

MIETVERTRAG

Der

im Nachfolgenden kurz „**Vermieter**“ genannt

schließt mit

**dem Amt Büchen, vertreten durch den Amtsvorsteher,
Amtsplatz 1, 21514 Büchen**

im Nachfolgenden kurz „**Amt**“ genannt

nachfolgenden Mietvertrag ab:

Präambel

Das **Amt** und der **Vermieter** beabsichtigen, im Rahmen einer partnerschaftlichen Kooperation Asylbewerber in **Büchen, Parkstraße ?...** unterzubringen und sozial zu integrieren. Da das **Amt** Unterkünfte für Asylbewerber benötigt und der **Vermieter** bereit ist, dem **Amt** im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf dem freien Markt grundsätzlich nachgefragte Wohnungen zur Verfügung zu stellen, vermietet der **Vermieter** dem **Amt** 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 dem **vermieter** zur Verfügung gestellten Wohnungen ist abhängig von der Wohnungsgröße. 2 ½-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich mit maximal 4 Personen (Familien, Ehepaare oder Alleinstehende in Wohngemeinschaft belegt werden.
In 3-Zimmer-Wohnungen sollen grundsätzlich maximal 5 Personen und in 4-Zimmer-Wohnungen grundsätzlich maximal 6 Personen untergebracht werden.
2. Die Belegung der Wohnungen durch das **Amt** soll in Abstimmung mit dem **Vermieter** erfolgen. Dies gilt auch bei Folgebelegungen aufgrund Wechsels der Wohnungsnutzer. Ansprechpartner/in bei der **Vermieterin** ist z.Zt.
Das **Amt** ist verpflichtet, dem **Vermieter** im Zusammenhang mit der Überlassung der Wohnung an Asylbewerber die Namen, die Geschlechter, die Herkunft und die Geburtsdaten der für die Wohnung vorgesehenen Personen mitzuteilen.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das **Amt** 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 das **Amt** auch einen geeigneten Dolmetscher hinzuzieht. Der **Vermieter** erklärt sich ausdrücklich bereit, dieses organisatorisch zu begleiten und zu unterstützen.
4. Die soziale Betreuung der Wohnungsnutzer erfolgt durch das **Amt**.
Ansprechpartner/in beim **Amt** insoweit ist z.Zt. Darüberhinaus unterstützt das **Amt** bei Bedarf mit weiteren fachlichen Ansprechpartnern, die mit den Asylbewerbern ggf. in ihrer Muttersprache kommunizieren können.
5. Voraussetzung für das Zustandekommen von Mietverträgen für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, ist das Vorliegen einer Genehmigung der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Zweckentfremdung / Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG/ § 14 Abs. 1 Nr. 2 SHWoFG.
6. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Mietverträge wird es ggf. notwendig, dass der **Vermieter** in entsprechenden Situationen (z.B. Erörterung der Hausordnung, Kommunikation mit anderen Bewohnern des Hauses etc.) in einen unmittel-

baren schriftlichen und/oder persönlichen Kontakt mit den Nutzern der Wohnung treten muss. In diesen Fällen wird das **Amt** in Abstimmung mit dem **Vermieter** kurzfristig und einzelfallbezogen ein geeignetes Instrument zur Kommunikation zur Verfügung stellen.

7. Für den Fall, dass das **Amt** abweichend von der Überlassung der Wohnungen an den Nutzer im Rahmen einer entsprechenden Zuweisung mit den Wohnungsnutzern einen Wohnraummietvertrag abschließen sollte, ist sie verpflichtet, die Wohnungsnutzer bei Abschluss des Vertrages mit ihnen gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf die mit dem **Vermieter** vereinbarte Zweckbestimmung des Wohnraums hinzuweisen und darauf, dass für einen derartigen Wohnraummietvertrag die Vorschriften über die Mieterhöhung und insbesondere über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht gelten.
8. Bei Störungen des Vertragsverhältnisses insbesondere aufgrund des Verhaltens der Wohnungsnutzer soll zunächst in beiderseitigem Interesse und zur Vermeidung einer Kündigung des Vertrages versucht werden, kurzfristig eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.
9. Für den Fall, dass der Asylbewerber sich rechtmäßig nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält oder gemäß § 60 a AufenthG geduldet wird, erklärt sich der **Vermieter** grundsätzlich bereit, für die Wohnung, für die dieses Mietverhältnis abgeschlossen ist, einen direkten Mietvertrag mit dem Bewohner der Wohnung einzugehen bzw. zu versuchen, dem Bewohner eine andere Wohnung im Bestand des **Vermieters** anzubieten.
10. Da das Amt 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) Der **Vermieter** vermietet dem **Amt** vom ab zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern die Wohnung Nr. im Hause
.....
Die Wohnfläche beträgt m².
- (2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem gemeinsam zu erstellenden Übergabeprotokoll niedergelegt, von dem jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.
- (3) Die in Abs. 1 bezeichnete 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 dem **Vermieter** zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug ist der **Vermieter** berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, das **Amt** 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 **Amt** und den Wohnungsnutzern.
- (4) Der **Vermieter** ist berechtigt, unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Absatz 5 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf das **Amt** 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 der **Vermieter** jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen. Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist die Wirtschaftseinheit. Für folgende Betriebskosten gelten besondere Umlegungsmaßstäbe:

- Kosten des Betriebes für Breitbandkabelanschluss oder Satellitenempfang nach Anzahl der Wohnungen
- Wärmeversorgung:
Umlegungsmaßstab: 30 % / 50 % nach den m² der Wohnfläche
70 % / 50 % nach den verbrauchten Einheiten
- Warmwasserversorgung:
Umlegungsmaßstab: 30 % nach den m² 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 Ab-

rechnungszeitraums 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 vom Amt zu erbringende Leistungen

Vom **Amt** 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 Glatteis sind primär von den Bewohnern der Wohnung und im Falle des Ausbleibens vom **Amt** 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 vom **Amt** fortgesetzt, tritt eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 6 Antennen/Breitbandkabelanschluss

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 des **Vermieters** gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Eine Zustimmung gilt nur für den Einzelfall. Sie darf nur aus triftigem Grund versagt werden und kann widerrufen werden, wenn es zu Unzuträglichkeiten kommt.
- (2) Das **Amt** 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 der **Vermieter** nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit der **Vermieter** die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Das **Amt** 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) Das Amt 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 das **Amt** 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) Das **Amt** weist die Nutzer ein, dass die Mieträume von Ungeziefer frei gehalten werden. Sollte eine Ungezieferbekämpfung erforderlich werden, ist das **Amt** verpflichtet, dem **Vermieter** die Kosten einer von dieser zu beauftragenden Schädlingsbekämpfungsfirma zu erstatten.
- (3) Das **Amt** ist verpflichtet, dem **Vermieter** aufgetretene Mängel umgehend mitzuteilen. Soweit das **Amt** dieser Verpflichtung nicht nachkommt, ist sie verpflichtet, dem **Vermieter** den durch eine verspätete Anzeige verursachten weiteren Schaden zu erstatten.
- (4) Bei Beschädigungen des Mietobjektes und des Gebäudes einschließlich der dazugehörenden Anlagen ist das **Amt** 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 vom **Amt** kurzfristig und vor Einzug eines neuen Wohnungsnutzers durchzuführen.

§ 10 Haftung

Das **Amt** kann Schadensersatzansprüche nur geltend machen bei Schäden, die auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten des **Vermieters** bzw. dessen Mitarbeitern zurückzuführen sind oder auf das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft. Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der **Vermieter** nur, wenn 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) Das **Amt** ist verpflichtet, dass die dem Vertrag beigefügte Hausordnung von den Wohnungsnutzern eingehalten wird. In diesem Zusammenhang ist das **Amt** 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) Der **Vermieter** ist berechtigt, die Hausordnung und eventuelle Benutzungsordnungen nachträglich zu ändern bzw. aufzustellen, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Hausbewohner zumutbar ist. Bei einer wesentlichen Änderung oder Neufassung der Hausordnung bzw. von Benutzungsordnungen gilt Abs. 1 für das Amt 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 des **Vermieters**.
- (2) Ohne Genehmigung des **Vermieters** ist es dem **Amt** 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. Das **Amt** haftet dem **Vermieter** gegenüber auf Einhaltung dieses Verbotes und auf Schadensersatz für den Fall, dass es wegen einer Nichteinhaltung dieses Verbotes zu einem Schaden am Mietobjekt gekommen ist.

§ 13 Modernisierung und Energieeinsparung

Das **Amt** 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 des **Vermieters** können in begründeten Fällen und nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung beim **Amt** die Mietsache zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen und bei Abwesenheit des Wohnungsnutzers ist der **Vermieter** berechtigt, die Mieträume zu betreten und ggf. öffnen zu lassen; das **Amt** ist hiervon unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses ist das **Amt** 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 des **Amtes** Änderungen der Mietsache vorgenommen worden sind, ist das **Amt** 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 das **Amt** verpflichtet, sämtliche Schlüssel, d.h. auch ggf. weiter beschaffte Schlüssel, an den **Vermieter** zurückzugeben. Anderenfalls ist der **Vermieter** berechtigt, auf Kosten des **Amtes**, soweit erforderlich, die Räume öffnen zu lassen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das **Amt** 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:

