links hinten 16 qm

Anzahl der Räume, Lage der Räume, Quadratmeterzahl, bauliche Besonderheiten

- 1.2. Die Räume sind

leer

wie folgt möbliert: Schreibtisch, Bett, Stuhl, Regal, Lampe, Telefon

- 1.3. Die Mitbenutzung folgender Räume wird vereinbart:

Badezimmer, Flur, Küche

- 1.4. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

1x Wohnungsschlüssel, 1x Briefkastenschlüssel

2. Mietdauer

Das Untermietverhältnis beginnt am .2006

Es läuft auf

- unbestimmte Zeit
- endet am _____

3. Mietzins und Betriebskosten

3.1. Die monatliche Miete für die Wohnung beträgt derzeit €201,00

3.2. Die Betriebskostenpauschale für Heizung, Wasser, Strom, Reinigung beträgt monatlich €129,00

4. Mietzahlungen

Die Gesamtmiete in Höhe von derzeit €330,00 ist monatlich im voraus bis spätestens zum dritten Werktag des jeweiligen Monats auf folgendes Konto des Vermieters einzuzahlen:

Bankinstitut	Berliner Volksbank
Bankleitzahl	
Kontonummer	

Maßgebend ist der Zeitpunkt des Einganges des Betrages beim Vermieter.

5. Kautions

5.1. Der Untermieter erbringt zur Sicherung aller Ansprüche des Untervermieters aus diesem Vertrag eine Kautions in Höhe von €350,00

5.2. Die Kautions ist getrennt vom Vermögen des Untervermieters bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Kautions.

6. Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren ist nur zulässig, soweit der Hauptvermieter/Eigentümer einverstanden ist.

7. Bauliche Veränderungen

Der Untermieter ist nicht berechtigt, an den gemieteten Räumen bauliche Veränderungen vorzunehmen.

8. Weitere Untervermietung

Eine weitere Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte, ist dem Untermieter nicht gestattet.

9. Kündigung

Der Untermieter kann diesen Vertrag, sofern er auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, mit einer Frist von zwei Wochen kündigen.

Das Recht des Untervermieters zur Kündigung richtet sich nach § 573a Abs. 2 BGB.

Ist der Mietvertrag befristet, kann der Vertrag von keiner der Vertragsparteien gekündigt werden. Davon unberührt bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung.

Der Untervermieter ist insbesondere dann zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sich der Untermieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug befindet oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

10. Rückgabe der Mietsache

Bei Ende der Mietzeit sind die gemieteten Räume mit sämtlichen Schlüsseln vollständig geräumt und sauber zurückzugeben.

11. Sonstige Vereinbarungen

Die Betriebskostenpauschale enthält zusätzlich Aufzugs- Kabel- Gaspauschale, T-ISDN und T-DSL Grundgebühr, DSL Flatrate. Strom-, Wasser- und Gaskosten werden am Ende des Mietverhältnisses zu 33% auf den Mieter umgelegt und mit der Kautions verrechnet.

Ort, Datum, Untervermieter

Berlin, 2006

Ort, Datum, Untermieter

Berlin, /2006

Anlagen:

- Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung
- Hausordnung
- Übergabeprotokoll vom _____

Dieses Formular entstand unter Mitarbeit von Rechtsanwalt Stephan Buch

4. Balance de gastos (Betriebskostenabrechnung) en casa de Julius

ALTE LEIPZIGER Lebensversicherung

auf Gegenseitigkeit



ALTE LEIPZIGER Leben * POSTFACH 1660 * 61406 OBERURSEL

Herrn [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Simplonstr. [REDACTED]
10245 Berlin

Girokonto für Ihre Zahlungen:
BLZ 50010424, Kto. 5031976099
Aareal Bank AG Frankfurt

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen, S-Nr. 51010-MUE10
C-Nr. AABEA
5002.0131.03

Telefon

06171/66-00

Oberursel, den

19.12.05

Nebenkostenabrechnung

Sehr geehrte Frau [REDACTED], sehr geehrter Herr [REDACTED],

nachfolgende Abrechnung wird Namens und in Vollmacht der Alte Leipziger Lebensversicherung AG von der Deutsche Bau- und Grundstücks AG, Chlodwigplatz 1, 53119 Bonn erstellt. Für etwaige Rückfragen wenden Sie sich bitte an die BauGrund, Telefon 0228/518-250, Telefax 518-294

Wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Kostenart	Kosten(EURO)	Vorauszahlung(EURO)	Abrechnungsergebnis(EURO)
Betriebskosten	557,59	560,00	2,41 Guthaben
Heizkosten	981,87	560,00	421,87 Nachzahlung
Gesamtergebnis	1.539,46	1.120,00	419,46 Nachzahlung
	=====	=====	=====

Die am 03.02.2006 fällige Miete beträgt **676,00 EURO**
Nachforderung aus dieser Abrechnung + **419,46 EURO**
sodass abweichend zu zahlen sind am 03.02.2006 **1.095,46 EURO**
ab 01.03.2006 monatlich **676,00 EURO**

- bitte wenden -

TAS-01.94 / 01-

Verbund
ALTE LEIPZIGER - HALLESCHER

Telefon: (06171) 6600
Telefax: (06171) 662339

Alte Leipziger-Platz 1
61440 Oberursel
Rechtsform: Vers. Verein
auf Gegenseitigkeit

des Aufsichtsrats Hermann Gühring * Vorstand: Wolfgang Startenbrink (Vorsitzender), Olmar Abel, Klaus John, Reinhard Kunz, Wiltrud Pekarek,
Kurt Schol
Sitz Oberursel (Taunus) * Amtsgericht Bad-Homburg v.d.H.
Rechtsform Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit *
HRB 1583 * USt-Nr.: 045 223 0042 1 USt-Id.Nr.: DE114106814

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den in dieser Abrechnung abgesetzten Vorauszahlungen um die mit Ihnen vertraglich vereinbarten und nicht um tatsächlich geleistete Vorauszahlungen handelt. Sollten Sie diese Vorauszahlungen nicht in voller Höhe geleistet haben, erhöht sich ein in dieser Abrechnung ausgewiesener Nachzahlungsbetrag, ein Guthaben verringert sich entsprechend.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bau- und Grundstücks-
Aktiengesellschaft - BauGrund

i.V. [REDACTED] i.V. [REDACTED]

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

- bitte weiter auf Blatt 2 -

Berechnung der Umlage für Betriebskosten (Abrechnungsperiode 01.01.04-31.12.04)

(daran beteiligt nur für die Zeit vom 01.06.04 bis 31.12.04)

Kostenart	angefallene Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Niederschlagswasser	2.111,15	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 40,41 EURO : 366 x 214 Tage	23,63
Feuerversicherung	2.349,89	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 44,98 EURO : 366 x 214 Tage	26,30
Haftpflichtversicherung	2.147,62	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 41,11 EURO : 366 x 214 Tage	24,04
Gartenpflege (Bewässerung)	912,58	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 17,47 EURO : 366 x 214 Tage	10,21
Beleuchtung	1.626,72	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 31,14 EURO : 366 x 214 Tage	18,21
Strassenreinigung	442,04	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 8,46 EURO : 366 x 214 Tage	4,95
Müllbeseitigung	5.514,04	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 105,55 EURO : 366 x 214 Tage	61,72
Miete Schmutzmatten	292,04	: 3710,72 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 6,36 EURO : 366 x 214 Tage	3,72
Wartung Wohnungslüfter	2.055,87	: 3710,72 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 44,82 EURO : 366 x 214 Tage	26,21
Hauswart	19.809,12	: 4225,96 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 379,21 EURO : 366 x 214 Tage	221,73
Grundsteuer	10.737,44	: 3710,72 m ² x 80,90 m ²	
f.d.Zeit 01.06.04-31.12.04		= 234,09 EURO : 366 x 214 Tage	136,87
		Gesamtbetrag	557,59
		vereinb.Vorauszahlg.	- 560,00
		Abrechnungsguthaben	2,41
			=====

Berechnung der Umlage für Heizkosten (Abrechnungsperiode 01.01.04-31.12.04)

(daran beteiligt nur für die Zeit vom 01.06.04 bis 31.12.04)

Kostenart	angefallene Kosten(EURO)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil(EURO)
Heizungskosten		1t.besonderer Abrechnung	981,87
		vereinb.Vorauszahlg.	- 560,00
		noch erforderliche Nachzahlung	421,87
			=====

Berechnungsdaten zur Umlage (per Abrechnungsstichtag)Wohnfläche gesamt: 4225,96 m² Ihr Anteil: 80,90 m²

an folgenden Kostenarten sind nicht beteiligt:

Miete Schmutzmatten	515,24 m ²	beteiligt nur	3710,72 m ²
Wartung Wohnungslüfter	515,24 m ²	beteiligt nur	3710,72 m ²
Grundsteuer	515,24 m ²	beteiligt nur	3710,72 m ²

Die Abrechnungsunterlagen können auf Anfrage eingesehen werden.

Einzelabrechnung



Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten

Herrn/Frau/Firma
 /
 Simplonstr.
 10245 Berlin

Ihre Nutzer-Nr.
 Auftraggeber Alte Leipz.Lebensv.Ag
 V.D.Deutsche Baugrund AG
 Chlodwigplatz 1
 53119 Bonn
 Abrechnungseinheit-Nr.
 Abrechnungseinheit Simplonstr.
 10245 Berlin
 Ihr Nutzzeitraum 01.06.04 - 31.12.04
 Abrechnungszeitraum 01.01.04 - 31.12.04
 Versorgung Heizung 01.01.04 - 31.12.04
 Versorgung Warmwasser 01.01.04 - 31.12.04
 Erstellt am 26.10.05

Ihre Heiz- und Warmwasserkosten 395,88 EUR
 Ihre Hausnebenkosten 585,99 EUR
 Ihre Gesamtkosten 981,87 EUR

Kostenaufstellung

Brennstoffkosten				umzulegender Betrag
Rechnungs-Beleg	634.232,00 kWh Gas	31.12.04	22.157,42 EUR	
Brennstoffverbrauch	634.232,00 kWh Gas		22.157,42 EUR	22.157,42 EUR
Weitere Heizungsbetriebskosten				
Betriebsstrom		31.12.04	664,72 EUR	
Kaminkehrer/Immissionsmsg		18.03.04	129,44 EUR	
Verbrauchserfassung			2.373,46 EUR	
Summe der weiteren Betriebskosten			3.167,62 EUR	3.167,62 EUR
Einheitlich entstandene Gesamtkosten				25.325,04 EUR
Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser				
Anteilige Heizkosten:	80,32% von 25.325,04 =		20.341,07 EUR	
Miete Erfassungsgeräte HZ.			1.022,54 EUR	
Gesamtheizkosten			21.363,61 EUR	21.363,61 EUR
Anteilige Warmwasserkosten: (A) 19,68% von 25.325,04 =			4.983,97 EUR	
Wartung Erf.Geräte WW			873,40 EUR	
Gesamtwarmwasserkosten			5.857,37 EUR	5.857,37 EUR
Auf die Nutzer zu verteilenden Gesamtkosten				27.220,98 EUR

Verteilung der Kosten

Ihre Heizkosten	Gesamtanteile		Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Gesamtheizkosten	21.363,61 EUR davon				
30% Grundkosten	6.409,08 EUR:	4.029,34 m ² Nutzfläche =	1,590602927 x	33,67(B) =	53,56
70% Verbrauchskosten	14.954,53 EUR:	1.519,80 Stricheinheiten =	9,839801289 x	12,70(C) =	124,96

– Fortsetzung Rückseite –

Ihre Warmwasserkosten		Gesamtanteile		Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Gesamtwarmwasserkosten	5.857,37 EUR davon					
30% Grundkosten	1.757,21 EUR :	4.029,34 m ² Nutzfläche	=	0,436103679 ×	45,78 (D) =	19,97
70% Verbrauchskosten	4.100,16 EUR :	998,71 m ³	=	4,105456038 ×	48,08 (E) =	197,39
Errechnete Gesamtkosten Heizung und Warmwasser						395,88

Hausnebenkosten

Kostenarten	EUR	Gesamtanteile		Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Kaltwasser + Kanal	10.474,15					
Verbrauchserfassung	639,79					
Wartung Erfassungsgeräte	794,28					
Aufzuteilender Betrag	11.908,22 :	2.105,70 m ³	=	5,65523 ×	61,33 (F) =	346,84
Kaltwasser für WW + Kanal	4.967,77 :	998,71 m ³	=	4,97418 ×	48,08 (E) =	239,15
						585,99

Erläuterungen

Warmwasserkosten

Angaben Ihrer Hausverwaltung:		Berechnung aufgrund der angegebenen Werte:	
Temperatur: 60,00 Grad C		Brennstoffverbrauch pro m ³ Warmwasser: 125,00 kWh	
Heizwert: 1,00 kWh		998,71 m ³ ×	125,00 kWh = 124838,75 kWh
Brennstoff: 634232,00 kWh Gas		124838,75 kWh von 634232,00 kWh =	19,68 %
Warmwasser: 998,71 m ³		19,68 % von 25325,04 EUR =	4.983,97 EUR

Zählerart	Zähler-Nr.	Stand neu	Stand alt	Zähler-Verbr.	Umr.-Faktor	Err. Verbr.
(E) Warmwasserzähler	: 1 7428	101,66 m ³	- 56,19 m ³	= 45,47 m ³		
Warmwasserzähler	: 2 7425	20,20 m ³	- 17,59 m ³	= 2,61 m ³		
(F) Kaltwasserzähler	: 1 2124	143,75 m ³	- 89,13 m ³	= 54,62 m ³		
Kaltwasserzähler	: 2 3882	18,42 m ³	- 11,71 m ³	= 6,71 m ³		

Errechnung Ihrer gekürzten Anteile / Einheiten

(B) 78,30 m ² Nutzfläche	: 1000,0 Gradtagzahlen	× 430,0 Gradtagzahlen	= 33,67
(D) 78,30 m ² Nutzfläche	: 366 Kalendertage	× 214 Kalendertage	= 45,78

Schätzung

(C) Da auf Sie 0,84% der Gesamtanteile entfallen, werden Ihnen 0,84% vom Gesamtverbrauch des laufenden Jahres berechnet.

Gradtagzahl-Tabelle (VDI 2067, Blatt 1)

Promille-Anteile pro Monat und Tag:

Oktober	80 : 31 = 2,58...	März	130 : 31 = 4,19...
November	120 : 30 = 4,0	April	80 : 30 = 2,66...
Dezember	160 : 31 = 5,16...	Mai	40 : 31 = 1,29...
Januar	170 : 31 = 5,48...	Juni, Juli, August	40 : 92 = 0,43...
Februar	150 : 28 = 5,35...	September	30 : 30 = 1,0
	150 : 29 = 5,17...		

Geräteausstattung

7 Heizkostenverteiler

Im Rahmen der von uns vorgenommenen Endablesung wurden folgende Werte ermittelt:

Gerät	Geräte-Nr./Skala/Lfd-Nr.	Ablesewert	Schätzung
VHKV	11		Gesamtschätzung
VHKV	54		Gesamtschätzung
VHKV	35		Gesamtschätzung
VHKV	20		Gesamtschätzung
VHKV	19		Gesamtschätzung
VHKV	19		Gesamtschätzung
VHKV	29		Gesamtschätzung



Erstellt am:
26.10.05

Nutzer-Name:
[REDACTED] / [REDACTED]

Abrechnungszeitraum:
01.01.04 - 31.12.04

Abrechnungseinheit-Nr.
[REDACTED] A

Zum Abschluss noch einige Hinweise

- Sollten Sie Fragen zur Abrechnung haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Hausverwaltung oder an Ihren Vermieter. Sie werden Ihre Fragen beantworten oder an uns weiterleiten.
- Richten Sie Zahlungen nur an die Hausverwaltung oder Ihren Vermieter. Dort können Sie nach vorheriger Absprache auch Einblick in die Kostenbelege bekommen.
- Alle Daten verarbeiten wir im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes. Weitere Informationen sind nicht gespeichert.

5. Protocolo de entrega (Übergabeprotokoll) del piso de Julius



BauGrund

VE-Nr. [REDACTED]

Übernahme-/Übergabeprotokoll

Wohnung: SIMPLONSTR. [REDACTED], [REDACTED] OG [REDACTED]

Vermieter:

vertreten durch Deutsche Bau- und Grundstücks AG - BauGrund - Nicolaistr. 9 - 11, 12247 Berlin vertreten durch Hr. [REDACTED]

Mieter: [REDACTED] / [REDACTED] vertreten durch

Zählerstände am Tage der Übergabe:

Zähler-Nr.	Zählerstände
Elektroenergie : [REDACTED]	18160,1 kWh
Gas: [REDACTED]	299,752 m ³
Warmwasser Küche: [REDACTED]	17,595 m ³
Kaltwasser Küche: [REDACTED]	11,717 m ³
Warmwasser Bad: [REDACTED]	56,195 m ³
Kaltwasser Bad: [REDACTED]	89,134 m ³
Kaltwasser Waschmaschine:	

Datum: [REDACTED] 04

Unterschrift Vermieter: [REDACTED]

Unterschrift Mieter: [REDACTED]

Abnahme-/Übergabeprotokoll

Abnahme am _____ Übergabe am 2004

Wohnung: _____ (Ort) _____ (Straße, Haus-Nr.) _____ (Etage; links, Mitte, rechts) OG

Vermieter: Hr. _____ + Fr. _____ (Name und Vorname) Beginn der Mietzeit: _____ 04

Neue Anschrift: Simplonsh. _____ in 10245 Jelin (keine Sparkonto) OG Neue Tel.-Nr.: _____

(Neue) Konto-Nr.: _____ BLZ: _____ bei _____ in _____

Kontoinhaber: _____

Nachmieter: _____ (Name und Vorname) Beginn der Mietzeit: _____

- Besichtigung der Wohnung durch:
- Vormieter Vertreter des Vormieters: _____ (Name des Vertreters)
 - Nachmieter Vertreter des Nachmieters: _____ (Name des Vertreters)
 - Vermieter Vertreter des Vermieters: _____ (Name des Vertreters)

	in Ordnung (entsprechend ankreuzen)	nicht in Ordnung	ggf. Beschreibung des Zustands und der zu erledigenden Arbeiten
1. <u>Wohn</u> -Zimmer 1. Decken-Wandanstrich 2. Wandtapedierung (Rauhfaser) 3. Anstr. der a) Türen b) Fenster c) Heizk. 4. Zustand a) Beschläge b) Heizk.ventile 5. a) Schalter b) Dosen 6. Bodenbelag / <u>Parkett</u> 7. 8.	ohne	ja	Zustand Kratzer, Gebrauchspuren
2. <u>Wohn</u> -Zimmer 1. Decken-Wandanstrich 2. Wandtapedierung (Rauhfaser) 3. Anstr. der a) Türen b) Fenster c) Heizk. 4. Zustand a) Beschläge b) Heizk.ventile 5. a) Schalter b) Dosen 6. Bodenbelag / <u>Parkett</u> 7. 8.	ohne	ja	Zustand Kratzer, Ausbleichungen 1,0m ² oberer Bereich der Wirkung
3. <u>Schlaf</u> -Zimmer 1. Decken-Wandanstrich 2. Wandtapedierung (Rauhfaser) 3. Anstr. der a) Türen b) Fenster c) Heizk. 4. Zustand a) Beschläge b) Heizk.ventile 5. a) Schalter b) Dosen 6. Bodenbelag / <u>Parkett</u> 7. 8.	ohne	ja	Zustand Kratzer, Gebrauchspuren

	in Ordnung (entsprechend ankreuzen)	nicht in Ordnung	ggf. Beschreibung des Zustands und der zu erledigenden Arbeiten
4. Flur/Diele 1. Decken-/Wandanstrich 2. Wandtapedierung (Rauhfaser) 3. Anstr. der a) Fenster b) Türen 4. Zustand der Beschläge 5. a) Schalter b) Dosen 6. Bodenbelag / <i>Parquet</i> 7. 8.	<i>ohne</i>	<i>fehlend</i>	<i>gebrauchstücken</i>
5. Küche 1. Decken-/Wandanstrich 2. a) Ölfarbsockel b) Wandfliesen 3. Anstr. der a) Türen b) Fenster c) Heizk. 4. Zustand a) Beschläge b) Heizk.ventile 5. a) Spüle b) Armatur 6. a) Schalter b) Dosen 7. Bodenbelag / 8. Einbauküche 9. Herd 10. Kühlschrank 11. Geschirrspülmaschine 12. 13.	<i>ohne</i>	<i>fehlend</i>	<i>kraker i. fol</i>
6. Bad/WC 1. Decken-/Wandanstrich 2. a) Ölfarbsockel b) Wandfliesen 3. Anstr. der a) Türen b) Fenster c) Heizk. 4. Zustand a) Beschläge b) Heizkörper 5. Zustand a) Badewanne b) Dusche c) Mischbatterie d) Brause e) Schlauch 6. Zustand a) Waschtisch b) Armatur c) Spiegel d) Ablage e) Handtuchhalter 7. a) WC-Becken b) Armatur 8. a) Schalter b) Dosen c) Lampen 9. Bodenbelag 10. 11.	<i>ohne</i>	<i>fehlend</i>	
7. Balkon/Terrasse			
8. Speicher/Keller <i>05 26</i>			

Zustand der Warmwasserbereiter _____ , der Etagenheizung _____

Wartung/Entkalkung durchgeführt am _____ Rechnungen eingesehen Ja Nein

Vom Vermieter zurückgegebene und vom Nachmieter übernommene Schlüssel:

___ Haus-/ ___ Wohnungstür-/ ___ Zimmer-/ ___ Briefkasten-/ ___ Keller-/ ___ Garagenschlüssel/ ___ sonst. Schlüssel für _____

↳ 3x ← | 3 |

Seite 3 des Protokolls vom _____ Vermieter: [redacted] + [redacted] Nachmieter: _____

Zwischenablesung der Heizkostenverteiler/Warmwasseruhr/Strom/Gas/Wasser wurde durchgeführt wurde veranlasst.

Vorhandene Ausstattung

lt. Bestandsverzeichnis vollständig: Ja Nein

Es fehlen: _____

Mängel

Mängel, die der Vormieter bis zum _____ beheben wird: _____

Mängel, die der Vormieter durch Zahlung einer Pauschale von _____ € abgelenkt wird: _____

Mängel, deren Behebung der Vermieter veranlassen wird: _____

Silikonfüge Kleber = Kleberarbeiten

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen, die vom Vermieter auszuführen sind, wird der Vermieter bis zum _____

- fachgerecht ausführen lassen;
- durch Zahlung einer Pauschale von _____ € an den Vermieter abgelten;
- durch Zahlung einer Pauschale von _____ € an den Nachmieter abgelten.

Schönheitsreparaturen, die vom Nachmieter auszuführen sind, wird der Nachmieter bis zum _____

fachgerecht ausführen lassen.
Nach Ausführung der Arbeiten und Besichtigung durch den Vermieter erhält der Nachmieter vom Vermieter _____ € erstattet.

fachgerecht ausführen lassen.
Dafür hat der Nachmieter vom Vermieter _____ € erhalten.

Die Mieträume befinden sich, wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt, in einem vertragsgemäßen Zustand.

Die Mieträume befinden sich, wie bei der gemeinsamen Besichtigung festgestellt, in einem vertragsgemäßen Zustand.

Betteln [redacted] 04
Ort und Datum
[redacted]
Unterschrift des Nachmieters/Vertreters

Ort und Datum

Unterschrift des Nachmieters/Vertreters

Ort und Datum

Unterschrift des Vermieters/Vertreters (Abnehmender)

Betteln [redacted] 04
Ort und Datum
[redacted]
Unterschrift des Vermieters/Vertreters (Übergebender)

Nachabnahme

Die in diesem Protokoll als erforderlich festgestellten Arbeiten (Mängelbeseitigungen/Schönheitsreparaturen) sind vom Vermieter/Vermieter fachgerecht ausgeführt worden.

Ort und Datum _____ Unterschrift des Vermieters _____ Unterschrift des Nachmieters _____

6. Justificación de un aumento del alquiler mediante el *Mietspiegel*

RECHT

Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag: 1. Februar 1997), Netto-Kaltriete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich
 Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietverträgen vor (unter 10 Mietverträge).
 Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. (* Δ 15 - 29 Mietwerte; ** Δ 10 - 14 Mietwerte)

Wohnfläche	Ausstattung	bis 1918						1919 - 1949				1950 - 1972		1973-21.10.1990 und sog. Wendewohnungen		fehlende Mietwerte 3.10.90-31.12.96	
		ohne Sammelheizung (SH), ohne Bad, WC (WC)	ohne SH, ohne Bad, mit fester WC (WC)	mit SH oder Bad, mit WC	mit SH, Bad und WC	ohne SH, ohne Bad, mit fester WC (WC) der Wohnung	ohne SH, ohne Bad, mit fester WC (WC) der Wohnung	ohne SH, ohne Bad, mit WC	mit SH oder Bad, mit WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC
40 bis unter 60 m ²	einfache Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		4,42	5,16	6,68	8,44	5,22	5,62	5,57	6,83	5,94	7,46	7,06					
		3,55-5,30	4,02-6,48	5,10-11,38	5,05-12,69	4,33-6,15	4,94-6,38	4,74-6,37	5,89-8,20	5,41-6,59	6,44-8,26	6,22-9,96					
40 bis unter 60 m ²	mittlere Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		4,46	5,22	6,74	9,80	5,96	5,71	5,90	6,89	6,00	7,52	7,12					
		3,74-5,36	4,06-6,54	5,16-11,44	6,21-13,84	5,21-6,60	5,00-6,44	5,37-6,62	5,94-8,36	5,47-6,82	6,50-8,46	6,28-10,02					
40 bis unter 60 m ²	gute Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		5,12	5,00	6,12	8,41	5,59	5,68	5,67	7,37	6,95	6,01**	7,18					
		4,30-6,23	3,84-6,11	4,95-9,90	4,03-11,66	4,99-6,28	5,35-6,25	5,23-6,26	5,53-10,47	6,00-8,42	5,79-6,88	6,34-10,08					
60 bis unter 90 m ²	einfache Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		4,83	5,36	5,95	8,27	5,57	5,60	5,65	7,49	6,44	7,02	6,44					
		4,09-5,95	4,26-6,51	4,78-6,56	4,35-11,78	5,06-6,38	4,89-6,17	5,06-6,30	5,50-9,63	6,08-7,10	5,27-7,91	6,08-7,10					
60 bis unter 90 m ²	mittlere Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		5,27	5,37	5,95	8,49	5,63	5,66	5,71	7,55	5,99	7,08	6,65					
		4,15-6,34	4,53-6,57	4,84-9,82	5,70-12,00	5,12-6,44	4,95-6,23	5,20-6,36	5,56-12,10	5,49-6,74	5,60-8,34	6,13-7,48					
90 m ² und mehr	gute Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
		5,18	5,29	5,46	7,90	5,62	5,62	5,42	8,46	6,42*	5,80	6,38					
		3,65-6,07	4,21-5,96	4,26-6,24	4,01-12,01	5,22-6,27	5,22-6,27	4,29-7,03	5,50-10,82	5,32-8,24	4,45-7,57	5,99-6,98					

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bei Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1949)

Merkmalgruppe	Zusätzliche Merkmale	
	Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Bad/WC	<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Dielenfußboden im Bad <input type="checkbox"/> Bad/Toilette nicht beheizbar <input type="checkbox"/> Badofen, Kofe oder Holz <input type="checkbox"/> Zu kleiner Boiler <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Freistehende Wanne ohne Verblendung <input type="checkbox"/> Trockenloilette <input type="checkbox"/> Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC	<input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschwanne <input type="checkbox"/> Doppelhandwaschbecken <input type="checkbox"/> WC vom Bad getrennt <input checked="" type="checkbox"/> Geflieste Wände über 1.40 m <input checked="" type="checkbox"/> Einbauwanne <input checked="" type="checkbox"/> Gefliester Boden oder vergleichbarer Belag <input type="checkbox"/> Zweites WC <input checked="" type="checkbox"/> Moderne Sanitäröbjekte (z. B. Einhebelmischbatterie, Einbauspülkasten) <input type="checkbox"/> Waschmaschine
		+ 25%
Küche	<input type="checkbox"/> Keine Kochmöglichkeit <input type="checkbox"/> Kein Spülbecken oder Ausguß <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Keine Entlüftung <input type="checkbox"/> Nicht beheizbar	<input checked="" type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Herd mit 4 Brennstellen und Backofen (Gas, Elektro, Keramikkochmulde)) <input type="checkbox"/> Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag <input checked="" type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Waschmaschine
		+ 25%
Wohnung/Gebäude	<input type="checkbox"/> Schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks) <input type="checkbox"/> Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung <input type="checkbox"/> Nicht abschließbarer Hauszugang <input type="checkbox"/> Gebäude mit fünf und mehr Obergeschossen ohne Aufzug <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> Innenliegende Treppenhäuser ohne Tageslicht <input type="checkbox"/> Unzureichende Elektroinstallation <input type="checkbox"/> Versorgungsleitungen nicht unter Putz <input type="checkbox"/> Einfachverglasung oder schlecht instandgehaltene Fenster <input checked="" type="checkbox"/> Kein nutzbarer Balkon, Loggia <input type="checkbox"/> Räume überwiegend schlecht belichtet oder ohne Besonnung <input type="checkbox"/> Schlechter Schnitt <input type="checkbox"/> (z. B. mehr als ein gefangenes Zimmer) <input type="checkbox"/> Einzelne Räume nicht beheizbar <input checked="" type="checkbox"/> Lage im Erdgeschoß <input type="checkbox"/> Keller-, Souterrainwohnung <input type="checkbox"/> Kein Abstellraum (Keller, Boden)	<input checked="" type="checkbox"/> Oberdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes <input checked="" type="checkbox"/> Überdurchschnittlich erhaltener oder frisch sanierter Eingangsbereich und Treppenhau <input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz <input type="checkbox"/> Einbruchshemmende Wohnungs- und Haustür <input type="checkbox"/> Personenaufzug <input type="checkbox"/> Großer geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input checked="" type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input checked="" type="checkbox"/> Verstärkte Elektrosteigeleitung <input type="checkbox"/> Einbauschränke <input checked="" type="checkbox"/> Moderne energiesparende Heizanlage <input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung <input checked="" type="checkbox"/> Gut erhaltene bzw. neuwertige Isolierfenster oder gleichwertige Fenster <input type="checkbox"/> Räume überwiegend gut belichtet oder besonnt <input type="checkbox"/> Aufwendige Decken- und Wandverkleidung (Stuck, Täfelung) <input type="checkbox"/> Teppichboden, Parkett <input checked="" type="checkbox"/> Kabelanschluß/Gemeinschaftsatellitenantenne <input type="checkbox"/> Zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
3		7 7 > 3 => + 25%
Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung (siehe auch Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1997 für die östlichen Bezirke und West-Staaken) <input type="checkbox"/> Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="checkbox"/> Wohngebäude in Gebieten mit Einzelhandel und/oder Kleingewerbetreibenden (Gaststätten, Arztpraxen u. a. Freiberufler, Kleinunternehmen, Handwerker etc.) <input type="checkbox"/> Lage an einer besonders ruhigen Straße
kein Lärm im 2. OG!		± 0

7. Listado de casas okupadas representadas por el *Vertragsgremium*

BÜNDNIS DER BESETZTEN HÄUSER

(zugleich die Liste, der vom Vertragsgremium vertretenen Häuser)

Adalbertstr.	25	M	Prenzlauerallee	204	P
Adalbertstr.	26	M	Rigaerstr.	77	F
Adalbertstr.	28	M	Rigaerstr.	78	F
Adalbertstr.	32	M	Rigaerstr.	80	F
Auguststr.	10	M	Rigaerstr.	83	F
Bergstr.	64	M	Rigaerstr.	84	F
Brunnenstr.	7	M	Rigaerstr.	94	F
Brunnenstr.	182	M	Rigaerstr.	96	F
Dunkerstr.	14	P	Rigaerstr.	103	F
Dunkerstr.	15	P	Rosenthalerstr.	68	P
Fehrbellinerstr.	7	P	Scharnweberstr.	29	F
Grünbergerstr.	73	F	Scharnweberstr.	38	F
Husemannstr.	32	P	Schliemannstr.	16	P
Immanuel-Kirch-Str.	26	M	Schliemannstr.	39	P
Jessenerstr.	41	F	Schliemannstr.	40	P
Kastanienallee	85	P	Schliemannstr.	42	P
Kastanienallee	86	P	Schönhauserstr.	5	P
Köpenickerstr.	137	M	Schreinerstr.	47	F
Kollwitzstr.	64	P	Sredzkistr.	36	P
Kreutzigerstr.	11	F	Steinstr.	19	M
Kreutzigerstr.	13	F	Tucholskystr.	30	M
Kreutzigerstr.	18	F	Tucholskystr.	32	M
Kreutzigerstr.	19	F	Tucholskystr.	34	M
Kreutzigerstr.	21	F			
Kreutzigerstr.	22	F			
Kreutzigerstr.	23	F			
Kinzigstr.	25	F	Stand : 16.07.90		
Kinzigstr.	27	F	Gesamt: 77 Objekte		
Kinzigstr.	29	F			
Kleine Hamburgerstr.	5	M	F = Friedrichshain		
Liebigstr.	14	F	L = Lichtenberg		
Liebigstr.	15	F	M = Mitte		
Linienstr.	206	M	P = Prenzlberg		
Lottumstr.	10a	P			
Lottumstr.	26	P			
Lychenerstr.	18	P			
Mainzerstr.	2	F			
Mainzerstr.	3	F			
Mainzerstr.	4	F			
Mainzerstr.	5	F			
Mainzerstr.	6	F			
Mainzerstr.	7	F			
Mainzerstr.	8	F			
Mainzerstr.	9	F			
Mainzerstr.	10	F			
Mainzerstr.	11	F			
Mainzerstr.	22	F			
Mainzerstr.	24	F			
Niederbarnimstr.	24	F			
Niederbarnimstr.	25	F			
Pfarrstr.	88	L			
Pfarrstr.	104	L			
Pfarrstr.	116	L			
Prenzlauerallee	203	P			

8. Listado de casas vacías en Friedrichshain (Interim 14-06-90)

ACHTUNG; WOHNUNGSSUCHENDE

Hier ist sie - Die

FRIEDRICHSHAINER LEERSTANDSLISTE

Aufgeführt sind nur **komplette Gebäudeteile**; Einzelwohnungen und Etagen wurden nicht erfasst.

50 Besetzte Häuser warten auf Zuwachs! Die Spekulanten lauern schon - doch wir sind vor ihnen da!!

Besarinstr.37/39	HH	Pintschstr.16	HH
RichardSorgeStr.34	SF	Pintschstr.12	HH
RichardSorgeStr.36	SF	Jadamowitzstr.22	HH
Eckertstr.6	HH	KardinerStr.15	2HHer
Weidenweg41	SF	Thaerstr.35	VH/SF/HH
Liebigstr.14/Rigaer.97	VH	Liebigstr.15	VH/SF
Zellestr.3	SF	Liebigstr.16	VH/SF/HH
Proskauerstr.12	SF/HH	Liebigstr.35	VH/SF
RigaerStr.76	SF/HH	Am Comeniusplatz2	HH
RigaerStr.77	SF/HH	Lehmbruckstr.3/5	SF
RigaerStr.78	VH	Corinthstr.57	2.HH
RigaerStr.83 * (?)	VH	Markgrafendamm3	HH
RigaerStr.84(priv)	VH	DanneckerStr.10	VH/SF/HH
RigaerStr.94	VH/HH	DanneckerStr.12	SF
RigaerStr.97/Liebig.34	VH	Niederbarnimstr.22	HH/SF
RigaerStr.103	VH	Niederbarnimstr.23	HH/SF
Scharnweber.21/22 #	VH	Niederbarnimstr.24	HH
Scharnweber.38	VH	Niederbarnimstr.25	HH/SF
Jungstr.2	VH	Kinzigstr.9 #	VH/SF/HH
Oderstr.34	SF	Kinzigstr.15 * #	VH
JessenerStr.31 *	VH/SF	Kinzigstr.17 #	VH/HH
JessenerStr.41	SF/HH	Kinzigstr.19/Scharnweber #	VH
BoxhagenerStr.119	SF/HH	Grünberger.73(priv)	VH/SF/HH
Seumestr.8	SF	FrankfurterAllee54	VH/SF/HH
Seumestr.9	SF	FrankfurterAllee56	VH/SF/HH
Seumestr.10	SF		

Legende: * = Zustand **unbewohnbar**; (priv) = mit Sicherheit bereits in **Spekulantenhand**; # = schnell besetzen, da **Abriß** droht; **fett** = besonders **empfehlenswert**; VH = Vorderhaus; SF = Seitenflügel; HH = Hinterhaus.

Dr. Seifarth vom VEB KWV empfiehlt (Originalzitat!):
 "Um willkürlichen Besetzungen mit all ihren Nachteilen künftig vorzubeugen, wird möglichen Interessengruppen empfohlen, Auskunft und Objektangebote von der Abteilung Um- und Ausbau des VEB KWV Berlin-Friedrichshain, Dolziger Str.12 einzuholen und sich beraten zu lassen.".....

9. Crónica del ataque a una casa okupada (Rigaer Straße 80)

5. Feb. 96

Chronik des Überfalls von bewaffneten Wachschützern auf die Rigaerstr. 80 am 29.5.1994 um 5⁰⁰.

- Dezember 1993 Sven Rosemann, Carstenstr.2, 12205 Berlin, kauft das besetzte Haus Rigaerstr. 80. Der Kaufpreis wird, wenn überhaupt, nur teilweise gezahlt. Vermutlich wird der Rest fällig, wenn das Haus „sauber“ ist.
- Januar 1994 Erste Infos über eine Räumung eines durch „Zecken“ besetzten Hauses tauchen in der Wachschutzfirma CM Sicherheitsdienst auf. Realisierte sich nicht sofort, da Eigentümer(?) in Urlaub. Urheber ist A.W. Mitarbeiter der CM.
- Fr. 27.5.94 (CM) M. (Chef CM Wachschutz), J. (Projektleiter CM) und A.W. treffen sich abends in der Gaststätte „Zenner“ im Treptower Park.
- Sa 28.5.94 M. (CM) telefoniert mit Rosemann. Die Wachschutzfirma lehnt den Auftrag zur Räumung ab.
- Sa. 28.5.94 22⁰⁰ Beginn der Party in der R80. Freunde der Bewohner und jüngere Anwohner der unmittelbaren Umgebung feiern bis zum Morgengrauen.
- So. 29.5.94 4⁰⁰ Ca. 20-30 Personen treffen sich vor dem „Zenner“. Dabei sind Mitarbeiter der Fa. CM (auch Meyer Wachschutz, CM-Sicherheitsdienst) und sogenannte freie Mitarbeiter. Von A.W. wird Kampfmateriale verteilt (Bauhelme, Gaskartuschen mit Tränengas, Vermumung, etc). Es erfolgt eine „Einsatzbesprechung“. M., der ebenfalls anwesend ist, erklärt seinen Mitarbeitern, daß CM nichts mit dem Auftrag zu tun hat. Daraufhin kriegen einige das Muffensausen. Die Täter fahren mit ca.7-10 PKW in Richtung der R80. Da es ihnen nicht gelingt im Konvoi zu fahren, erreichen sie die R80 verteilt auf einen Zeitraum von ca. 10 Minuten.
- 5¹⁵ Beginn des Überfalls.
- 10¹⁰ Ein Trupp dringt über das Dach ein. Die Holzdachluke wird mit Brecheisen in kurzer Zeit (war verschloßen) aufgebrochen. Im 3+4 Stock werden Türen eingeschlagen und Bewohner bedroht. Eintreffende Hausbewohner werden angegriffen und beginnen ihrerseits die Täter mit Gewalt wieder die Treppen hoch zu treiben. Sie flüchten über das Dach in die R77, von dort aus ins Erdgeschoß, dabei werden Hausbewohner der R77 bedroht und Leute verprügelt. Die Täter versuchen die Strassentür

aufzubrechen. Als ihnen das nicht gelingt, flüchten sie weiter in die S32, treten dort die Hoftür ein, brechen die Strassentür auf und verdrücken sich mit den in der Sama abgestellten Fahrzeugen. Dabei werden sie gefilmt.

Ein anderer Trupp gelangt durchs Treppenhaus bis in die Räumlichkeiten der Party. Angeführt wird dieser Trupp durch A.W. Anwesende späte Partygäste werden mit Tränengas angegriffen. Nach anfänglicher Überraschung der Anwesenden fliegen erste Flaschen; die Tränengaskartusche wird von den Angreifern in die Räumlichkeiten entleert. Danach flüchten die Angreifer zurück ins Erdgeschoß. Sie werden von einem Hausbewohner verfolgt, es gelingt ihm A.W. zu stellen und am verlassen des Hauses zu hindern. Im Kampf wird der Hausbewohner durch einen Schlag schwer verletzt (Schädelbruch). A.W. wird von dem Bewohner überwältigt. Zu spät gekommene Täter stellen im Durchgang zum Hof fest, das die Räumung doch nicht so einfach abläuft und verpissen sich. Die Hausbewohner rufen die Polizei.

Die Polizei lässt sich viel Zeit, um am Tatort einzulaufen. Inzwischen treffen weitere Menschen zur Hilfe ein. Die Stimmung gegenüber dem Gefangenen ist verständlicherweise äußerst unfreundlich.

6⁰⁵ Einer der Wachschrützer ruft die Polizei an.

6¹⁰ Die Polizei trifft in der R80 ein. Ein etwas demolierter A.W. wird ihnen übergeben. Die Bewohner stellen Anzeige wegen schwerer Körperberletzung. Der Hausbewohner und A.W. werden ins Krankenhaus Friedrichshain gebracht.

vorm. Rosemann telefoniert mit E. (CM) und bemüht sich, die versuchte Räumung als rechtmäßig darzustellen. Er gibt ihm die Telefonnummer eines Herrn Jung in der Friedensstrasse (Bullenwache). Dort sollen die Wachschrützer Anzeige gegen Hausbewohner erstatten. Erste Nachfrage von Rosemann nach einer Wiederholung der Aktion.

10¹⁰ Erste Vernehmung des Hausbewohners und A.W. im KH Fhain.

10²⁵ Wachschrützer S. macht eine Anzeige gegen Bewohner der R80 wegen gefährlicher Körperberletzung.

Mo. 30.5.94 13⁰⁰ Mommsen Eck am Kudamm. Rosemann senior (Horst Dieter) und Rosemann junior treffen M. und J. (beide CM) um eine bessere Durchführung der mißlungenen Räumung zu besprechen

16⁰⁰ A.W. ruft bei CM an und versucht ein Treffen von Rosemann und der CM zu vereinbaren. Er gibt den Hörer an Rosemann weiter, der das Treffen vereinbart.

J. telefoniert danach mit der Polizei und berichtet von dem anstehenden Treffen. Er bittet um Polizeiüberwachung des Treffens und eine Wanze. Beides wird abgelehnt.

Do. 16.6.94 10⁰⁵ Zwei Kripo treffen im Mommsen-Eck zur Beobachtung des Treffens ein.

10¹⁰ J. betritt das Mommsen-Eck. Rosemann senior ist bereits anwesend.

10³⁰ Rosemann junior trifft mit einem Audi cabrio, schwarz, OR-CZ 319 vor dem Mommsen-Eck ein. Rosemann junior versucht mit J. einen Deal zu machen, um seinen und A.W.'s Kopf aus der Schlinge zu ziehen. Dabei geht es um gefälschte Verträge und abgesprochene Aussagen. J. geht zum Schein darauf ein.

12³⁰ J. macht Aussage bei der Polizei über das Gespräch. Zitat: „Ich möchte noch einmal klarstellen, daß ich diese scheinbare Bereitschaft nur gezeigt habe, um darlegen zu können, wie weit Herr Rosemann gehen würde.“

Fr. 16.6.94 A.W. erscheint bei der Polizei. Nach seiner Vernehmung wird sein Pkw durchsucht. Es werden Bauhelme (blau) und weitere Waffen gefunden. Die Bauhelme befinden sich in einem Karton mit der Firmenaufschrift Huth & Richter. Der Firmensitz ist in unmittelbarer Nähe des Wohnortes von Rosemann.

4.7.94 9⁰⁰ Durchsuchung der Fa. Huth & Richter zur Ermittlung des Käufers der Bauhelme. Es werden ein Lieferschein und eine bezahlte Rechnung auf den Namen Sven Rosemann gefunden. Lieferdatum war der 19.5.94. Dies ist das Ende der polizeilichen Ermittlungen.

25.1.95 Akte wird von der Kripo wieder an die Staatsanwaltschaft zurückgeschickt. Letzte Aktion der Bullen.

16.10.95 Datum der Anklageschrift gegen Rosemann und Komplizen.

©CLONE35

Rosemann junior schlägt der CM vor die „Sache“ vom Sonntag noch einmal, diesmal besser organisiert, durchzuführen. Dies wird abgelehnt.

12⁰⁰ Polizei kurz in der R80 (Hof)

12⁵⁰ Zweite Vernehmung Hausbewohner und A.W. im KH Fhain.

15⁰⁰ Kripo und örtliche Bullenverstärkung (Dir VI) treffen in der R80 ein. Sie besichtigen die Tatorte und fotografieren die Beschädigungen. Zeugenaussagen werden aufgenommen und das von den Tätern zurückgelassene Material u.a. ein blauer Bauhelm übergeben. Ende ca. 20¹⁵.

17²⁰ Kripo telefoniert mit Rosemann. Der sagt ohne seinen Anwalt gar nix.

Di. 31.5.94 Weitere Zeugenaussagen

Mi. 1.6.94 Aufgrund der Filmaufnahmen konnten sieben Fahrzeughalter ermittelt werden. Das Amtsgericht (AG) erlässt daraufhin Hausdurchsuchungsbeschlüsse.

19⁰⁰ Gleichzeitig werden die sieben Wohnungen der Tatverdächtigen durchsucht. Neben Dokumenten der CM und einem Lageplan der R80 werden umfangreiche Waffensammlungen beschlagnahmt. Verfahren wegen unerlaubten Waffenbesitzes werden eingeleitet. Alle Verdächtigen werden vernommen.

Di. 7.6.94 Hausdurchsuchungsbeschuß AG für die Wohn- und Geschäftsräume von Rosemann und M.

Di. 14.6.94 7¹⁰ Beide hatten 1 Woche Zeit etwaiges Beweismaterial zu vernichten. Die Geschäftsräume von Rosemann im Souterrain Hausrückseite und die Wohnräume im 1.OG werden ohne Ergebniss durchsucht. Ebenso ohne Ergebniss verläuft die Durchsuchung der Fa. CM.

Aussage M.

Mi. 15.6.94 ca.10⁰⁰ Gespräch M., J. und A.W. (alle CM) in der Wachschutzfirma. A.W. verlässt die Firma.