

# MIETVERTRAG

GEWOBAU Erlangen  
Nägelsbachstraße 55 a  
91052 Erlangen  
- Wohnungsunternehmen -

schließt mit

Stadt Erlangen, Abteilung Wohnungswesen  
- Mieter -

diesen Mietvertrag.

## Präambel

Die GEWOBAU Erlangen beabsichtigt die an die Stadt Erlangen vermieteten Objekte Goldwitzer Straße 31, 33, Marienstraße 15 - 25, Heinrich-Hertz-Straße 8, 10, Max-Planck-Straße 38 - 44, Zeißstraße 18, 20 und Eggenreuther Weg 30 - 36 umfassend zu sanieren.

Aus diesem Grund wird der bisherige Mietvertrag vom 19.01.1982 im gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung zum 31.03.2012 aufgehoben.

Die bisherigen Bewohner, bzw. die Stadt als Mieter, können die Wohnungen bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten zu den bisherigen Konditionen nutzen. Das gilt auch für die Nutzung der vorgesehenen Ausweichwohnungen während der Sanierungsphase. Die Umsetzung der Bewohner und die anschließende Neubelegung der Wohnungen koordiniert die Abteilung Wohnungswesen.

## § 1 Mietsache

(1) Das Wohnungsunternehmen vermietet dem Mieter nach Beendigung der Sanierungsarbeiten zu Wohnzwecken, bzw. als Verfügungswohnungen zur Unterbringung obdachloser Personen, folgende Gebäude mit insgesamt **98 Wohnungen** (siehe Anlage 1):

- **Marienstraße 21, 23, 25 in 91056 Erlangen**
- **Max-Planck-Straße 38, 40 in 91058 Erlangen**
- **Eggenreuther Weg 32, 34, 36 in 91058 Erlangen**

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. **4.580,68 m<sup>2</sup>**.

(2) Der tatsächliche Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

Vorhandene Keller- bzw. Dachbodenabteile werden kostenlos zur Verfügung gestellt und müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt an das Wohnungsunternehmen zurückgegeben werden.

Das Wohnungsunternehmen behält sich vor, die Mietsache mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung nicht selbst zu versorgen, sondern durch die Erlanger Stadtwerke versorgen zu lassen.

## § 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet das Wohnungsunternehmen nur, soweit es diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt.

Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit das Wohnungsunternehmen die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

## § 3 Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich:

Mietbestandteile	Mietpreis
Kaltmiete	22.675,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	7.780,00 €
Heizkostenvorauszahlung	5.040,00 €
<b>Monatlich insgesamt zu zahlende Miete:</b>	<b>35.495,00 €</b>

(2) Die Miete gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten. Bei einer evtl. Veränderung der vermieteten Gesamtwohnfläche nach § 1 Abs. 1 (z.B. bei Rückgabe von nicht mehr benötigten Verfügungswohnungen) verändert sich der Mietpreis entsprechend.

Zahlungen sind grundsätzlich auf die Kontonummer XXXXXXXXXX bei der Sparkasse Erlangen (BLZ 763 500 00) zu leisten.

(3) Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt,

- a) bei Anhebung der Mietobergrenzen Mieterhöhungen vorzunehmen. Die gegenwärtige Kaltmiete beträgt 4,95 €/m<sup>2</sup> im Monat und entspricht der derzeit gültigen Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger. Bei künftigen Änderungen der Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger durch die Stadt Erlangen kann das Wohnungsunternehmen gleichzeitig eine entsprechende Anpassung der Kaltmiete vornehmen. Damit wird sichergestellt, dass die Kaltmiete für die Mietsache gemäß § 1 auch künftig die jeweils gültige Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger nicht überschreitet.
- b) unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Kosten auch solche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf den Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

(4) Die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung werden vom Mieter getragen. Die Wärme- und Warmwasserkosten einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser werden ebenfalls vom Mieter getragen.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird das Wohnungsunternehmen jährlich abrechnen. Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen. Grundsätzlich erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche, bei direkt zuordenbaren Kosten kann die Abrechnung auch nach Wohneinheiten erfolgen.

#### **§ 4 Mietdauer und Kündigung**

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Eventuell nicht mehr als Verfügungswohnungen benötigte Einzelwohnungen können vom Mieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist an das Wohnungsunternehmen zurückgegeben werden.
- (3) Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.

#### **§ 5 Benutzung der Mietsache**

- (1) **Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten, Streu- und Winterdienst, Gehweg- und Müllplatzreinigung werden durch den Vermieter sichergestellt und über die Betriebskosten abgerechnet.**
- (2) Treppenhausreinigung und Ungezieferbekämpfung erfolgen durch den Mieter auf eigene Kosten.
- (3) Der Mieter setzt eigene Hausmeister zur Bewirtschaftung der Mietsache ein. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen erledigt der Mieter in eigener Verantwortung.

#### **§ 6 Erhaltung der Mietsache**

- (1) Der Mieter hat die Bewohner anzuhalten, die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat, insbesondere auch die Bewohner zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden anzuhalten, sowie für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Mieter hat gegenüber den Bewohnern der Gebäude eine diesbezügliche Hinweispflicht.
- (2) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes 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 gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Beschäftigten, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

#### **§ 7 Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen**

- (1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter, bzw. bei dem Bewohner, zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Bewohners berechnete, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## **§ 8 Rückgabe der Mietsache**

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßen 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 an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; andernfalls 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.

## **§ 9 Zusätzliche Vereinbarungen**

Das Wohnungsunternehmen behält sich vor, sogenannte „Smart Systeme“ zur Verbrauchsdatenerfassung einzubauen und zu betreiben. Der Mieter willigt ein, dass durch das Wohnungsunternehmen oder einen von ihm beauftragten Dienstleister, unterjährige Verbrauchsdaten für Heizungs-, Warmwasser- und/oder Kaltwasserverbrauch erhoben, gespeichert, genutzt und weitergegeben werden können. Diese Einwilligung umfasst auch die Erhebung, Speicherung, Nutzung und Weitergabe solcher Daten zum Zweck der Erstellung von Analysen sowie deren Darstellung. Über die automatisierte Erhebung und Verarbeitung von Verbrauchsdaten mittels Funktechnologie wurde der Mieter informiert. Diese Einwilligung erfolgt freiwillig und ist mit Wirkung für die Zukunft jederzeit widerrufbar.

## **§ 10 Energieausweis**

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das entsprechende Mietobjekt liegt.

Erlangen, \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(GEWOBAU Erlangen)

\_\_\_\_\_  
(Stadt Erlangen)