


<b>Herrn Gijora Padovicz</b> c/o Unternehmensgruppe Padovicz Kurfürstendamm 178/179, 10707 Berlin	vertreten durch	<b>VIVO Hausverwaltung</b> v. d. Inhaber Herrn Eliran Hessing Hohenzollerndamm 8, 10717 Berlin
- als Vermieter -		- als Hausverwaltung -

Herrn/Frau		- als Mieter -
------------	---	----------------

<b>TEIL A</b>
---------------

**1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die Wohnung:**

Wohnungsnummer	[REDACTED]
Straße, Hausnummer	[REDACTED]
Postleitzahl, Ort	[REDACTED]
Lage im Objekt	[REDACTED]

## 1.2 Die Wohnung besteht aus Folgenden Räumen

Raumart	Anzahl
Zimmer	
Bad	
WC	
Küche	
Wohnküche	
Abstellraum	
Balkon	
Kellerraum (Nr)	
Flur	

und verfügt über folgende Ausstattung:

Ausstattung	Anzahl	Bemerkung
Einbauküche	-	-
Spüle	-	s. ggf. Übergabeprotokoll
Herd	-	s. ggf. Übergabeprotokoll

Zurückgelassene Einrichtungen des Vermieters, die nicht in obiger Ausstattungsliste aufgezählt sind, gehören nicht zur Mietsache und müssen nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter rückstandsfrei und fachgerecht entfernt werden. Soweit keine Spüle und/oder kein Herd bei Übergabe in der Mietsache vorhanden ist, erklären die Parteien, dass der Mieter ausdrücklich die vermietetseitige Stellung dieser Ausstattung nicht gewünscht hat, da er eine eigene Küchenmöblierung nutzen möchte.

- 1.3 Der Mieter hat die Wohnung am [REDACTED] besichtigt und erkennt diese als vertragsgerecht und mangelfrei an.
- 1.4 Der Mieter gibt die Zahl der in die vertragsgegenständliche Wohnung einziehenden Personen wie folgt an:

Personen	Anzahl
Erwachsene	[REDACTED]
Minderjährige	[REDACTED]

§ 2 **Miete**

- 2.1 Die Parteien vereinbaren folgende Mietzinsstruktur: Der Mieter schuldet eine monatliche Nettokaltmiete sowie monatliche Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten.

Die monatlich geschuldete Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

a.	Nettokaltmiete	EUR [REDACTED]
b.	Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten	EUR [REDACTED]
c.	Vorauszahlungen f. Heizung	EUR [REDACTED]
	<b>Gesamtmiete</b>	<b>EUR [REDACTED]</b>

**2.2 Als Betriebskosten gelten alle in § 2 der Betriebskostenverordnung, die als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrags ist, aufgelisteten Betriebskostenpositionen. Als sonstige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden vereinbart (soweit bei Vertragsschluss oder später vorhanden):**

- Kosten für einen Concierge/Sicherheitsdienst/Hausbetreuung
- Kosten für Wasserzähler, einschließlich Mietkosten und Wartungskosten
- Kosten für die Überwachung und den Betrieb von Blitzschutzanlagen
- Kosten für die Überwachung technischer Anlagen gem. BetriebssicherheitsVO
- Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten, Steigleitungen und RWA-Anlagen
- Kosten für die laufende Reinigung von Dachrinnen
- Kosten für die Wartung und Pflege der Holzbauteile auf Terrassen- und Balkonen
- Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll
- Kosten für die Beseitigung von Graffiti-Schäden u. ä.
- Kosten für die Wartung von Rauchmeldern
- Nutzerwechselgebühren
- Kosten für Baumfällungen
- Kosten für Ungezieferbeseitigung
- Kosten für die laufende Wartung von Fallrohren
- Kosten für den Betrieb von Rauchwarnanlagen, einschließlich etwaiger Mietkosten und Wartungskosten
- Kosten für regelmäßige Legionellenprüfungen und sonstige hiermit im Zusammenhang stehende Wartungen der wasserführenden Anlagen
- Kosten für den Betrieb und die Wartung von Kameraüberwachungsanlagen in Gemeinschaftsflächen und Außenbereichen
- Kosten einer für den Mieter nutzbaren WLAN-Hotspot Infrastruktur

**2.3 Die unter § 2 Ziff. 1 genannten Beträge können sich nach Maßgabe gesetzlicher Vorschriften erhöhen oder ermäßigen (ausgenommen Ermäßigungen im Sinne des § 5 Teil A). Die Vorauszahlungen, der Umlagemaßstab für die Höhe der Vorauszahlungen und des Abrechnungszeitraums können nach billigem Ermessen vom Vermieter verändert und festgelegt werden.**

**2.4 Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebs- oder Heizkosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.**

**2.5 Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:  
Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden zu 50 % nach dem Verbrauch und zu 50 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche abgerechnet. Alle anderen Kosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen bzw. der Wohneinheiten umgelegt. Dort wo der jeweilige Verbrauch ermittelt werden kann, kann jedoch auch nach Verbrauch abgerechnet werden.**

- 2.6 Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung (Löhne einschließlich Sozialabgaben), Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, Schornsteinfegerkosten für die Zentralheizung, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung, der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der Kosten für die Berechnung und Aufteilung sowie die ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters - Mietwechselgebühr), Prüfungsgebühren aller Art (etwa für TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht bereits in den Kosten der Wasserversorgung enthalten sind, sowie die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend den für die Heizungsanlage aufgeführten Kosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Heizungsanlage vom 01. Oktober bis 30. April (Heizperiode) in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 ° C beträgt. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht zu Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen. Werden die Mieträume durch eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (Fernwärme oder einer zentralen Heizungsanlage) versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen. Die Versorgung der Mieträume mit Fernwarmwasser verpflichtet den Mieter, sämtliche dem Vermieter entstehenden Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Lieferung des Warmwassers von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebes der dazugehörigen Hausanlagen.
- 2.7 Zum Zwecke der Betriebs- und Heizkostenabrechnung wird die Wohnfläche mit ca. [REDACTED] angegeben. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur verbindlichen Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten und besichtigten Räume, § 1.

### § 3 Mietzahlung

- 3.1 Die Miete, die Vorauszahlungen sowie etwaige Zuschläge und Vergütungen sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats (Eingang beim Vermieter) kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person auf folgendes Konto zu zahlen:
- Kontoinhaber:** Berlin Projekt GmbH  
**Kreditinstitut:** Berliner Volksbank  
**IBAN:** DE23 1009 0000 8602 1421 76  
**Zahlungsgrund:** [REDACTED]
- Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung 2,50 € pauschalierte Mahnkosten berechnen.
- 3.2 Zahlungen auf ein anderweitiges Konto gelten nicht als Zahlung mit schuldbefreiender Wirkung und können zur Kündigung des Mietvertrags führen.

## § 4 Mietdauer

### 4.1. Das Mietverhältnis ist befristet (Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 BGB); es beginnt am [REDACTED] und endet am [REDACTED]

Der Grund der Befristung liegt darin, dass der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit, also ab dem [REDACTED] die Räume so wesentlich verändern will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Der Vermieter plant eine umfassende Sanierung der Wohnung und des gesamten Gebäudes; ferner plant der Vermieter im Rahmen dieser Maßnahmen auch den Wohnungsgrundriss zu ändern.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen in der Wohnung und dem Gebäude geplant:

In den einzelnen Einheiten werden die Heizkörper und die Heizrohre ausgetauscht. Nicht mehr benötigte Anlagen werden zurückgebaut. Die Elektrik wird erneuert, hierfür werden die Wände aufgeschlitzt und nach Austausch der Leitungen wieder verschlossen. Es werden neue Steckdosen und Lichtschalter verbaut. Es wird eine moderne Klingel- und Gegensprechanlage mit Videodisplay in Eingangstüraue verbaut. Alle Wand und Deckenbereiche werden instandgesetzt. Bei Bedarf werden die Decken abgehängt. Die Sanitär- und Küchenräume werden saniert und modernisiert. Die Böden werden abgeschliffen und versiegelt. Die Türen in den Einheiten werden tischlermäßig überarbeitet oder bei Bedarf ausgetauscht.

Die vorhandenen Fenster werden gegen neue Fenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Ferner ist die Strangsanieung bzw. Modernisierung der Frisch- und Abwasserstränge sowie die Sanierung bzw. Modernisierung der Stränge für Heizungs- und Elektroleitungen nebst Telekommunikationsinfrastruktur geplant. Im Rahmen der Strangsanieung werden Heizkostenverteiler, Warm- und Kaltwasserzähler installiert. Bei Bedarf wird die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage erneuert.

Die vorhandenen Balkone werden überarbeitet und wiederhergestellt, es werden neue Balkone angebracht. Die Balkone erhalten neue Leuchten.

Es wird der Grundriss der Wohnung geändert.

Die Fassade des Hauses wird gedämmt (Wärmeverbundsystem) und hierfür eingerüstet. Die Kellerbereiche werden neu strukturiert und erhalten bei Erfordernis neue Mieterkellerverschlüsse. Die Kellerdecken werden gedämmt.

Ferner ist die Errichtung eines Aufzugs mit Laubengängen (zum Innenhof Quergebäude). Es werden neue Beleuchtungen gemäß einem Lichtkonzept in den öffentlichen Bereichen eingebaut. Die im Bestand befindliche Aufzugsanlage wird instand gesetzt und modernisiert.

Die Wohnungseingangstüren werden tischler- und malermäßig aufgearbeitet und erhalten eine neue umlaufende Türdichtung. Die Treppenanlagen (Stufen, Geländer, Sockel) und Gemeinschaftsflächen werden tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Wände und Decken ausgebessert und ggf. neugestaltet. Die Treppenhäuser erhalten neue Türklingeln, Lichtschalter/ Bewegungsmelder/Steckdosen und ausreichende Leuchten. Weiterhin werden eine neue Briefkastenanlage und ein Infokasten eingebaut.

Die Fenster- und Haustüranlagen werden tischlermäßig aufgearbeitet, bei Bedarf erneuert, ggf. unter Anpassung neuer Öffnungen. Die Fußböden werden aufgearbeitet bzw. erhalten falls notwendig neue Beläge.

Im Dachgeschoss wird neuer Wohnraum geschaffen, der Innenhof wird neu gestaltet.

### 4.2 Die Parteien schließen die Anwendung des § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) aus. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

## § 5 Gesetze zur Mietenbegrenzung in Berlin; Wegfall der Geschäftsgrundlage

### 5.1 Den Parteien ist bekannt, dass es im Abgeordnetenhaus des Landes Berlin Bestrebungen gibt, durch einen sog. Mietendeckel das Mietrecht weiter zu regeln bzw. zum Nachteil von Vermietern zu ändern. Die Parteien stimmen darin überein, dass diese Bestrebungen bzw. eine solche Gesetzgebung durch das Land Berlin verfassungswidrig sind, da das BGB das Wohnraummietrecht sowie dessen Preisstruktur vollständig regelt und damit im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes eine Sperrwirkung entfaltet wird. Vorstehendes gilt auch für eine geplante Rückwirkung auf den Juni 2019.

Eine solche Rückwirkung ist verfassungswidrig, worüber sich die Parteien einig sind. Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass er auf etwaige Rechte aus einem die Wohnraummiethöhe regelnden Berliner Landesgesetz (derzeit bekannt als „Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“) oder einer Landesverordnung verzichtet, bis eine obergerichtliche letztinstanzliche Entscheidung die vorbenannten Rechtsgrundlagen für verfassungskonform und damit rechtswirksam beurteilt. Vorsorglich bestätigt der Mieter, dass ihm Auskunft über alle zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände erteilt wurde.

- 5.2 Für den Fall, dass eine obergerichtliche letztinstanzliche Entscheidung die vorbenannten Rechtsgrundlagen für verfassungskonform und damit rechtswirksam beurteilt sind die Parteien sich darüber einig, dass sich mit Bestätigung eines die Wohnraummiethöhe regelnden Berliner Landesgesetz (derzeit bekannt als „Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“) oder einer entsprechenden Landesverordnung die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten und ein für bei Parteien bestehendes außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 313 Abs. 3 BGB besteht. Dass die Parteien diese Änderung nicht voraussehen konnten, ist dem Umstand geschuldet, dass das geplante Gesetzesvorhaben nach weit überwiegender Auffassung verfassungswidrig ist. Die Parteien erklären, dass sie die Ausführungen hierzu von Hans-Jürgen Papier (früherer Präsident des Bundesverfassungsgerichts) in dessen öffentlich zugänglichen Gutachten teilen.
- 5.3 Die Regelungen in 5.1 und 5.2 sollen auch gelten für spätere mit dem derzeitigen „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ vergleichbare Regelungen, gleich ob es sich um Bundes- oder Landesrecht handelt.

**TEIL B****§ 0 Vorrang**

Sollten Regelungen aus Teil A dieses Vertrags im Widerspruch mit Regelungen in Teil B dieses Vertrags stehen, so gehen die Regelungen in Teil A stets vor.

**§ 1 Kündigungsrechte**

- 1.1 Die Kündigungsrechte der Parteien richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 1.2 Der Vermieter ist nicht einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Anlauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt. Der Vermieter erklärt ausdrücklich den Widerspruch im Sinne des § 545 BGB.

**§ 2 Mietsicherheit**

- 2.1 Der Mieter ist verpflichtet eine verzinsliche Mietkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten als Barkaution (Einzahlung auf Mietenkonto) zu leisten, die frühestens sechs Monate nach ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache einschließlich ggf. angefallener Zinsen zur Rückzahlung fällig ist. Die Fälligkeit der Kautionsabrechnung ist davon abhängig, ob der Vermieter noch ein Sicherheitsbedürfnis aus dem Mietverhältnis zusteht, d.h. dass ggf. noch Forderungen des Vermieters begründet oder zu erwarten sind (beispielsweise: Abrechnung Nebenkosten). Die Kautionszahlung wird auf ein eigenständiges Konto getrennt vom Vermögen des Vermieters angelegt. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Zinserträge bei Mietkautionenkonto bei 0,0 % p.a. liegen.
- 2.2 Die Mietsicherheit dient zur Sicherung sämtlicher Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Zu Ansprüchen aus dem Mietverhältnis gelten auch Forderungen aus Rechtsstreitigkeiten zwischen den Parteien, in denen das Mietverhältnis Streitgegenstand ist bzw. war.
- 2.3 Die Kautionszahlung ist spätestens mit Übergabe fällig. Dem Vermieter steht ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Mietsache zu, soweit der Mieter nicht vor Übergabe seiner Pflicht zur Leistung einer Mietkaution (unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, d.h. ggf. auch in Teilzahlungen) nachgekommen ist.

**§ 3 Schönheitsreparaturen**

- 3.1 Dem Mieter obliegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen. Diese Vereinbarung ist bei der Mietpreishöhe berücksichtigt worden und wird von den Parteien als ausgewogen erachtet.
- 3.2 Der Vermieter ist keinesfalls zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Rein vorsorglich stellt der Mieter den Vermieter von einer etwaigen gesetzlichen Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei und erklärt ausdrücklich zu keinem Zeitpunkt die Durchführung von Schönheitsreparaturen vom Vermieter zu verlangen. Die Pflicht des Vermieters zur Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

#### § 4 Kleinreparaturen

- 4.1 Der Mieter ist auch ohne Vorliegen eines Verschuldens verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen (sog. Kleinreparaturen) zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 120,00 € und der vom Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 5 % der Jahresnettokaltmiete nicht übersteigt. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf Maßnahmen, die erst nach Mietvertragsschluss notwendig werden sowie auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen und direkten Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (das Beheben kleiner Schäden an den Einrichtungen für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Armaturen in Bad und Küche, Fliesenfugen und vergleichbare Einrichtungen).

#### § 5 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Abtretungsverbote, sonstige Erklärungen

- 5.1 Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der aufzurechnenden Forderung schriftlich angezeigt hat.
- 5.2 Der Mieter erklärt, dass er für die Dauer des Mietverhältnisses aus Gründen der Rechtssicherheit rechtsverbindliche Erklärungen (hierzu gehören auch Rügen im Sinne des Wohnraummietrechts) nur höchstpersönlich, durch einen volljährigen Familienangehörigen oder einen Rechtsanwalt/-in abgeben wird. Anderenfalls verpflichtet sich der Mieter dem Vermieter schriftlich (die E-Mail genügt nicht der Schriftform) direkt anzuzeigen, dass ein sonstiger Dritter für ihn tätig wird. Tut der Mieter dies nicht, muss der Vermieter davon ausgehen, dass der Dritte nicht im Namen des Mieters tätig ist.
- 5.3 Es ist dem Vermieter sowie dem Mieter nicht gestattet Ansprüche und/oder Rechte aus dem Mietverhältnis an einen Inkassodienstleister abzutreten (Abtretungsverbot). Dieses Abtretungsverbot erstreckt sich ausdrücklich auch auf Auskunftsansprüche.
- 5.4 Verstöße gegen die Regelungen unter 5.2 und 5.3 stellen einen erheblichen Vertrauensbruch und damit einen erheblichen Vertragsverstoß dar, der den Vermieter bei Nichtabhilfe durch den Mieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigt.

#### § 6 Benutzung der Mietsache, Untervermietung

- 6.1 Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen. Insbesondere darf der Mieter die Mietsache weder ganz noch teilweise zu gewerblichen Zwecken nutzen. Die Nutzung der Mietsache als Anschrift für ein Gewerbe, eine juristische Person o.ä. gilt als (nicht zulässige) teilgewerbliche Nutzung.
- 6.2 Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er:
- a) Die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will.
  - b) Ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder aus dem Grundstück anbringen oder aufstellen will
  - c) Ein Tier halten will (nicht ohne Zustimmung des Vermieters). Auch ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (Hamster, Fische, etc.) in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Für die Haltung von Hunden und/oder Katzen ist in jedem Fall eine Genehmigung des Vermieters einzuholen.



- d) Eine Antenne oder einen Kabelanschluss anbringen oder verändern will.
- e) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park- und Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Mofa oder ein Moped abstellen will.
- f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder anderer Veränderungen der Mietsache vornehmen will.

- 6.3. Dem Mieter ist eine Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder Teilen der Mietsache an Dritte (sog. Untervermietung) ohne Genehmigung des Vermieters nicht gestattet. Soweit der Vermieter der Untervermietung zustimmt, ist der Vermieter zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlags berechtigt. Dieser Untermietzuschlag ist nicht Teil der vertraglichen Miete und erfolgt als Ausgleich für den Verwaltungsmehraufwand auf Seiten des Vermieters, das erhöhte Risiko durch Aufnahme einer weiteren Person in die Mietsache, die der Vermieter nicht ausgewählt hat und eine höhere Abnutzung der Mietsache. Der Untermietzuschlag wird von den Parteien mit 25 % des vom Mieter ggü. dem Untermieter erhobenen Mietzinses als angemessen erachtet; wobei die Parteien einig darüber sind, dass der Untermietzuschlag mit mindestens 50,00 €/Monat zu bemessen ist.
- 6.4. Ausdrücklich ist es dem Mieter untersagt, die Mietsache oder Teile davon zum vorübergehenden Gebrauch Dritten anzubieten. Allein das Anbieten stellt einen so erheblichen Vertragsverstoß dar, dass das Mietverhältnis durch den Vermieter außerordentlich ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden kann.

## **§ 7 Haushaltsmaschinen**

- 7.1 Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet einen ausreichenden Versicherungsschutz zu unterhalten, soweit er Haushaltsmaschinen nutzt. Ferner sind die Wasseranschlüsse regelmäßig durch den Mieter auf Dichtigkeit zu prüfen. Bereits ein lediglich tropfender Waschmaschinen-/Spülmaschinenanschluss führt aufgrund der kontinuierlichen Wasserentweichung (auch tröpfchenweise) schnell zu großen Schäden.

## **§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache, Schadensminderungspflichten des Mieters, Mitteilungspflichten, Modernisierungen**

- 8.1 Der Mieter verpflichtet sich die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Mieter bestätigt, dass ihm als Anlage zu diesem Mietvertrag ein Merkblatt hinsichtlich des richtigen Heizen und Lüften übergeben wurde.
- 8.2 Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
- 8.3 Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt wurde, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass sein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mietparteien gemeinsam benutzen.

- 8.4 Soweit die Mietsache über eine Zentralschließanlage (ein Schlüssel für Haus- und Wohnungseingangstür, ggf. zu Kellerräumen und Fahrradabstellraum etc.) verfügt, so wird der Mieter darauf hingewiesen, dass ein Verlust eines Schlüssels bedeutet, dass ein Dritter Zugang zu allen Gemeinschaftsflächen hat. Es ist in diesem Fall regelmäßig ein Schlossaustausch aller Schlösser im gesamten Haus notwendig, was zu hohen Kosten führen kann, die der Mieter zu tragen hat. Es gibt kostengünstige Versicherungen, die dieses Risiko abdecken, es wird demnach angeregt, dass der Mieter zum Selbstschutz eine solche Versicherung abschließt.
- 8.5 Soweit die Mietsache über einen vermierterseits eingebauten Holzboden (Parkett, Dielen) verfügt, so wird der Mieter darauf hingewiesen, dass Schäden an dem Holzboden (insbesondere Feuchtigkeitsschäden und/oder massive Oberflächenschäden) ggf. nur durch den Austausch des gesamten Parkettbodens in dem betroffenen Zimmer oder sogar in der gesamten Wohnung beseitigt werden können, was mit hohen Kosten für den Mieter verbunden sein kann. Der Boden ist daher stets ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln, Feuchtigkeit immer zu vermeiden (Bsp.: unter Blumentöpfe ist immer ein ausreichender Schutz [Übertopf etc.] zu platzieren, Fenster bei Regen nur unter Aufsicht geöffnet werden).
- 8.6 Bad/Dusche/Küche: Silikonfugen sind Wartungsfugen. Undichtigkeiten in den Nassbereichen führen schnell zu größeren Schäden, da größere Mengen Wasser in nicht einsehbare Bereiche abfließt. Der Mieter ist daher in der Pflicht die Fugen regelmäßig per Sichtprüfung auf Undichtigkeiten zu prüfen. Im Falle von sichtbaren Undichtigkeiten und/oder Unsicherheit darüber, ob eine Undichtigkeit besteht, ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter über Vorstehendes in Kenntnis zu setzen. Gleiches gilt auch für Fliesen. Fliesen können reißen. Gerissene Fliesen müssen sofort gemeldet werden, da anderenfalls Wasserschäden entstehen können.
- 8.7 Für den Fall, dass die Mietsache in einem unsanierten Altbau gelegen ist, muss der Mieter damit rechnen, dass während der Mietzeit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in und an der Mietsache stattfinden. Der Mieter erklärt bereits jetzt, in diesem Fall selbstständig eine Ausweichwohnung zu suchen bzw. bei etwaigen Hilfestellungen des Vermieters bei der Organisation einer Ausweichwohnung in angemessenem Rahmen mitzuwirken. Der Mieter verzichtet darauf, dass ihm der Vermieter eine konkrete Ersatzwohnung anbietet.
- 8.8 Für allgemeine Bekanntmachungen, die für alle Mieter gleichermaßen relevant sind (bspw. Kontaktdaten der Hausverwaltung, Telefon- und Notfallnummer des Hauswartdienstes, Änderungen der Hausordnung, Termine der Trinkwasserbeprobungen inkl. Ergebnissen, Ablesetermine von Dienstleistern, gesetzliche Auskunftspflichten etc.) hat der Vermieter einen stillen Portier im Hauseingangsbereich installiert. Der Mieter bestätigt, dass dort alle relevanten Kontaktinformationen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aushängen.
- 8.9 Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass vorhandene Balkone regelmäßig von Laub und sonstigen Verunreinigungen befreit werden, um den ungehinderten Wasserablauf zu gewährleisten.
- 8.10 Der Mieter ist aus Schadensminderungspflicht grundsätzlich verpflichtet, bei Schäden, Ausfällen und sonstigen Notfällen zunächst die Hausverwaltung und/oder den Hauswart bzw. den Hauswartnotdienst (bei Notfällen zur Unzeit) zu kontaktieren. Die Kontaktdaten kann der Mieter jederzeit dem stillen Portier im Hauseingangsbereich entnehmen. Unterlässt der Mieter dies, und schaltet eigenständig sonstige Handwerksfirmen etc. ein, wird eine Kostenerstattung durch den Vermieter nicht erfolgen.

## **§ 9 Betreten der Mietsache durch den Vermieter und dessen Beauftragte**

- 9.1 Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten (Handwerker, Hausverwaltung, Rechtsbeistände, sonstige Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen) dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres allgemeinen Zustands einmal jährlich auch ohne besonderen Grund nach ausreichender Ankündigungsfrist besichtigen. Bei Vorliegen eines besonderen Grunds (bspw. Ablesung von Messgeräten, Instandhaltungen, Aufmaße etc.) und nach rechtzeitiger Ankündigung gilt dieses Recht jederzeit. Die Parteien vereinbaren eine Ankündigungsfrist von einer Woche als rechtzeitig.
- 9.2 Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so wird der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache an Wochentagen von 9 bis 12 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 15 bis 19 Uhr nach rechtzeitiger Ankündigung zu betreten.
- 9.3 Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach obigen Absätzen ausgeübt werden können.

## **§ 10 Rückgabe der Mietsache**

- 10.1 Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache völlig geräumt, sauber und in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
- 10.2 Ist die Wohnung ungeräumt durch den Mieter oder den Gerichtsvollzieher übergeben worden, so erteilt der Mieter bereits jetzt sein Einverständnis, dass die in der Wohnung verbliebenen Gegenstände nach Ablauf einer angemessenen Frist durch den Vermieter auf Kosten des Mieters entsorgt werden können. Der Vermieter verpflichtet sich, falls die neue Anschrift des Mieters bekannt ist, diesem vorab eine schriftliche Aufforderung zur Räumung der Wohnung zu übersenden.
- 10.3 Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei dann, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- 10.4 Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen, oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.
- 10.5 Für den Fall, dass der Mieter die Mietsache trotz Rechtspflicht nicht herausgibt haftet er für den hierdurch dem Vermieter entstehenden Schaden (beispielsweise: Nutzungsentschädigung, Mietausfallschaden und sonstiger Schadensersatz).

## **§ 11 Personenmehrheit als Mieter**

- 11.1 Sind auf Mieterseite mehrere Personen Vertragspartei, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 11.2 Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, müssen von allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Empfangsvollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen.

- 11.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine etwaige Mehrzahl an Mietern keine Wohngemeinschaft im mietrechtlichen Sinne darstellt. Die Vermietung erfolgt in diesem Fall an mehrere natürliche Personen als Gesamtschuldner. Ein Anspruch auf Austausch von einzelnen Mietern besteht nicht.
- 11.4 Sollte einer von mehreren Mietern ausziehen, führt die Mitteilung des Auszugs und/oder der Auszug nicht zur Entlassung aus dem Mietvertrag und stellt keinen Widerruf der Bevollmächtigung nach § 11.2 dieses Vertrags dar. Der ausziehende Mieter haftet auch weiterhin gesamtschuldnerisch für jegliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis.

## § 12 Gewährleistung

- 12.1 Soweit Mängel der Mietsache bei Vertragsschluss vorhanden waren und vom Vermieter nicht arglistig verschwiegen wurden, ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 536a BGB ausgeschlossen. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind im Übrigen auch dann ausgeschlossen, soweit der Vermieter weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und er die Mängel nicht arglistig verschwiegen hat. Die Beweislast hinsichtlich eines arglistigen Verschweigens trifft den Mieter.
- 12.2 Für sonstige Schadenersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Mängeln der Mietsache stehen, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dieser Haftungsausschluss gilt nur für solche Ansprüche, die nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf einer Verletzung einer Kardinalpflicht beruhen. Kardinalpflichten sind diejenigen wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter deshalb vertraut und vertrauen darf.
- 12.3 Im Fall eines Vermieterwechsels haftet der alte Vermieter nicht für den von dem neuen Vermieter zu ersetzenden Schaden. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 566 Absatz 2 BGB ist insoweit ausgeschlossen.
- 12.4 Der Mieter wird auf folgende Umstände ausdrücklich hingewiesen:
- a. Das Gebäude liegt in einem innerstädtischen Bereich mit hohem Altbaubestand und einigen Freiflächen, so dass im Laufe der Mietzeit mit Bauarbeiten in der näheren Umgebung der Mietsache zu rechnen ist. Einzelheiten sind dem Vermieter nicht bekannt; der Mieter kann sich jedoch bei der zuständigen Baubehörde über geplante Vorhaben informieren. Der Mieter kann aufgrund der Kenntnis bzw. Kennenmüssen von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Mietobjekt keine Mängelansprüche, die sich aus diesen Bauarbeiten in der Umgebung des Mietobjekts herleiten, geltend machen.
  - b. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Bereich um die Mietsache und zahlreicher Großbaustellen in der Stadt stellt die Feuchtigkeit von Kellergeschossen in Berlin den üblichen Zustand dar und ist kein Mangel. Im Keller sollen daher keine werthaltigen oder feuchtigkeitsanfälligen Gegenstände untergebracht werden.
  - c. Die Mietsache liegt in einem Teil Berlins, in dem eine hohe Gastronomiedichte und ein entsprechender Personen- und Personennahverkehr vorherrscht. Es kann daher regelmäßig zu Ruhestörungen und/oder Vandalismus etc. im Hausbereich kommen (Graffiti etc.). Dies ist dem Mieter bekannt, eine Mängelgewährleistung wird wegen positiver Kenntnis des Mieters ausgeschlossen.

### **§ 13 Hausordnung**

- 13.1 Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
- 13.2 Die Hausordnung liegt diesem Vertrag als Anlage bei und ist Bestandteil des Vertrags.
- 13.2 Die Hausordnungen darf der Vermieter nachträglich ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden den Mietern gesondert mitgeteilt.

### **§ 14 Auskünfte, Zustellungen, Energieausweis**

- 14.1 Mit untenstehender Unterschrift bestätigt der Mieter/bestätigen die Mieter, die Informationen und Auskünfte gem. Art. 13 ff. DSGVO erhalten zu haben und willigen in die Erhebung und Speicherung der Daten, sowie der Weitergabe der Kontaktdaten bei Instandhaltungsfällen an Handwerker ein.
- 14.2 Der Mieter hat dem Vermieter während der Mietzeit und bei Auszug eine aktuelle Anschrift im Inland mitzuteilen, unter der Zustellungen bewirkt werden können. Teilt der Mieter keine anderweitige Zustelladresse mit, gilt die hier gegenständliche Anschrift als Zustelladresse. Der Mieter beauftragt und ermächtigt den Vermieter bis zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache, ein Namensschild des Mieters an Klingel und Briefkasten zu installieren und bei Entfernung des Namensschildes ein entsprechendes Schild wieder anzubringen.
- 14.3 Mit untenstehender Unterschrift bestätigt der Mieter/bestätigen die Mieter, den Energieausweis für die Immobilie zur Einsicht erhalten zu haben.
- 14.4 Mit untenstehender Unterschrift bestätigt der Mieter/bestätigen die Mieter, vor Abgabe der Vertragserklärung unaufgefordert durch den Vermieter in der Form des § 556g Abs. 4 Auskunft über die notwendigen Angaben gem. § 556d ff. BGB erhalten zu haben.

### **§ 15 Geschlechterspezifische Schreibweisen**

- 15.1 Aus Gründen vereinfachter Lesbarkeit wurde in diesem Vertragstext in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sowohl die männliche, als auch die weibliche Schreibweise gemeint sind.

## § 16 Datenschutz

- 16.1 Der Vermieter sowie die Hausverwaltung erheben zum Abschluss und der Durchführung dieses Mietvertrags (Zweck gem. Art. 6 DSGVO Abs. 1, lit. b) die folgenden personenbezogenen Daten aller Vertragsparteien auf Mieterseite:
- a. Name, Vornamen: 1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]
  - b. Geburtsdatum: 1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]
  - c. Geburtsort: 1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]
  - d. Nationalität: 1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]
  - e. aktuelle Anschrift: 1) [REDACTED]  
2) [REDACTED]
  - f. Bonitätsunterlagen: *Mietschuldenfreiheitsbescheinigung Vorvermieter, Auskunftdaten*
- 16.2 Verantwortlicher ist auf Seiten der Hausverwaltung der Geschäftsführer der Hausverwaltung, der dem Mieter namentlich benannt wurde. Verantwortlicher ist auf Seiten des Vermieters der Vermieter selbst, der dem Mieter bekannt ist; ist der Vermieter eine Personengesellschaft der geschäftsführende Gesellschafter, bei einer juristischen Person der Geschäftsführer. Der Verantwortliche wurde auch hier dem Mieter namentlich benannt. Soweit ein Datenschutzbeauftragter bestellt wurde, wurde dieser mitgeteilt und wird auf Nachfrage jederzeit benannt.
- 16.3 Die personenbezogenen Daten unter 14.1 a., b., c, d., e., f. werden für die Dauer des Vertragsverhältnisses und für den Zeitraum nach Beendigung für die Dauer der Abwicklung des Vertragsverhältnisses gespeichert und nach vollständiger Abwicklung des Vertragsverhältnisses gelöscht. Regelmäßig ist das Vertragsverhältnis vollständig abgewickelt, wenn das Vertragsverhältnis beendet wurde (bspw. durch Kündigung) und keiner Partei mehr Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis zustehen können. Spätestens wenn etwaige Ansprüche im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs verjährt sind, werden die Daten gelöscht.
- 16.4 Ihre Kontaktdaten (nur die Kontaktdaten) werden bei Notwendigkeit an Erfüllungsgehilfen (insbesondere Handwerker) ggf. weitergegeben, damit beispielsweise Instandhaltungstermine vereinbart werden können. **Der Mieter erklärt sich hiermit ausdrücklich einverstanden.** Der Vermieter und/oder die Hausverwaltung werden die Handwerksunternehmer dazu anhalten die Daten unverzüglich nach Ausführung des Gewerks zu löschen und stets auf die Einhaltung der Datenschutzregelungen zu achten.
- 16.5 Der/die Mieter können jederzeit Auskunft darüber verlangen, welche Daten im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses über Sie gespeichert sind. Sofern die gespeicherten Daten unrichtig sind, können die/der Mieter Berichtigung und Löschung der unrichtigen Daten verlangen. Der/die Mieter kann sich über die Erhebung der Daten und deren Speicherung bei der Aufsichtsbehörde beschweren.

Dieser Mietvertrag besteht aus 15 Seiten (Teil A und Teil B). Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrags:

- 1 - Auflistung der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung
- 2 - Hausordnung, richtiges Heizen und Lüften, richtige Pflege von Dielen-, Parkett- und Laminatböden
- 3 - Widerrufsbelehrung
- 4 - Vereinbarung Kellernutzung
- 5 - Hausverwaltervollmacht

Berlin, [REDACTED]

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

\_\_\_\_\_  
Eliran Hessing  
VIVO Hausverwaltung