

## Modul 3 Wo bleibt mein Geld? Über den Umgang mit Finanzen

**Baustein: G2**

### Die eigene Wohnung

**Ziel:** Sensibilisierung, Vermittlung von ersten Kenntnissen/ Entwicklung von Kompetenz zum Thema „Meine erste eigene Wohnung“

**Kurzbeschreibung:** Die Teilnehmer lernen, was beim Thema „Meine erste eigene Wohnung“ beachtet werden sollte und welche Kosten entstehen bzw. vermieden werden können.

**Methode:** Kleingruppenarbeit, Arbeitsblätter, Checkliste Umzug, Praxismaterial „Mietvertrag“, „Hausordnung“, Übergabeprotokoll, „Mieterhöhung“ / Umgang mit Sachtexten.

**Anmerkung:** Dieser Baustein eignet sich für Schüler ab Klasse 10.

### Beschreibung:

Hausaufgabe zur Vorbereitung des Themas: Recherchieren Sie, wie hoch die Miete der (elterlichen) Wohnung ist, in der Sie wohnen. Wie groß ist die Wohnung, welcher Mietpreis pro Quadratmeter errechnet sich? Wie setzt sich die Gesamtmiete zusammen? Befragen Sie zum Beispiel Ihre Eltern. Bearbeiten Sie das **Arbeitsblatt „Meine erste eigene Wohnung.“** Stellen Sie die Ergebnisse in der Klasse vor. Diskutieren Sie die Ergebnisse.

Wie können Sie herausfinden, welche Miethöhe Sie sich für die erste eigene Wohnung tatsächlich leisten könnten? Wovon hängt die Miethöhe für eine Wohnung ab? Wie sieht Ihre „Wunschwohnung“ aus, wo ist sie, wie groß ist sie? Welche Kriterien gibt es, welche Kriterien sind Ihnen wirklich wichtig? Wie realistisch ist es, dass die erste Wohnung der Wunschwohnung entspricht? Wie können Sie eine Wohnung suchen und finden? Welche Unterlagen sollten Sie bei einer Wohnungsbesichtigung dabei haben?

Bei der Wohnungssuche erhöhen sich die Chancen des Bewerbers, wenn er die notwendigen Unterlagen in einer Mappe mitbringt. In diese Mappe gehören (in kopierter Form) ein Einkommensnachweis, eine SCHUFA-Bescheinigung, eine Aufstellung von Name sowie Adresse und Kontaktmöglichkeiten des Bewerbers für die Rückmeldung des Vermieters (eventuell mit einem Foto). Falls man zuvor schon eine Wohnung gehabt hat, sollte man eine Bescheinigung des bisherigen Vermieters über das Nichtbestehen von Mietschulden beifügen.

Wer auf Wohnungssuche ist, muss zunächst genau überlegen und ausrechnen, wie hoch die Miete maximal sein darf, wieviel also längerfristig für Mietkosten ausgegeben werden kann. Das hängt maßgeblich von der Höhe des eigenen Einkommens ab.

Eine Faustregel sagt: Mehr als 35 % des Einkommens sollte nicht für die Miete verwendet werden, weil sonst andere Lebensbereiche wie Strom, Lebensmittel, Kleidung etc. zu knapp ausgestattet sind.

Lesen Sie den **Mietvertrag**. Welche Informationen enthält der Mietvertrag über die vermietete Wohnung? Wie viele Personen ziehen ein? Dürfen Tiere in der Wohnung gehalten

werden? Was steht in der **Hausordnung**? Diskutieren Sie, warum es eine Hausordnung gibt und ob diese eingehalten werden muss. Was kann bei Verstößen passieren? Lesen Sie das **Übergabeprotokoll**. Was steht darin? Wer muss was machen? Wo könnten Sie sich beraten lassen, wenn Sie über die Gültigkeit von einzelnen Regelungen unsicher sind?

Es gibt **verschiedene Wohnformen**, die jeweils Vor- und Nachteile haben: alleine wohnen, zusammenleben mit Freunden/Freundinnen, in eine Wohngemeinschaft oder ein Studentenwohnheim einziehen, bei den Eltern/bei Verwandten wohnen.

Welche Vor- und Nachteile haben diese verschiedenen Wohnformen? Wie möchten Sie leben?

Wie setzt sich der Preis, den man monatlich an den Vermieter bezahlt, zusammen? Aus welchen Bestandteilen ergibt sich die Gesamtmiete, die man auch „Zahlmiete“ nennt? Lesen Sie den Mietvertrag: Wie hoch ist die Miete und wie setzt sie sich zusammen? Wie werden laut Mietvertrag die Heiz- und die Warmwasserkosten abgerechnet? Lohnt es sich, bei der Heizung auf den Verbrauch zu achten und den Verbrauch möglichst klein zu halten?

Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus einem **Grundpreis und den Nebenkosten**. Der Grundpreis ist das Entgelt nur für die Überlassung der Wohnung an den Mieter. Die Nebenkosten sind zum einen bei einer Zentralheizung die Heizkosten, dazu gehören bei zentraler Versorgung auch die Warmwasser-Kosten. Zum anderen gehören zu den Nebenkosten die sogenannten „kalten Betriebskosten“ (zum Beispiel Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Fahrstuhlkosten und Reinigungsdienste).

Für die Heiz- und Betriebskosten zahlt man eine **monatliche Pauschale als Vorauszahlung** auf die zu erwartende Jahressumme. Einmal jährlich ermittelt der Vermieter dann die tatsächlichen Verbrauchskosten für das gesamte Gebäude und stellt den tatsächlichen Kosten die geleisteten Vorauszahlungen gegenüber. Der Mieter muss dann nachzahlen bzw. erhält ein Guthaben. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wird zumindest zu 50 % nach dem tatsächlichen Verbrauch des jeweiligen Mieters abgerechnet. Ein sparsamer Verbrauch zahlt sich also anhand der Jahresabrechnung aus.

Manche Wohnungen haben auch keine Zentralheizung, sondern z. B. noch Ofenheizung, eine Gas-Etagen-Heizung oder eine sogenannte elektrische „Nachtspeicher-Heizung“. In diesem Fall hat der Vermieter mit diesen Kosten nichts zu tun, der Mieter sorgt selbst für den Kauf von Kohlen bzw. schließt einen Vertrag mit dem Gas-Versorger oder dem Strom-Versorger. Nur über die „kalten Betriebskosten“ rechnet der Vermieter dann einmal jährlich ab.

Heizkosten sparen: Welche Vorteile hat das sparsame Umgehen mit der Heizung? Und wie geht das überhaupt?

- Raumtemperaturen kontrollieren (Thermometer benutzen). Wohn- und Arbeitsräume sollten nicht wärmer als 20 bis max. 21 Grad sein, Schlafzimmer max. 17 Grad. Das ist übrigens nicht nur eine Frage des Geldes, sondern auch der Gesundheit: Eine zu warme Wohnung macht anfällig für Erkältungen, Schnupfen und Husten. Die trockene Heizungsluft trocknet die Nasenschleimhäute und die Atmungswege aus, Viren wird dadurch der Zugang zum Körper erleichtert.

- Jedes Grad Raumtemperatur mehr bedeutet ca. 10 % mehr Heizkosten.
- Heizkörper müssen frei stehen. Bitte nicht abdecken oder zustellen durch Gardinen, Vorhänge, Wäscheständer, Möbel usw. Die Wärme kann sonst nicht richtig an den Raum abgegeben werden, sondern staut sich am Heizkörper.
- Dauerlüften („Kippfenster“) vermeiden und stattdessen die Zimmer 4 bis 5 Mal am Tag ca. 10 Minuten bei ganz geöffnetem Fenster lüften.
- Niemals elektrische Heizlüfter benutzen. Das sind wahre Verbrauchsmonster, die bei der nächsten Jahresabrechnung böse Nachforderungen bringen.

Was ist eine **Mietsicherheit**? In welcher Höhe darf der Vermieter eine Mietsicherheit fordern? Wer bezahlt den **Makler**, der eingeschaltet wurde?

Der Vermieter darf eine **Mietsicherheit** fordern. Diese soll ihn absichern für Forderungen, die bei einer späteren Beendigung des Mietvertrags noch gegen den Mieter bestehen, zum Beispiel für Beschädigungen der Wohnung. Diese Mietsicherheit darf eine Höhe von maximal drei Monatsmieten nicht übersteigen. Sie kann in bar an den Vermieter bezahlt bzw. überwiesen werden, manchmal wird dafür auch ein besonderes Mietkautionkonto angelegt.

Wer einen **Makler** beauftragt, für ihn als Mieter eine Wohnung zu suchen, der muss dem Makler eine Provision bezahlen. Wenn der Vermieter den Makler mit der Auswahl eines Mieters beauftragt hat, muss der Vermieter das Honorar zahlen.

### Wie richte ich meine Wohnung ein?

Bilden Sie Kleingruppen.

Jede Kleingruppe bekommt einen Möbelkatalog (zum Beispiel von Ikea) und schreibt auf, was für die erste eigene Wohnung gebraucht wird. Alternativ wird im Internet gesucht. Die Preise für die Einrichtungsgegenstände werden auf dem Arbeitsblatt „Wie richte ich meine Wohnung ein?“ notiert. Bei jedem Artikel wird überlegt, ob es preiswertere Alternativen gibt, auch dazu werden Stichworte und ggf. Preise notiert. Zum Schluss wird zusammengerechnet.

Überlegen Sie mit Hilfe der „Checkliste Umzug“, welche Kosten noch entstehen können und wie das finanziert werden kann.

Lesen Sie den Mietvertrag. Was steht dort über **Kündigungsfristen**? Was muss bei einem Auszug beachten werden? Muss **vor dem Auszug renoviert** werden? Was sollten Sie tun, wenn Sie unsicher sind?

Bleibt die Miete immer unverändert? **Lesen Sie die Mieterhöhung**. Was kann der Mieter jetzt tun? Wo kann er sich beraten lassen? Was ist bei einem Auszug zu beachten?

Mieterhöhungen sollten man immer rechtlich überprüfen lassen.

Bevor der Mieter auszieht, sollte er darauf achten, dass Kündigungsfristen zu beachten sind. Auch die Fragen der sogenannten Schönheitsreparaturen sollten geklärt werden. Der Mieter sollte den Mietvertrag lesen, den er unterschrieben hat und sich unbedingt dazu beraten lassen. Gute Beratung bekommt man kostenlos, wenn man rechtzeitig z. B. beim Mieterverein, der Mietergenossenschaft oder dem Mieterbund Mitglied geworden sind.

## Mietverträge

### Wie hoch darf die Miete sein?

- Bevor Sie mit der Wohnungssuche beginnen, sollten Sie genau überlegen und ausrechnen, wie hoch die Miete maximal sein darf. Wieviel können Sie (längerfristig) ausgeben?
- Faustregel: Die Miete soll nicht mehr als ca. 35 % der monatlichen Einnahmen ausmachen.
- Bei ALG II-Bezug: Unbedingt **vorher** den Umzug beim Job Center beantragen und genehmigen lassen; ggf. Beratung und Hilfe dafür in Anspruch nehmen.
- Wenn der Vermieter die Miete erhöhen will, lassen Sie sich bitte immer rechtlich beraten. Mieterhöhungen sind nicht immer wirksam.

### Wie setzt sich die Miete zusammen? Was ist mit den Heizkosten?

Die Miete setzt sich aus drei Teilen zusammen:

- „Nettokaltmiete“ – das ist der Preis dafür, dass man wohnen darf
  - „Kalte Betriebskosten“ - das sind die Umlagen für Müllabfuhr, Hauswart usw.
  - „Warme Betriebskosten“ - das sind die Heizkosten
- Meistens zahlt man einen monatlichen Vorschuss für die Betriebs- und Heizkosten. Einmal jährlich wird dann vom Vermieter abgerechnet: Wie hoch waren die Betriebs- und Heizkosten wirklich? Wenn die gezahlten Vorschüsse nicht ausreichen, muss der Mieter nachzahlen.
  - Die Kosten für Wasser und Heizung werden vom individuellen Verbrauch mitbestimmt (in der Regel werden mindestens 50 % über den eigenen, individuellen Verbrauch abgerechnet). Bei einem hohen Verbrauch kommt es deshalb bei der jährlichen Abrechnung zu teilweise hohen Nachzahlungen. Ein sparsamer Verbrauch lohnt sich also finanziell (und hilft der Umwelt!).

### Die wichtigsten Tipps zu Heizkosten:

- **Raumtemperaturen kontrollieren**, Thermometer dazu benutzen. Wohn- und Arbeitsräume 20 bis max. 21 Grad, Schlafzimmer max. 17 Grad. Das ist übrigens auch gut für die Gesundheit: Eine zu warme Wohnung macht anfällig für Erkältungen und Grippe, weil die trockene Heizungsluft die Nasenschleimhäute und die Atemwege austrocknet. Vor allem Kinder bekommen dadurch im Winter mehr Schnupfen und Husten.  
Jedes Grad Raumtemperatur mehr bedeutet ca. 10 % mehr Heizkosten.
- **Heizkörper müssen frei stehen**. Bitte nicht abdecken oder zustellen (Gardinen, Vorhänge, Wäscheständer, Möbel). Die Wärme kann sonst nicht richtig an den Raum abgegeben werden, sondern staut sich am Heizkörper.
- **Dauerlüften** („Kippfenster“) vermeiden. Stattdessen 4 bis 5 Mal am Tag ca. 10 Minuten bei ganz geöffnetem Fenster lüften.
- **Niemals elektrische Heizlüfter benutzen**. Das sind wahre Verbrauchsmonster, die Ihnen bei der nächsten Jahresabrechnung böse Nachforderungen bringen können.

Baustein G2	Schülerversion	Modul 3
-------------	----------------	---------

**Zur Wohnungsbesichtigung sollten Sie alle nötigen Unterlagen mitnehmen.**

Dazu gehören –jeweils in Kopie- Einkommensnachweise, eine SCHUFA-Auskunft, ein Adressblatt mit Ihrem Namen und Ihrer Adresse sowie Ihren Kontaktdaten für eine Rück-meldung des Vermieters und ggf. auch eine Mietschulden-Freiheits-Bescheinigung.

**Der Vermieter darf eine Mietsicherheit in Höhe von maximal drei Monatsmieten fordern.**

**Wenn ein Makler eingeschaltet wurde, muss sein Honorar von dem bezahlt werden, der ihn beauftragt hat: Mieter oder Vermieter.**

**Lesen Sie die Mieterhöhung. Was kann der Mieter jetzt tun?**

Wenn Sie im Laufe des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung bekommen, sollten Sie diese überprüfen lassen. Wenn Sie rechtzeitig Mitglied z. B. des Mietervereins, der Mietergenossenschaft oder des Mieterbundes geworden sind, können Sie sich kostenlos dort beraten lassen.

Wenn Sie das Mietverhältnis beenden wollen, müssen Sie **Kündigungsfristen** beachten. Meistens gilt eine dreimonatige Kündigungsfrist. Nur ganz ausnahmsweise kann eine Wohnung fristlos vom Mieter gekündigt werden. Lassen Sie sich dazu beraten. Auch zu der Frage, ob Sie beim Auszug renovieren müssen, sollten Sie sich unbedingt beraten lassen.

## Arbeitsblatt: „Meine erste eigene Wohnung“

Ich würde am liebsten sofort ausziehen, weil...

Ich ziehe bei meinen Eltern erst aus, wenn die mich zwingen, weil...

Ich möchte gerne in einer WG wohnen, weil...

In eine WG würde ich nie einziehen, weil...

Meine erste Wohnungseinrichtung ist mir sehr wichtig, dafür würde ich auch einen Kredit aufnehmen, weil...

In meiner ersten eigenen Wohnung muss nicht alles neu und edel sein, weil...

Am liebsten möchte ich alleine wohnen, weil...

Auf jeden Fall will ich nicht alleine wohnen, sondern mit einem Freund/einer Freundin zusammen, weil...

In meiner ersten Wohnung brauche ich unbedingt...

Meine ideale erste Wohnung sieht so aus:

Baustein G2	Schülerversion	Modul 3
-------------	----------------	---------

## Arbeitsblatt „Wie richte ich meine Wohnung ein?“

Für meine erste eigene Wohnung brauche ich unbedingt/wünsche ich mir:

Name des Einrichtungsgegenstands und Preis:	So geht es preiswerter, das kostet dann:
<b>Gesamt:</b>	<b>Gesamt:</b>

## Checkliste Umzug

### Das muss ich bezahlen:

Kaution (max. 3 Nettokaltmieten) = ca. \_\_\_\_\_ EUR

Einrichtungskosten = ca. \_\_\_\_\_ EUR

Renovierungskosten = ca. \_\_\_\_\_ EUR

Umzugskartons = ca. \_\_\_\_\_ EUR

Automiete zum Transport = ca. \_\_\_\_\_ EUR

Weiteres: \_\_\_\_\_ = ca. \_\_\_\_\_ EUR

**Gesamtsumme** = ca. \_\_\_\_\_ **EUR**

### Finanzielle Hilfe bekomme ich von:

- Eltern, Verwandten
- Job Center
- Erspartem / Sparbuch
- .....
- .....
- .....

# Wohnungs-Übergabeprotokoll

zum Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

Vertrag-Nr. \_\_\_\_\_  
Wohnungs-Nr. \_\_\_\_\_

Vermieter:	Mieter:	Anschrift und Lage der Wohnung:
------------	---------	---------------------------------

Die oben bezeichnete Wohnung besteht aus:

Zimmer <input type="checkbox"/>	2	Balkon <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	WC <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keller Nr. <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loggia <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boden Nr. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kochnische <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Flur/Diele <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mietergarten <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1/2 Zimmer/Kammer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bad mit WC <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Abstellraum <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Speisekammer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dusche mit WC <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hängeboden <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Anzahl der Schlüssel:

Zentralschlüssel <input type="checkbox"/>	2	Zusatzschloss <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hoftür <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gartentor <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haustür <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zimmer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boden <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Garage <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnungstür <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Briefkasten <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keller <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Mieter bestätigt, die Wohnung in folgender Ausstattung übernommen zu haben:

Ofenheizung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nachtspeicherheizung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Elektrodurchlauferhitzer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gemeinschaftsantenne <input checked="" type="checkbox"/>
Gasetagenheizung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zentralheizung <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	WW-Speicher <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einzelantenne <input type="checkbox"/>
Öltagenheizung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zentrale Warmwasservers. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kohlebadofen <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Telefon-/Kabelanschluss <input checked="" type="checkbox"/>
_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gasdurchlauferhitzer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>

Kühlschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gasdurchlauferhitzer <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fensterschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	WC-Becken <input type="checkbox"/>
Gasherd mit <input type="checkbox"/> Backteil <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Elektrodurchlauferhitzer <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Spültischschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	WC-Sitz mit Deckel <input checked="" type="checkbox"/>
mit <input type="checkbox"/> Brennstellen <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Speicher _____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geschirrschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Spülkasten <input type="checkbox"/>
Elektroherd mit <input type="checkbox"/> Backteil <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Speicher _____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Badraumheizer Gas - Elektr. <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Druckspüler <input type="checkbox"/>
Kohleherd <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eckschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Badofen (Kohle) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Klingel <input type="checkbox"/>
Beistellherd <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arbeitsplatte <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Badewanne <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sprechantl.-Türöffner <input checked="" type="checkbox"/>
Herdabdeckung <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wandschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Duschtasse <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Schalter/Steckdosen <input type="checkbox"/>
Herdseitenablage <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wandschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Duschkabine <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fensterscheiben <input type="checkbox"/>
Ausguss <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tischschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mischbatterie m. Dusche <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jalousien/Fensterläden <input type="checkbox"/>
Stufenbecken <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Besenschrank <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Handwaschbecken <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Türscheiben <input type="checkbox"/>
Doppelspüle <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mischbatterie <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fußbodenbelag/-leisten <input type="checkbox"/>
Spüle (einfach) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zapfhahn <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Küche, gefliest <input type="checkbox"/>
Zapfhahn <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Waschmaschinenanschluss <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bad, gefliest <input checked="" type="checkbox"/>
Mischbatterie <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Heizkostenverteiler <input type="checkbox"/>
_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Warmwasserzähler <input type="checkbox"/>
_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stand: _____ <input type="checkbox"/>

*Wände, Decken, Flur, Küche, Zimmer sind zu streichen (weiß).  
Balkenlöcher in sämtl. Zimmern beseitigen. Fußboden abziehen und  
neu lackieren (Wohnzimmer). Doppelkassettfenster sämtlich zu  
lackieren, ebenso Zimmertüren. Alles sauber / besetzen. E-Herd  
reparieren. Schaden an Badewanne beseitigen.*

Die vorbezeichneten Schlüssel wurden dem Mieter ausgehändigt.  
Dieses Übergabeprotokoll ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages.  
Die Richtigkeit und Vollständigkeit des vorstehenden Übergabeprotokolls wird hiermit bestätigt und anerkannt.

**Unterschriften auf allen Blättern einzeln leisten!**

Datum der Übergabe: 14.10.2003

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

## HAUSORDNUNG

Anlage zum Mietvertrag zwischen \_\_\_\_\_

und \_\_\_\_\_

### Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

### Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von der Mietsache vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie bei Verschmutzung zu reinigen. Jede Ruhestörung, besonders durch Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Türemschlagen, Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.

Abfälle dürfen nur in die entsprechende Müll- oder Recyclingtonne geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen bzw. durch die Sperrmüllabfuhr abholen lassen. Der Mieter hat seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen. Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten darf nichts ausgeschüttet, ausgegossen oder geworfen werden.

Es ist nicht gestattet, auf Höfen und in Durchfahrten Rad zu fahren, vor und auf dem Grundstück Tauben oder Möwen zu füttern.

Scharf oder übel riechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sind sachgemäß zu beseitigen.

Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zerkleinert werden.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf und in den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen, insbesondere von Fahrzeugen, ist die Einwilligung des Vermieters und ggf. die behördliche Genehmigung einzuholen.

Es ist nicht gestattet, Mopeds, Motorräder und Motorroller in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen. Das Haus ist von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner zu verschließen.

### Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter sofort zu melden.

Die Benutzung von Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Wäschetrocknern dann zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass andere Mieter belästigt werden. Grundsätzlich dürfen nur funktions-sichere Geräte benutzt werden, die fachgerecht und standortgerecht angeschlossen sind.

Türen und Fenster bei Unwetter oder Abwesenheit geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und Belastungen (z. B. durch Brennstoffe) zu unterlassen.

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mietkellers liegen, die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre.

Während der Heizperiode hat der Mieter dafür zu sorgen, dass durch unterlassenes Heizen keine Frostschäden in der Wohnung auftreten; Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen sind gut verschlossen zu halten. Lüften ist auf das Notwendige zu beschränken.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von ausreichenden Frostschutzmaßnahmen.

### Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind einzuhalten.

Nicht gestattet ist offenes Licht und Rauchen auf dem Boden und im Keller. Das Lagern feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe wie Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw. auf dem Boden und im Keller, ebenso das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien, Fotomaterial, Lacke auf dem Boden.

Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass die Räume zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Änderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Einwilligung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstätten den Fußboden ausreichend zu schützen.

Nur geeignete, zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese sachgemäß zu lagern.

Heiße Asche abzulöschen, bevor sie in die Mülltonnen geschüttet wird.

Bei Brand oder Explosion angemessene Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen.

Gas: Bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen.

Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Für zusätzliche Vereinbarungen kann die Rückseite verwendet werden. Diese müssen von beiden Parteien ebenfalls unterschrieben werden.

Ort/Datum

Mieter

Vermieter

Mieter



**GEWOBAG WB**  
Wohnen in Berlin GmbH

MV 7100/77802/0132/05

## Vertrag

GEWOBAG WB  
Wohnen in Berlin GmbH

im folgenden als "Wohnungsunternehmen" bezeichnet

schließt mit:

Herrn **Moussa Ali Ayad**  
Frau **Fatma Ayad**

im folgenden, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt, als "Mieter" bezeichnet,  
diesen Mietvertrag.

### § 1 Mietsache

- (1) Das Wohnungsunternehmen vermietet dem Mieter ab 01.07.2012 zu Wohnzwecken die Wohnung im Hause **Hausstockweg 51**, 12107 Berlin, VH, 5. Obergeschoss, Nr. 6 links.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 69,82 m<sup>2</sup>, ca. 57,13 m<sup>2</sup> Heizfläche und besteht aus:

3	Zimmer
1	Bad
1	Balkon
1	Keller

Die Angabe der Wohn- und Heizfläche dient der Beschreibung der Mietsache und stellt keine zugesicherte Eigenschaft dar.

Die genaue Beschreibung und der Zustand der vermieteten Wohnung und des Zubehörs ist in dem Übernahmeprotokoll enthalten, welches bei Wohnungsübergabe aufgenommen und ausgehändigt wird und Bestandteil dieses Vertrages ist.

Die Wohnung ist ein preisgebundener Neubau, mit öffentlichen Mitteln des II. WoBauG errichtet. Die Preisbindung endet zum 31.12.2018.

### § 2 Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen

- (1) Das Wohnungsunternehmen stellt dem Mieter zum Mitgebrauch folgende Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen zur Verfügung:

Geschäftsführer:  
Hendrik Jallama  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 2 von 21

Breitbandkabel  
Personenaufzug/Lastenaufzug  
Anschluss an die eigenständige gewerbliche Wärme- und/oder Warmwasserversorgung  
Fern-/Zentralwarmwasserversorgung

Das Wohnungsunternehmen beabsichtigt Wohnungen, die derzeit noch einen Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne haben, zu einem späteren Zeitpunkt an das Breitbandkabelnetz oder eine Satellitenkopfstation anzuschließen.

Der Mieter darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Wohnungsunternehmens keine eigene Empfangs- und/oder Sendeeinrichtung anbringen.

Für die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, ggf. Gas, Fernwärme und Fernwarmwasser gelten durch Verordnung festgelegte allgemeine Bedingungen der Versorgungsunternehmen. Das Wohnungsunternehmen haftet in diesem Zusammenhang gegenüber dem Mieter nur in dem Umfang, in dem das Versorgungsunternehmen gegenüber dem Wohnungsunternehmen einsteht. Schäden muss der Mieter unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen/ Wohnungsunternehmen mitteilen.

- (2) Die sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen können vom Mieter mitbenutzt werden.

### § 3 Miete und Nebenleistungen

- (1) Die vom Wohnungsunternehmen ggf. unter Berücksichtigung von Objekt- und Subjektverbilligungen ermittelte Miete beträgt ab Vertragsbeginn monatlich:  
(in Worten: - Sechshundertachtundsiebzig EUR 40/100 - )

Grundmiete	373,40 EUR
VZ Betriebskosten	162,00 EUR
VZ Heizkosten/Warmwasser	143,00 EUR
<b>Gesamtmiete</b>	<b>678,40 EUR</b>

- (2) Der Mieter wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Zuschüsse/ Subventionen/ Minderungen/ Nachlässe / befristete Mietnachlässe aufgrund objekt- bzw. subjektbezogener, z. T. einkommensabhängiger Umstände wegfallen können und sich daraus eine Erhöhung der ausgewiesenen Zahlmiete ergeben kann.
- (3) In den Vorauszahlungen sind Betriebskosten im Sinne des §1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten und das Umlageausfallwagnis gemäß § 25a der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen enthalten.
- (4) Die monatliche Miete ist auf das für den Mieter eingerichtete Mietkonto bei der

Landesbank Berlin AG, BLZ 10050000, Kto-Nr. 1171853821

einzuzahlen. Die Miete muss bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf dem vorgenannten Konto eingegangen sein. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es darauf an, wann der Betrag unter Angabe der richtigen Mietvertragsnummer auf dem Konto des Wohnungsunternehmens eingeht.

- (5) Für die Benutzung sonstiger nicht von §2 Abs. 1 erfasster Einrichtungen, insbesondere maschineller Wascheinrichtungen, wird eine besondere Vergütung erhoben.
- (6) Der Mieter verpflichtet sich, bei Festsetzung einer Ausgleichszahlung / Ausgleichsabgabe durch das Wohnungsamt wegen Einkommens- und/oder Wohnraumüberschreitung bzw. Wegfall

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Merkus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 3 von 21

anderer Freistellungsgründe diese einschl. etwaiger Nachzahlungsbeträge zu entrichten.

#### § 4 Umlagen

Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten im Sinne § 1 gemäß § 2 der jeweils aktuellen Fassung der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten und das Umlageausfallwagnis gemäß § 25a der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen; hierauf werden Vorauszahlungen erhoben:

1.
  - a) die lfd. öffentlichen Lasten des Grundstücks, Grundsteuer
  - b) die Kosten der Wasserversorgung
  - c) die Kosten der Entwässerung (z. B. Schmutzwasser/Niederschlagswasser)
  - d) die Kosten der Straßenreinigung
  - e) die Kosten der Müllbeseitigung
  - f) die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
  - g) die Kosten der Gartenpflege
  - h) die Kosten der Beleuchtung
  - i) die Kosten der Schornsteinreinigung
  - j) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - k) die Kosten für den Hauswart
  - l) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
  - m) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - n) sonstige Betriebskosten
  - o) die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Zu den sonstigen Betriebskosten (n) gehören insbesondere Regenrinnenreinigung, Kosten des Wach- und Sicherheitsdienstes, Kosten Conciergedienste, Wartung von Be- und Entlüftungsanlagen, CO<sub>2</sub>-Warnanlagen, Druckerhöhungs- und Hebeanlagen, Kosten der Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen etc.. Für Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscher, Brand- und Rauchmelder, Blitzschutzanlagen, Notstromanlagen, Sprinkleranlagen und Schlauchkästen (Feuerbekämpfung) werden hier die Kosten für die Überprüfung der Betriebssicherheit, die Funktionsprüfung und die Reinigung und Pflege erfasst. Ebenso gehören zu den sonstigen Betriebskosten die Kosten der TÜV-Abnahme bzw. Prüfung von Blitzschutzanlagen.

Derzeitige Betriebskostenvorauszahlung insges.: EUR 162,00 Vorauszahlg. Betriebskosten

2.

Die Vorauszahlung für warme Betriebskosten beinhalten die Kosten für die Versorgung mit Heizung/Wärme und/oder Warmwasser.

Derzeitige Betriebskostenvorauszahlung insges.: EUR 143,00 Vorauszahlg. Heiz- /Warmwasserkosten

3.

Zusätzlich zu den genannten Kosten darf das Wohnungsunternehmen auch solche Betriebskosten umlegen, die derzeit nicht anfallen, aber in §2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung als solche bezeichnet sind.

4.

Die Abrechnung der Betriebskosten - außer Heizung/Wärme, Warmwasser, Aufzug und Kaltwasser (Wasserversorgung/Entwässerung/Schmutzwasser) - erfolgt grundsätzlich für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche je Wirtschaftseinheit, mit Ausnahme der Kosten für Gemeinschaftsantennenanlage / Breitbandkabelnetzanschluss und Gasgerätewartung, die je Mieteinheit (ME) belastet werden.

Die Abrechnung der Kosten für Kaltwasser (Wasserversorgung/Entwässerung/ Schmutzwasser), Heizung/Wärme, Warmwasser und Aufzug erfolgt für das Kalenderjahr unter Zugrundelegung der

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Böttcher Weg 2  
13607 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 4 von 21

nachstehenden Umlengungsmaßstäbe:

Wasserversorgung/Entwässerung (Schmutzwasser)

- a) nach m<sup>2</sup> Wohnfläche
- b) bei vorhandener messtechnischer Einrichtung zur Verbrauchserfassung  
100% nach erfasstem Verbrauch

Heizung/Wärme

- a) nach m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche
- b) bei vorhandener messtechnischer Einrichtung zur Verbrauchserfassung 50%  
nach m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche und 50 % nach erfasstem Verbrauch

Warmwasser

- a) nach m<sup>2</sup> Wohnfläche
- b) bei vorhandener messtechnischer Einrichtung zur Verbrauchserfassung 50%  
nach m<sup>2</sup> Wohnfläche und 50 % nach erfasstem Verbrauch

Aufzug

- a) nach m<sup>2</sup> Wohnfläche
- b) Erdgeschossflächen können von der Umlage ausgenommen werden.

Bei Auszug des Mieters während des Abrechnungszeitraumes erfolgt keine Zwischenabrechnung.

Die Vorauszahlung, der Umlengungsmaßstab und der Abrechnungszeitraum können sich nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen ändern. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten oder anderen der Billigkeit entsprechenden Abrechnungskreisen durchzuführen.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist gemäß §556f BGB dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch das Wohnungsunternehmen ausgeschlossen, es sei denn, das Wohnungsunternehmen hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Das Wohnungsunternehmen ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Wohnungsunternehmen spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

#### § 5 Mietänderungen

Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die in §3 Abs. 1 genannte Miете nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften - auch rückwirkend - zu ändern. Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miете als vertraglich vereinbart.

Die Miете ändert sich insbesondere durch planmäßige oder außerplanmäßige Kürzung bzw. Fortfall der vom Land Berlin gewährten laufenden Förderungsmittel (Objekt- bzw. Subjektverbilligungen). Ferner können sich durch Änderung des Zinssatzes der ebenfalls vom Land Berlin bereit gestellten Baudarlehen entsprechende Mietänderungen ergeben. Darüber hinaus kann sich die vom Mieter zu zahlende Miете aufgrund neu entstehender und miетpreisrechtlich zulässiger laufender Aufwendungen ändern, beispielsweise wegen des Kapitaldienstes für das seinerzeit gewährte Annuitätshilfedarlehen bzw. Aufwendungsdarlehen.

Ein ggf. z. Z. gewährter Zuschuss zur Modernisierung ist in der in §3 des Mietvertrages genannten Miете berücksichtigt. Diese Zuschüsse zur Modernisierung werden vorbehaltlich des Ergebnisses der Schlussabrechnung gewährt.

Darüber hinaus sind aufgrund besonderer Anordnung der öffentlichen Hand außerplanmäßige

Geschäftsführer:  
Handrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Böttroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 5 von 21

Kürzungen der bewilligten Förderungsmittel möglich, die zu entsprechenden weiteren auch einkommensabhängigen Mieterhöhungen führen können.

Dauer, Ermäßigung und Wegfall der Mietverbilligungsmittel richten sich nach den für die öffentliche Förderung im Land Berlin maßgebenden Bestimmungen; sie können davon abhängig sein, dass der Mieter zu den von der öffentlichen Hand bestimmten Zeitpunkten nachweist, dass er noch dem begünstigten Personenkreis im Sinne des §9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) angehört.

Neben den förderungsbedingten Mietsteigerungen kann sich die vom Mieter zu zahlende Miete ändern aufgrund

- veränderter und durch die Investitionsbank Berlin (IBB) bewilligter Durchschnittsmiete
- durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen bzw. vom Wohnungsunternehmen nicht zu vertretender baulicher Maßnahmen,
- erhöhter/verminderter Kapitalkosten,
- erhöhter/verminderter Ansätze für die Abschreibung auf Anlagen und Einrichtungen,
- der Aufhebung des Teilverzichts auf die Gebäudeabschreibung,
- erhöhter/verminderter Ansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten,
- erhöhter/verminderter Betriebskosten,
- des Wegfalls der staatlichen Grundsteuervergünstigung,
- der Erhöhung der Gebühren für Breitbandkabelanschlüsse (soweit vorhanden)

Durch die genannten Erhöhungen bzw. Verminderungen der laufenden Aufwendungen bzw. der Betriebskosten verändert sich das Miet- bzw. Umlageausfallwagnis entsprechend.

Der Mieter bestätigt, dass er auf die Gewährung von Leistungen nach den Richtlinien über AZFam (Aufwendungszuschüsse für familiengerechte Wohnungen) und dem Wohngeldgesetz hingewiesen und beraten worden ist.

Der Mieter bestätigt, dass er auf die Gewährung von Leistungen nach den Richtlinien des Wohngeldgesetzes hingewiesen und beraten worden ist.

#### § 6 Erhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift unter diesen Vertrag, Informationsmaterial zum Thema "Richtig heizen und lüften" erhalten zu haben.
- (2) Der Mieter hat die durch den Mietgebrauch erforderlich werdenden laufenden Schönheitsreparaturen auszuführen.
- (3) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend vor Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen verursacht werden, die sich mit Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen.

#### § 7 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus gesetzlichen Vorschriften ergibt.

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellima  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 6 von 21

### § 8 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er
- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt (§ 553 BGB), es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
  - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen am Haus anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel) es sei denn, in § 10 des Mietvertrages ist etwas anderes vereinbart,
  - e) Antennen oder Vergleichbares, insbesondere Parabolantennen, anbringt oder verändert,
  - f) von der laut Übernahmeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
  - g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
  - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
  - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
  - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

Das Wohnungsunternehmen untersagt dem Mieter ausdrücklich das Halten, Züchten, Ausbilden und Abrichten gefährlicher Hunde im Bereich der Mietsache. Als gefährliche Hunde im Sinne dieses Mietvertrages gelten:

Hunde, bei denen aufgrund rassespezifischer Merkmale, Zucht, Ausbildung oder Abrichten von einer über das natürliche Maß hinausgehenden Kampfbereitschaft, Angriffslust, Schärfe oder einer anderen in ihrer Wirkung vergleichbaren, Mensch oder Tier gefährdenden Eigenschaft auszugehen ist.

Das Gleiche gilt für Hunde, die aufgrund ihrer Größe, ihres Gewichtes oder sonstiger besonderer Körpereigenschaften nicht dazu geeignet sind, in einer Mietwohnung gehalten zu werden.

- (2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens muss schriftlich erfolgen.
- (3) Der Mieter kann vom Wohnungsunternehmen die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse hat. Das Wohnungsunternehmen kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.
- Das Wohnungsunternehmen kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 BGB gilt entsprechend.
- (4) Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.980

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 7 von 21

- (5) Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

#### § 9 Sicherheitsleistung

Siehe anhängende Vereinbarung.

Der Mieter zahlt für die Dauer des Mietverhältnisses einen Betrag von 3 Monatskaltmieten als Sicherheitsleistung (Kautions).

Der Mieter ist verpflichtet, keine Abreden mit der Bank/Sparkasse zu treffen, die die Sicherheit zu Gunsten des Wohnungsunternehmens unterlaufen bzw. der Realisierung entgegenstehen.

#### § 10 Zusätzliche Vereinbarungen

Es wurden keine zusätzlichen Vereinbarungen getroffen.

#### § 11 Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

- (1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) Der Mieter hat bei Abwesenheit sicherzustellen, dass der Zugang zu dem Mietobjekt gewährleistet ist.
- (3) Bei Gefahr im Verzug ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

#### § 12 Mietdauer und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mieter gem. § 573c BGB bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung richtet sich nach den §§ 543, 569, 573d ff. BGB.
- (3) Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht kündigen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn berechnigte Interessen des Wohnungsunternehmens gem. § 573 BGB eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.

Darüber hinaus ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn ein wichtiger Grund im Sinne der §§ 543, 569 BGB vorliegt.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Wohnungsunternehmens dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet, oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13607 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.960

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 8 von 21

- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
  - c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine gemäß § 3 Nr. 4 mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
  - d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine gemäß § 3 Nr. 4 erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- (4) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Berechtigungszeitraum hinaus wird ausgeschlossen, d.h. § 545 BGB findet keine Anwendung.
- (5) Bei Tod des / eines Mieters gelten die Vorschriften der §§ 563 ff. BGB.

#### § 13 Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn es den Mieter angemessen entschädigt. Dem Wohnungsunternehmen steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel - auch die von ihm selbstbeschafften - an das Wohnungsunternehmen zu übergeben, anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.
- (4) Nach der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung durch Interessenten zwecks anderweitiger Vermietung zu angemessener Tageszeit zu gestatten.

#### § 14 Vertragsbestandteile

Der Mieter bestätigt, die folgenden Unterlagen erhalten zu haben und erkennt diese als Vertragsbestandteile an:

- die Besonderen Vertragsbestimmungen (BVB) in der Fassung vom Januar 2010
- die Hausordnung in der Fassung vom November 2004
- das Übernahmeprotokoll
- die Vereinbarung über die Zahlung einer Sicherheitsleistung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung per 01.07.2012

#### § 15 Personenmehrheit der Mieter

Mehrere Mieter der unter § 1 näher bezeichneten Mietsache haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13507 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.980

Wohnungsmietvertrag  
MV 7100/77802/0132/05  
Schreiben vom 19.06.2012, Seite 9 von 21

werden. Der Widerruf ist dem Wohnungsunternehmen schriftlich zur Kenntnis zu geben.

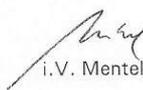
**§ 16 Schlussbestimmungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Die Schriftform kann nicht abbedungen werden.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. In diesem Fall sind die Vertragsparteien vielmehr verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, deren Sinn dem der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für Vertragslücken.

Berlin, den 19.06.2012

GEWOBAG WB  
Wohnen in Berlin GmbH

  
i.V. Mentel

  
i.A. Rivero

  
Moussa Ali Ayad

  
Fatme Ayad

Dem Mieter ist bekannt, dass vom Wohnungsunternehmen personenbezogene Daten EDV-gestützt gespeichert und verarbeitet sowie im erforderlichen Rahmen für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten an Dritte weitergegeben werden.

Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, die ihm überlassenen Daten entsprechend dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) zu behandeln und Dritte entsprechend zu verpflichten.

  
Moussa Ali Ayad

  
Fatme Ayad

Geschäftsführer:  
Hendrik Jellema  
Markus Terboven

Geschäftssitz:  
Bottroper Weg 2  
13307 Berlin  
Fon: 030 4708-10  
Fax: 030 4708-1250

Sitz: Berlin  
Registergericht  
AG Charlottenburg  
Nr. 93 HRB 555  
USt-Nr.: 27/469/05984

Gezeichnetes Kapital  
(in Tsd. EUR): 90.980



Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

WBM GmbH Postfach 02 67 00 10129 Berlin

Frau  
Melanie Kotzwich  
P.d. Vereinten Nationen 12  
10249 Berlin

Postanschrift:  
WBM GmbH  
Postfach 02 67 00  
10129 Berlin

Firmensitz:  
Dircksenstraße 38  
10178 Berlin

Telefon 030.24 71 - 30  
Telefax 030.24 71 - 41 00

Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser und  
Kaltwasser  
Gilt als Änderung zum Mietvertrag

Sehr geehrte Frau Kotzwich,

gemäß § 560 Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches erklären wir, namens  
und in Vollmacht der WBF GmbH, dass sich Ihre Miete vom 01.08.2011 an  
ändert.  
Die Anpassungen Ihrer Vorauszahlung zum 01.08.2011 haben wir geändert.  
Darstellung der Mietzahlung ab 01.08.2011

Bereich/Abteilung:  
Bestandsrentabilität

Datum:  
22.07.2011

Bearbeiter/in:  
Gabriele Nix

Durchwahl:  
030.24 71 - 34 44

Telefax:  
030.24 71 - 43 00

E-Mail:  
gabriele.nix  
@wbm.de

Miete ab 01.08.2011

Grundmiete (ab 01.07.2011)	243,32 €
UML Beko kalt o. Mwst	40,15 €
UML Kaltwasser o. Mwst	46,60 €
UML Heizung/Warmwasser o. Mwst	45,14 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>375,21 €</b>

WIE-OBJ-VE  
002-2-76

Vertragsnr.  
95189

Unberücksichtigt bleiben Mietänderungen gemäß § 558 und § 559 BGB auf  
Grund von Zustimmungsfristen und eventuell weitere abgegebene, noch nicht  
rechtswirksame Mietänderungserklärungen bzw. Mietvereinbarungen.

Mit freundlichen Grüßen

WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

i. V.

Brandt

i. A.

Nix

Bankverbindung:  
Landesbank Berlin AG /  
Berliner Sparkasse  
Konto 4951578781  
BLZ 100 500 00

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Dr. Jürgen Heyer

Geschäftsführer:  
Lars Ernst  
Uwe Schmack

Handelsregister  
AG Charlottenburg  
HRB 35223

USt-IdNr.: DE137189619

www.wbm.de