

*Kopie*

# Mietvertrag

zwischen

**SGG Soziale Grundbesitzgesellschaft Potsdam mbH**

**Josephinen Wohnanlage  
Burgstraße 6a  
14467 Potsdam**

vertreten durch den Geschäftsführerin Ilona Heckmann

- im folgenden Vermieter -

und

Frau/Herr

geboren am:

derzeitige Wohnanschrift:

ggf. Betreuer/ Vertreter\*:

Ansprechpartner:

- im folgenden Mieter/ in -

**Weitere/ r Vertragsbeteiligte/ r**

Frau/ Herr:

derzeitige Wohnanschrift:

- im folgenden Vertragsbeteiligte/ r -

**1. Das in dem vorliegenden Vertrag vereinbarte Entgelt beträgt monatlich:**

Nettokaltmiete	247,17 €
Einbaumöbel/Kleinküche/Sonderausstattung	25,00 €
Betriebskosten gem. 2 BetrKV	60,00 €
Heizkosten gem. 2 BetrKV	19,00 €
<hr/>	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>351,17 €</b>

**2. Kontoverbindung des Mieters**

Kreditinstitut: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

**3. Vertragsbeginn**

Das Mietverhältnis wird zum [REDACTED] auf unbestimmte Zeit geschlossen.

### Präambel

Der Vermieter stellt in der Josephinen-Wohnanlage seniorengeeigneten Wohnraum ausschließlich für Wohnen mit allgemeinen Serviceleistungen zur Verfügung. Der Mieter ist daher verpflichtet, neben dem Mietvertrag auch einen kostenpflichtigen Vertrag über allgemeine Unterstützungs- und Serviceleistungen mit der SFS Servicegesellschaft für Senioren Dienstleistungsgesellschaft GmbH abzuschließen. Dieser Mietvertrag steht unter der auflösenden Bedingung, dass zwischen dem Mieter und der SFS Servicegesellschaft für Senioren Dienstleistungsgesellschaft GmbH ein Servicevertrag für die Dauer des Mietverhältnisses abgeschlossen wird.

### § 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende abgeschlossene Wohnung:

Burgstraße 6a – Josephinen Wohnanlage – 14467 Potsdam, [REDACTED]

bestehend aus:

1 Zimmer, einer Kochnische, einem Flur, einer Nasszelle mit einer Dusche.

2. Die Wohnfläche beträgt (ohne Nebenräume) 2 [REDACTED] m<sup>2</sup>
3. Dem Mieter werden bei Wohnungsübergabe für die Dauer des Mietverhältnisses folgende Schlüssel ausgehändigt:

3 Wohnungsschlüssel  
2 Briefkastenschlüssel

4. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung zusätzlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für diese Schlüssel trägt der Mieter.

### § 2 Gemeinschaftsräume

Der Mieter ist berechtigt, alle gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung in der jeweils aktuellen Fassung mitzubeneutzen.

### § 3 Mietzins und Nebenkosten

Die Mietparteien vereinbaren zu Beginn des Mietverhältnisses die auf Seite 2 dieses Vertrages genannte monatliche Nettokaltmiete, die auf Seite 2 genannte monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten gem. § 2 BetrKV sowie die ebenfalls auf Seite 2 genannte monatliche Vorauszahlung für Heizkosten gem. § 2 BetrKV.

#### § 4 Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt an dem auf Seite 2 dieses Vertrages genannten Datum.
2. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausspricht.
4. Für den Vermieter verlängert sich Kündigungsfrist
  - a) auf sechs Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als fünf Jahre verstrichen sind
  - b) auf neun Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als acht Jahre verstrichen sind.
5. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Wohnung wird dem Mieter zum Zwecke des Wohnens mit Inanspruchnahme von allgemeinen Serviceleistungen überlassen. Der Mieter erkennt daher an, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, dass die Wohnung ausschließlich hierfür zur Verfügung steht. Kündigt der Mieter den Servicevertrag zu einem Zeitpunkt, in welchem der Mietvertrag ungekündigt besteht, ist der Vermieter daher berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Dies gilt nicht für den Fall einer berechtigten außerordentlichen Kündigung des Servicevertrages durch den Mieter.
6. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
7. Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.
8. Für die Kündigung des Vermieters gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.
9. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

#### § 5 Außerordentliche Kündigung

Hinsichtlich des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters und Vermieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### § 6 Abrechnung und Anpassung der Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete zahlt der Mieter die Betriebskosten und Heizkosten gemäß der BetrKV. Diese ist als Anlage 2 diesem Vertrag beigelegt.
2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter zulässig, wenn dieser die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

3. Der Abrechnungszeitraum ist der Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember eines jeden Jahres. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen.
4. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch welche Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Soweit keine gesetzliche Verpflichtung besteht, darf Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters nicht erhoben werden.
5. Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV auf den Mieter umzulegen und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in angemessener Höhe neu festzusetzen.
6. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, ist jede Vertragspartei berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.

#### **§ 7 Verteilungsmaßstab**

1. Die unter § 1 dieses Vertrages angegebene Mietfläche wird für die Umlage und Abrechnung des Betriebskosten i.S.d. § 2 BetrKV zugrunde gelegt.
2. Die Kosten der Versorgung mit Wärme und mit Warmwasser werden nach dem erfassten Wärme- und Warmwasserverbrauch erfasst, verteilt und abgerechnet. Die Umlage der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die Umlage der in Absatz 2 genannten Kosten erfolgt zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch (Verbrauchskosten) und zu 30% nach der Wohnfläche (Grundkosten).
4. Die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Entwässerung werden nach dem erfassten Verbrauch erfasst, verteilt und abgerechnet.
5. Der von dem Mieter zu tragende Anteil an den weiteren Betriebskosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zu der Gesamtfläche der Wohnanlage, soweit kein anderer Umlegungsmaßstab zwischen den Vertragsparteien vereinbart ist.
6. Der Vermieter kann durch Erklärung in Textform bestimmen, dass der Abrechnungszeitraum sowie der Verteilermaßstab zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung geändert werden, soweit ein sachlicher Grund hierfür vorliegt. Die Erklärung ist nur vor Beginn des Abrechnungszeitraumes zulässig.
7. Bei Auszug hat der Mieter einen Anspruch auf eine Zwischenablesung.

### § 8 Zahlung des Entgelts

1. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats fällig.
2. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung einen Betrag von 2,50 € zu erheben. Die Geltendmachung weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
3. Der Mieter erteilt dem Vermieter hinsichtlich der Mietzahlung eine widerrufliche SEPA –Einzugsermächtigung. Hierzu ist in der Anlage ein separates Formular auszufüllen und zu unterschreiben. Soweit keine SEPA –Einzugsermächtigung vereinbart wurde, ist die Miete (siehe Seite 2) auf das Konto des Vermieters zu zahlen.

Dieses lautet bis auf weiteres:

Kontoinhaber: SGG Soziale Grundbesitzgesellschaft Potsdam mbH  
Josephinen Wohnanlage

IBAN: [REDACTED]

Bank/ Sparkasse: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

4. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, so sind Zahlungen, sofern der Mieter sie nicht anders bestimmt, zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Kautions und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld anzurechnen.

### § 9 Kautions

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages **keine** Kautions.

### § 10 Gewährleistung, Aufrechnung,

1. Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften des BGB.
2. Eine Aufrechnung gemäß BGB durch den Mieter ist nur gegenüber der Nettokaltmiete, nicht gegenüber den Betriebskosten oder Heizkosten zulässig. Im Übrigen ist das Recht zur Aufrechnung und zur Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um eine rechtskräftige oder unbestrittene Forderung. Die Aufrechnung und die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes aufgrund eines Schadenersatzanspruches wegen Mängel der Mietsache, hat der Mieter mindestens einen Monat vorher schriftlich anzuzeigen.

### § 11 Haftung

1. Der Vermieter haftet bei einer Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, des Eigentums oder des Vermögens des Mieters, die ein bei Abschluss des Mietvertrages vorhandener oder angelegter Sachmangel des Mietobjektes verursacht hat, nicht, es sei denn,
  - a) ihn trifft ein Verschulden oder
  - b) er beseitigt den Mangel nach Kenntnis nicht unverzüglich und dem Mieter entsteht hierdurch ein Schaden.
2. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

### § 12 Nutzung der Mieträume

1. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.
2. Der Mieter hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und des Hauses sowie sämtlicher zum Haus oder den Räumen gehörenden Anlagen und Einrichtungen, die er, die Angehörigen seines Haushaltes, seine Untermieter oder die Personen verursachen, die auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen.
3. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen und Trockner) aufzustekken, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache nicht zu erwarten sind. Der Mieter ist verpflichtet, in Betrieb befindliche Haushaltsgeräte sorgfältig zu bedienen und zu beaufsichtigen.
4. Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als Wohnzwecken, nur mit Erlaubnis des Vermieters zu benutzen.

### § 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Vermieter ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume verpflichtet, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
2. Der Mieter trägt die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden soweit die Kosten einer Einzelreparatur € 110,00 nicht übersteigen. Der Gesamtbetrag der auf den Mieter jährlich entfällt, darf 8 % der Nettokaltmiete, höchstens jedoch 237,28 €, nicht übersteigen.

3. Die vermietete Wohnung wird vollständig renoviert und bezugsfertig und mangelfrei übergeben. Zum Zwecke des Nachweises, dass die Wohnung unbeschädigt und vertragsgemäß übergeben worden ist, verpflichten sich die Mietparteien zu Mietbeginn ein Übergabeprotokoll und zum Mietende ein Abnahmeprotokoll zu erstellen.
4. Der Mieter ist während der Mietzeit verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, soweit diese durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache sei Mietbeginn erforderlich werden.
4. Zu den Schönheitsreparaturen gehören:
  - das Tapezieren
  - das Anstreichen der Wände und der Decken
  - das Pflegen und Reinigen der Fußböden
  - das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen
  - das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

- |   |              |
|---|--------------|
| • in Küchen, Bädern und Duschen                           | alle 3 Jahre |
| • in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten | alle 5 Jahre |
| • in allen Nebenräumen                                    | alle 7 Jahre |
5. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte.
  6. Kommt der Mieter den von ihm vorstehend übernommenen Verpflichtungen trotz Fälligkeit und Fristsetzung bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht nach, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Der Fristsetzung bedarf es nicht, soweit der Mieter die Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen ernsthaft und endgültig verweigert. Der Mieter hat auch nachweislich entstehenden Mietausfall und die zur Beweissicherung und Ermittlung des Schadens notwendigen Kosten für ein Sachverständigengutachten zu ersetzen.

#### § 14 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

1.
  - a) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).
  - b) Erhaltungsmaßnahmen, die nicht erforderlich aber zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden, wenn diese für ihn und Angehörige seines Haushaltes keine unbillige Härte darstellen.



- c) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.
- d) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

2.

- a) Der Mieter hat außerdem Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b Nr. 1-7 BGB zu dulden.
- b) Eine Duldungspflicht des Mieters besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen sind. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht.
- c) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 BGB soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Ferner soll der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555 d Absatz 3 Satz 1 BGB hinweisen.

### **§ 15 Bauliche Veränderungen und Einbauten durch den Mieter**

1. Nachhaltige Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweise Wiederherstellung des früheren Zustandes im Falle seines Auszuges verpflichtet.
2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.
3. Macht der Vermieter von seinem Übernahmerecht bei Beendigung des Mietverhältnisses keinen Gebrauch, hat der Mieter die Einrichtungen wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten handwerksgerecht wiederherzustellen. Hierzu gehört auch die Beseitigung von Dekorationsschäden.

### § 16 Antennen, Kabelanschluss

1. Das Anbringen von Einzelantennen durch den Mieter ist nur mit Erlaubnis des Vermieters gestattet. Der Vermieter kann Ort und Art der Anbringung bestimmen. Behördliche Vorschriften sind zu beachten, anderenfalls ist der Mieter zur Entfernung der Antenne verpflichtet. Der Vermieter kann die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation zusammenhängenden Kosten und Gebühren freihält und in angemessener Höhe für den Beseitigungs- und Wiederherstellungsaufwand Sicherheit leistet. Im Übrigen gilt § 15 Absatz 3.
2. Alle Wohnungen der Josephinen Wohnanlage sind an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Der Vermieter stellt dem Mieter eine Versorgung per Kabelnetz zur Verfügung. Die Versorgung wird über die TTVS GmbH gesichert. Die Leistung kann mit dem Anbieter gesondert vertraglich vereinbart werden.

### § 17 Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der gesamten Mieträume noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

### § 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter können die Wohnung zur Prüfung ihres Zustandes zu angemessener Tageszeit betreten. Der Vermieter teilt dem Mieter die Termine angemessene Zeit vorher mit. Der Mieter ist verpflichtet mit dem Vermieter entsprechende Termine zu vereinbaren. Gleiches gilt, sofern der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume betreten möchte, um sie Mietinteressenten nach einer Kündigung oder Kaufinteressenten bei beabsichtigtem Verkauf zu zeigen.
2. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mieträume durch den Vermieter und / oder seinem Beauftragten zur jeder Tages- und Nachtzeit ohne Vorankündigung gestattet.
3. Der Mieter ist verpflichtet, zum ordnungsgemäßen Austausch und Ablesen von Verbrauchserfassungsgeräten sowie für in der Wohnung durchzuführenden Wartungs-, Erhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten den Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

### **§ 19 Tierhaltung**

Die Haltung von Tieren bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder des Grundstücks zu befürchten ist.

### **§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei seinem Auszug, hat der Mieter die Mieträume gemäß § 13 Absatz 2 und 3, im Übrigen im sauberen und vollständig geräumten Zustand wieder zurückzugeben.
2. Vom Mieter entfernte Ausstattungen hat er in gebrauchsfertigem Zustand wieder herzustellen.
3. Sämtliche Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, hat der Mieter dem Vermieter auszuhändigen.
4. Die Rückgabe der Räume hat spätestens an dem Tag zu erfolgen, an welchem das Mietverhältnis endet.

### **§ 21 Entschädigungspflicht des Mieters bei verspäteter Rückgabe**

1. Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.
2. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

### **§ 22 Hausordnung**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Diese ist als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages.
2. Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm bekannt gibt und sie unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses angemessen sind.
3. Der Mieter haftet dafür, dass auch die zu seinem Haushalt gehörenden Personen und die Person, die aus seiner Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen, die Hausordnung einhalten.

### § 23 Personenmehrheit

1. Mehrere Personen als Vermieter / Mieter, z.B. Ehegatten, haften für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung das Mietverhältnis berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.

### § 24 Schlussbestimmungen

1. Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertragsverhältnis ist Potsdam. Das zivilprozessuale Urkundsverfahren wird ausgeschlossen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle den Vertrag betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, soll gleichwohl in jedem Falle der Vertrag ansonsten gültig bleiben. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Falle eine dem Vertragszweck entsprechende wirksame ergänzende Vereinbarung zu treffen.

Potsdam, den [REDACTED]

[REDACTED]

Vermieter

[REDACTED]

Mieter

**SGG Soziale Grundbesitzgesellschaft  
Potsdam mbH**

Burgstraße 6a • 14467 Potsdam

Tel. [REDACTED]

Fax: [REDACTED]