

## MIETVERTRAG

Die

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG,  
Kirchhofallee 21-23, 24103 Kiel

im Nachfolgenden kurz „wankendorfer“ genannt

schließt mit

.....  
.....

im Nachfolgenden kurz „Stadt/Kommune“ genannt

nachfolgenden Mietvertrag ab:

### Präambel

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

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

1. Die personelle Belegung der von der wankendorfer zur Verfügung gestellten Wohnungen ist abhängig von der Wohnungsgröße. 2 ½-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich mit maximal 4 Personen (Familien, Ehepaare oder Alleinstehende in Wohngemeinschaft belegt werden.  
In 3-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich maximal 5 Personen und in 4-Zimmer-Wohnungen grundsätzlich maximal 6 Personen untergebracht werden.
2. Die Belegung der Wohnungen durch die Stadt/Kommune soll in Abstimmung mit der wankendorfer erfolgen. Dies gilt auch bei Folgebelegungen aufgrund Wechsels der Wohnungsnutzer. Ansprechpartner/in bei der wankendorfer ist z.Zt. ....  
Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, der wankendorfer im Zusammenhang mit der Überlassung der Wohnung an Asylbewerber die Namen, die Geschlechter, die Herkunft und die Geburtsdaten der für die Wohnung vorgesehenen Personen mitzuteilen.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Stadt/Kommune den Mitgliedern der Hausgemeinschaft im Zusammenhang mit der Wohnungsbelegung möglichst ein Begrüßungstreffen oder zumindest eine Vorstellung der Asylbewerber von Tür zu Tür anbietet, zu dem die Stadt/Kommune auch einen geeigneten Dolmetscher hinzuzieht. Die wankendorfer erklärt sich ausdrücklich bereit, dieses organisatorisch zu begleiten und zu unterstützen.
4. Die soziale Betreuung der Wohnungsnutzer erfolgt durch die Stadt/Kommune. Ansprechpartner/in bei der Stadt/Kommune insoweit ist z.Zt. ....  
Darüberhinaus unterstützt ..... die Stadt/Kommune bei Bedarf mit weiteren fachlichen Ansprechpartnern, die mit den Asylbewerbern ggf. in ihrer Muttersprache kommunizieren können.
5. Voraussetzung für das Zustandekommen von Mietverträgen für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, ist das Vorliegen einer Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Zweckentfremdung / Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG/ § 14 Abs. 1 Nr. 2 SHWoFG.
6. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Mietverträge wird es ggf. notwendig, dass die wankendorfer in entsprechenden Situationen (z.B. Erörterung der Hausordnung, Kommunikation mit anderen Bewohnern des Hauses etc.) in einen unmittelbaren schriftlichen und/oder persönlichen Kontakt mit den Nutzern der Wohnung

treten muss. In diesen Fällen wird die Stadt/Kommune in Abstimmung mit der wankendorfer kurzfristig und einzelfallbezogen ein geeignetes Instrument zur Kommunikation zur Verfügung stellen.

7. Für den Fall, dass die Stadt/Kommune abweichend von der Überlassung der Wohnungen an den Nutzer im Rahmen einer entsprechenden Zuweisung mit den Wohnungsnutzern einen Wohnraummietvertrag abschließen sollte, ist sie verpflichtet, die Wohnungsnutzer bei Abschluss des Vertrages mit ihnen gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf die mit der wankendorfer vereinbarte Zweckbestimmung des Wohnraums hinzuweisen und darauf, dass für einen derartigen Wohnraummietvertrag die Vorschriften über die Mieterhöhung und insbesondere über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht gelten.
8. Bei Störungen des Vertragsverhältnisses insbesondere aufgrund des Verhaltens der Wohnungsnutzer soll zunächst in beiderseitigem Interesse und zur Vermeidung einer Kündigung des Vertrages versucht werden, kurzfristig eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.
9. Für den Fall, dass der Asylbewerber sich rechtmäßig nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält **oder gemäß § 60 a AufenthG geduldet wird**, erklärt sich die wankendorfer grundsätzlich bereit, für die Wohnung, für die dieses Mietverhältnis abgeschlossen ist, einen direkten Mietvertrag mit dem Bewohner der Wohnung einzugehen bzw. zu versuchen, dem Bewohner eine andere Wohnung im Bestand der wankendorfer anzubieten.
10. Da die Stadt/Kommune nur im Rahmen ihrer personellen und vor allem finanziellen Leistungsfähigkeit handeln kann, sind im Einzelfall kooperative Absprachen vor Ort als praktische Maßgabe des jeweiligen Handelns gefordert.

Dies vorausgeschickt, treffen die Parteien nachfolgende mietvertragliche Vereinbarung:

## § 1 Mietsache und Mietbeginn

(1) Die wankendorfer vermietet der Stadt/Kommune vom ..... ab zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern die Wohnung Nr. .... im Hause

.....

Die Wohnfläche beträgt ..... m<sup>2</sup>.

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

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

- ein Kellerraum
- ein Dachbodenanteil

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

- Zentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Anschluss an das Breitbandkabelnetz
- masch. Wascheinrichtung

## § 2 Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## § 3 Miete und Nebenkosten

(1) Die Miete beträgt monatlich

- |  |         |
|--|---------|
| - Grundmiete   | ..... € |
| - Vorauszahlung für Betriebskosten                             | ..... € |
| - Vorauszahlung für Wärme- und gegebenenfalls Warmwasserkosten | ..... € |

**Monatlich insgesamt zu zahlende Miete** ..... €

- (2) Die Miete gemäß Abs. (1) ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der wankendorfer zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug ist die wankendorfer berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, die Stadt/Kommune weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

- (3) Die Wohnung ist nicht preisgebunden / preisgebunden. Bei preisgebundenen Wohnungen bleiben die Bestimmungen der Förderzusage hinsichtlich der Miethöhe maßgeblich. Dies gilt im Falle der Untervermietung auch im Verhältnis zwischen Stadt/Kommune und den Wohnungsnutzern.
- (4) Die wankendorfer ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Absatz 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf die Stadt/Kommune umzulegen und mit dieser abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.
- (5) Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit dem § 2 der Betriebskostenverordnung umgelegt. Nach diesen Verordnungen ist eine Vorauszahlung zulässig für:

1. Allgemeine Betriebskosten:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Heizung und Warmwasser
- d) Aufzug
- e) Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- f) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- g) Gartenpflege und Winterdienst
- h) Beleuchtung
- i) Schornsteinreinigung
- j) Sach- und Haftpflichtversicherung

- k) Hauswart
- l) Gemeinschaftsantennen-Anlage
- m) private Verteilanlage für Breitbandkabelnetz
- n) Grundgebühren für Breitbandkabelnetz und Satellitenempfang
- o) sonstige Betriebskosten (z.B. Dachrinnenreinigung, Wartung Blitzschutzanlage, Wartung Feuerlöscher inklusive Löschpulver, Wartung der elektrischen Anlagen - auch in den Wohnungen-, Austausch/Reinigung Lüftungsfiler, Wartung Rauchabzugsanlage, Wartung Rauchmelder, Filterwartung für den Dunstabzug in der Küche sowie die Entlüftung im Bad)

## 2. Wärmekosten

## 3. Warmwasserkosten

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

- Kosten des Betriebes für Breitbandkabelanschluss oder Satellitenempfang nach Anzahl der Wohnungen
- Wärmeversorgung:  
Umlegungsmaßstab: 30 % / 50 % nach den m<sup>2</sup> der Wohnfläche  
70 % / 50 % nach den verbrauchten Einheiten
- Warmwasserversorgung:  
Umlegungsmaßstab: 30 % nach den m<sup>2</sup> der Wohnfläche  
70 % nach den verbrauchten Einheiten
- Wasserversorgung und Entwässerung:  
Umlegungsmaßstab: nach Verbrauch
- Die Betriebskosten für den Hauswart, die Gartenpflege und den Winterdienst werden aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bewohner / Genossenschaftsmitglieder auf der Grundlage sämtlicher anfallender Kosten der in Schleswig-Holstein belegenen Objekte der wankendorfer abgerechnet.

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

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

#### **§ 4 Weitere von der Stadt/Kommune zu erbringende Leistungen**

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

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

#### **§ 5 Kündigung und Kündigungsfristen**

- (1) Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Mietsache von der Stadt/Kommune fortgesetzt, tritt eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 6 Antennen/Breibandkabelanschluss**

Die Installation einer Satelliten-Anlage ist nicht gestattet. Die Wohnanlage ist mit Kabelfernsehen (rückkanalfähig) ausgestattet.

## **§ 7 Tierhaltung**

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

## **§ 8 Garantiehaftung und Minderung**

- (1) Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die wankendorfer nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die wankendorfer die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Die Stadt/Kommune ist zu einer Minderung der Miete und der Betriebskosten nicht berechtigt, wenn der Zustand bereits bei Abschluss des Vertrages vorhanden war.

## **§ 9 Erhaltung und Instandsetzung**

- (1) Die Stadt/Kommune weist die Nutzer bei Einzug darauf hin, dass die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungen und Anlagen von den Nutzern der Wohnung pfleglich und schonend behandelt werden. Darüber hinaus weist die Stadt/Kommune die Nutzer ferner darin ein, dass alle dem Nutzer überlassenen Räume gehörig gereinigt und so gelüftet und beheizt werden, dass Feuchtigkeits- und Frostschäden vermieden werden.

- (2) Die Stadt/Kommune weist die Nutzer ein, dass die Mieträume von Ungeziefer frei gehalten werden. Sollte eine Ungezieferbekämpfung erforderlich werden, ist die Stadt/Kommune verpflichtet, der wankendorfer die Kosten einer von dieser zu beauftragenden Schädlingsbekämpfungsfirma zu erstatten.
- (3) Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, der wankendorfer aufgetretene Mängel umgehend mitzuteilen. Soweit die Stadt/Kommune dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist sie verpflichtet, der wankendorfer den durch eine verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden zu erstatten.
- (4) Bei Beschädigungen des Mietobjektes und des Gebäudes einschließlich der dazugehörigen Anlagen ist die Stadt/Kommune zum Ersatz verpflichtet, wenn die Schäden von den Wohnungsnutzern oder deren Besuchern etc. verursacht worden sind.
- (5) Bei jedem Auszug von Wohnungsnutzern/Nutzerwechsel erfolgt eine gemeinsame Besichtigung der Wohnung durch die Parteien. Dabei wird der Zustand der Wohnung aufgenommen. Soweit Schadensbeseitigungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen als notwendig festgestellt und festgelegt werden, sind diese von der Stadt/Kommune kurzfristig und vor Einzug eines neuen Wohnungsnutzers durchzuführen.

### **§ 10 Haftung**

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

### **§ 11 Haus- und Benutzungsordnung**

- (1) Die Stadt/Kommune ist verpflichtet, dass die dem Vertrag beigefügte Hausordnung von den Wohnungsnutzern eingehalten wird. In diesem Zusammenhang ist die Stadt/Kommune insbesondere verpflichtet, geeignete Kommunikationswege zu erarbeiten, um die Hausordnung den Wohnungsnutzern verständlich zu machen. Entsprechendes gilt auch für das diesem Vertrag beigefügte „Informationsblatt zur

Vermeidung von Feuchtigkeit in der Wohnung“.

- (2) Die wankendorfer ist berechtigt, die Hausordnung und eventuelle Benutzungsordnungen nachträglich zu ändern bzw. aufzustellen, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Hausbewohner zumutbar ist. Bei einer wesentlichen Änderung oder Neufassung der Hausordnung bzw. von Benutzungsordnungen gilt Abs. 1 für die Stadt/Kommune entsprechend.

### **§ 12 Weitere Nutzungsregelungen**

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

### **§ 13 Modernisierung und Energieeinsparung**

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

### **§ 14 Besichtigung / Betreten der Mietsache**

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

### **§ 15 Rückgabe der Mietsache**

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

### **§ 16 Vertragsbestandteile**

- (1) Jede Vertragspartei erhält eine von beiden Parteien unterzeichnete Ausfertigung des bei der Wohnungsübergabe aufgenommenen Übergabeprotokolls ausgehändigt sowie weiterer während des Bestehens des Mietverhältnisses erstellter Zustandsprotokolle.

(2) Folgende Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrages:

- die Hausordnung
- Informationsblatt zur Vermeidung von Feuchtigkeit in der Wohnung

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

### **§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen**

.....  
.....

### **§ 18 Energieausweis**

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

### **§ 19 Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Soweit dem Schriftformerfordernis der §§ 578, 550 und 126 BGB nicht Rechnung getragen worden ist oder eine Verletzung des Schriftformerfordernisses in Betracht kommt, verpflichten sich die Parteien gegenseitig, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben und ggf. Handlungen vorzunehmen, die zur Heilung des Schriftformmangels erforderlich sind.

