



# NUTZUNGSVERTRAG

## über die Wohnung Nr.:

Die **Johann-Jobst Wagener'sche Stiftung**, vertreten durch den Vorstand,  
Theodor-Krüger-Straße 3, 30167 Hannover

„Stiftung“

schließt mit  
bezeichnet diesen Mietvertrag.

„Mieter“

### Präambel

Bei der Stiftung handelt es sich um eine gemeinnützige Stiftung, die ihren Wohnungsbesitz gem. des Satzungszwecks allein Bedürftigen und Armen zu Wohnzwecken zur Verfügung stellen darf. Bedingung und Grundlage dieses Mietvertrages ist die Bedürftigkeit des Mieters. Eine Bedürftigkeit liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter erhebliche Leistungen zum Lebensunterhalt von staatlicher Seite erhält. Dies kann in der Regel durch eine Bescheinigung des Sozialamts, eines Berechtigungsscheins oder einer vergleichbaren Behörde nachgewiesen werden. Bei der Anmietung ist die Feststellung der Bedürftigkeit Bedingung für die Wirksamkeit dieses Mietvertrages.

Die Stiftung weist darauf hin, dass nach den Vorgaben des Gesetzgebers für gemeinnützige Stiftungen, die steuerbegünstigt sind, die Stiftung besondere Nachweisverpflichtungen gegenüber den Finanzbehörden unterliegt, wonach der Wohnungsbesitz nur bedürftigen Leistungsempfänger zur Verfügung gestellt werden darf. Insofern bleibt die Bedürftigkeit<sup>1</sup> während des gesamten Mietverhältnisses Bedingung für den Mietvertrag. In Kenntnis dieses gemeinnützigen Handelns der Stiftung schließen die Parteien den nachstehenden Vertrag.

### § 1 Überlassene Wohnung

(1) Die Stiftung überlässt dem Mieter vom \_\_\_\_\_ ab zu Wohnzwecken die Wohnung Nr.

im Hause Theodor-Krüger-Straße 3; 30167 Hannover; Haus .. ; ... Obergeschoss .....

Die Wohnfläche beträgt ca. .... m<sup>2</sup>. Die Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

(2) Der tatsächliche Zustand der überlassenen Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(3) Die in Abs. 1 bezeichnete Wohnung besteht aus:

**Zimmer**  
**Küche mit/ohne Pantryblock**  
**Bad mit Dusche**  
**Abstellraum und Kellerverschlag**

(5) Zum Mitgebrauch sind folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden:

- Fernwärme
- Fernwarmwasserversorgung

### § 2 Ausschluss der Garantiehaftung

Für Mängel, die bei Abschluss des Vertrages vorhanden sind, haftet die Stiftung nur, soweit sie diese zu vertreten hat. Das Recht auf Minderung bleibt unberührt. Die Stiftungsgebäude befinden sich technisch im Wesentlichen im

---

<sup>1</sup> Die Bedürftigkeit definiert sich aus den Bestimmungen der Abgabenordnung (AO), dem SGB II, SGB VIII, SGB IX und SGB XII sowie dem Asylbewerberleistungsgesetz

Originalzustand von 1896/97. Isolierglasfenster sind vorhanden, eine weitere besondere Wärmedämmung jedoch nicht. Entsprechendes Mietverhalten (Lüftung, Beheizung) wird vorausgesetzt. Ein Energiepass liegt nicht vor. Dieser Haftungsausschluss findet keine Anwendung, soweit die Stiftung die Mängelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der überlassenen Wohnung zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat.

### § 3 Nutzungsgebühr und Betriebskosten

Grundnutzungsgebühr (Bruttokaltmiete)	€
Vorauszahlung für Betriebskosten gem. Absatz 4a	<b>0,00 €</b>
Vorauszahlung für die Heizkosten gem. Absatz 4b	€
Pauschale für die Durchführung von Schönheitsreparaturen (§ 28IV, II.BerVer., 0,86€/m <sup>2</sup> )	€
	€
<b>Monatlich zu zahlende Nutzungsgebühr (umsatzsteuerfrei)</b>	<b>€</b>

- (2) Die Nutzungsgebühr gemäß Abs. 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Stiftung zu entrichten.

Der Mieter ist auf Verlangen der Stiftung verpflichtet, die Nutzungsgebühr sowie evtl. anfallende Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen sowie eventueller Nachzahlungen zu sorgen. Die der Stiftung berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Erhält der Mieter Wohngeld oder bestehen Teile der Hilfe zum Lebensunterhalt durch staatliche Stellen in einem Mietzuschuss, so tritt der Mieter diese Ansprüche an die Stiftung ab, die diese Abtretung annimmt. Der Mieter stimmt bereits jetzt zu, dass die Stiftung dies gegenüber der zahlenden Stelle schriftlich anzeigt und eine Kopie des Mietvertrags übersendet.

Bei Zahlungsverzug ist die Stiftung berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern.

- (3) Die Stiftung ist berechtigt,
- a) gesetzlich zulässige Erhöhungen der Nutzungsgebühr vorzunehmen,
  - b) unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume zusätzlich zu den in Abs. 1b in Verbindung mit Abs. 4 genannten Kosten auch solche Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf das Mieter umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen, oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden. Dies gilt auch im Falle der Vereinbarung einer Pauschale nach Absatz 4a.
- (4) Bis auf weiteres sind die Nebenkosten incl. Hausratsversicherung, jedoch ohne die Kosten für Beleuchtung und Beheizung/Warmwasser in der Miete enthalten. Sollten weitere Betriebskosten hinzutreten oder sich die in der Miete enthaltenen Kosten verändern, behält sich die Stiftung der Miete unter Vorlage der veränderten Kosten vor.

Die Stiftung ist auch berechtigt, die Mietstruktur umzustellen und nach entsprechender Ankündigung für den nächsten Abrechnungszeitraum die anfallenden Betriebskosten aus der Bruttomiete herauszurechnen und Vorauszahlungen in angemessener Höhe zu verlangen, über die nach folgenden Bestimmungen abzurechnen ist:

Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung werden vom Mieter getragen, und zwar wie folgt:

- a) Die nachfolgend vereinbarten Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung werden als Vorauszahlung ausgewiesen:
  1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
  2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
  3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung  
oder
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums  
oder
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a  
oder
  - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a  
oder
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
oder
  - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
oder
  - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
  - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
  - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten wie
  - a) Elektro-Check
  - b) Dachrinnenreinigung
  - c) Wartung von Rauchmeldern
  - d) Prüfung von Gasleitungen
  - e) und weitere, bei Vertragsbeginn noch nicht feststehende Betriebskosten
  - f) Wärme- und Warmwasserkosten einschließlich des Entgelts für die Lieferung von Wärme und Warmwasser

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird die Stiftung jährlich abrechnen.

Nach der Abrechnung kann durch Erklärung in schriftlicher Form eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe erfolgen.

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

Berechnungsgrundlage für die Betriebskosten ist die Wirtschaftseinheit, zu der das Objekt gehört.

Für die folgenden Betriebskosten werden die nachstehenden Berechnungsgrundlagen, Abrechnungszeiträume und Umlengungsmaßstäbe vereinbart:

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden für die Zeit vom 01.04. bis zum 31.03. des Folgejahres abgerechnet. Umlengungsmaßstab sind für 50 % der Kosten die Wohnfläche, für die übrigen 50% das Ergebnis der Ablesung.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlengungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlengungsmaßstabes gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkosten-Verordnung sind einzuhalten.

Die Stiftung ist jederzeit berechtigt durch einseitige Erklärung, die von ihr betriebene Heizungsanlage einem Dritten zum Betrieb zu übertragen oder die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser durch einen von der Stiftung zu bestimmenden Dritten für das Mietobjekt ausschließlich zu übertragen. An der Stelle der bis dahin angefallenen und abgerechneten Heizkosten gemäß § 7 Abs. 2 der HeizkostenV treten dann die umlagefähigen Kosten gemäß § 7 Abs. 4 der HeizkostenV. Der Mieter stimmt schon jetzt dieser Umstellung zu.

Ebenfalls ist die Stiftung berechtigt durch einseitige Erklärung dem Dritten die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in dessen Namen und auf dessen Rechnung zu übertragen. Der Mieter erteilt hierzu seine Zustimmung und wird die anfallenden Kosten direkt mit dem Wärmelieferanten abrechnen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der ausziehende Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

#### **§ 4 Schönheitsreparaturen**

- (1) Die Schönheitsreparaturen sind Sache des Vermieters und werden in der Regel bei Beendigung des Mietverhältnisses durchgeführt.

#### **§ 5 Weitere Leistungen des Mieters**

Vom Mieter sind folgende weitere Leistungen zu erbringen, weil die Nutzungsgebühr diese Leistungen nicht deckt:

- (1) Die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sind vom Mieter nach Maßgabe der Hausordnung zu reinigen. Wird den Reinigungspflichten nicht den Hausordnungsbestimmungen entsprechend nachgekommen, erfolgt eine kostenpflichtige Fremdvergabe. Die Kosten werden von den Verursachern, zusätzlich zu den bereits zu zahlenden Betriebskosten, in monatlichen Beträgen mit der Nutzungsgebühr bezahlt.
- (2) Die Stiftung behält sich generell vor, die Reinigung der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen durch Fremdvergabe ausführen zu lassen und die dadurch entstehenden Kosten, zusätzlich zu den bereits zu zahlenden Betriebskosten, gemäß der Betriebskostenverordnung nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes auf die Mieter umzulegen.
- (3) Die Schneeabseilung und das Streuen bei Glatteis sind wenn diese nicht fremdvergeben sind vom Mieter gemäß den Regelungen der Hausordnung und der Ortssatzung durchzuführen.

## **§ 6 Nutzungsdauer und Kündigung; Pflicht des Nachweises der Bedürftigkeit**

- (1) Das Nutzungsverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Vertrag ist vom Mieter mit Eingang bei der Stiftung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich zu kündigen. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Wie in der Präambel ausgeführt, steht der Mietvertrag unter der Bedingung, dass der Mieter bedürftig ist, um so den gemeinnützigen Satzungszweck der Stiftung zu erfüllen. Das Recht zur Nutzung der Wohnung ist daran gebunden.

Der Mieter ist daher verpflichtet, auf Anforderung den Nachweis seiner Bedürftigkeit zu erbringen. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn er für seinen Lebensunterhalt Leistungen von staatlichen Stellen (Wohngeld, Hartz IV, ALG etc.) erhält. Auf Aufforderung der Stiftung hat der Mieter den Nachweis dieser Leistungen oder der Bedürftigkeit durch entsprechende Bescheinigungen nachzuweisen.

Wird dieser Nachweis innerhalb der von der Stiftung genannten Frist nicht erbracht, so hat die Stiftung dem Mieter eine weitere Frist von 4 Wochen zur Erbringung der entsprechenden Nachweise zu setzen, mit dem Hinweis darauf, dass für den Fall, dass die Nachweise nicht erbracht werden, die Stiftung berechtigt ist, das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Wird innerhalb dieser genannten Frist wiederum der Nachweis der Bedürftigkeit durch die Vorlage der entsprechenden Belege nicht erbracht, ist die Stiftung berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen. Der Mieter ist berechtigt, eine solche Kündigung einmal durch Nachreichung der entsprechenden Belege innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt der Kündigung zu heilen. Eventuelle Kosten des Kündigungsverfahrens trägt der Mieter.

## **§ 7 Keine stillschweigende Verlängerung des Nutzungsverhältnisses**

Die Stiftung ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 8 Benutzung der überlassenen Wohnung, Änderungsrecht der Stiftung**

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Stiftung nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt.

## **§ 9 Erhaltung der überlassenen Wohnung**

- (1) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es hat, insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Frostschäden, für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schäden an der überlassenen Wohnung, im Hause und an den Außenanlagen sind der Stiftung unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen.

## **§ 10 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Erhöhung der Nutzungsgebühr wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

## **§ 11 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Stiftung, wenn es
  - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, 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 dafür vorgesehen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Gebäude anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Hamster, Vögel), es sei denn, in §16 ist etwas anderes vereinbart oder von der Regelung der Hausordnung abweicht,
  - e) Aquarien aufstellt,
  - f) Antennen und Satellitenanlagen aufstellt, anbringt oder verändert,
  - g) von der laut Übergabeprotokoll vereinbarten Beheizungsart abweicht,
  - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die zur Nutzung überlassener Räume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Räume oder den Zugang zu ihnen erforderlich sind,
  - i) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung der Stiftung erfolgt im Regelfalle schriftlich und kann Auflagen enthalten
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.

Die Stiftung erteilt in den übrigen Fällen des Abs. 1 die Zustimmung, wenn die Handlung dem üblichen Mietgebrauch entspricht und keine berechtigten Interessen der Stiftung entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

- (4) Die Stiftung kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (5) Durch die Zustimmung der Stiftung wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.
- (6) Für Aufstellung und Betrieb von haushaltsüblichen Waschmaschinen, Gas- und Elektroherden, Kondensstrockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung der Stiftung. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit der Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern; die Installation solcher Geräte ist von einem Fachbetrieb durchzuführen.

## **§ 12 Besichtigung der überlassenen Wohnung durch die Stiftung**

- (1) Beauftragten der Stiftung steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung unter Angabe eines begründeten Interesses frei. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.
- (2) In allen Fällen sind wichtige Belange des Mieters zu berücksichtigen. Der Mieter muss Sorge dafür tragen, dass die Wohnung auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.
- (3) In dringenden Fällen (z.B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr) ist die Stiftung bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die überlassene Wohnung auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.
- (4) Ist das Mietverhältnis gekündigt, ist der Mieter verpflichtet, Mietinteressenten zu angemessenen Tageszeiten an mehreren Terminen Besichtigungen der Mietsache zu ermöglichen.

## **§ 13 Beendigung/Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bei Tod des Mieters**

- (1) Ist das Nutzungsverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt. Diese können das Nutzungsverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Nutzungsverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, der Stiftung gegenüber, dass er das Nutzungsverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Nutzungsverhältnis als nicht erfolgt.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Die Stiftung kann, falls das verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Nutzungsverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.
- (5) Setzt sich das Nutzungsverhältnis mit einem Ehegatten, Lebenspartner, Kind, Familienangehörigen, Erben des verstorbenen Mieters oder einer anderen Person fort, ohne dass diese die Mieterschaft bei der Stiftung erwerben, so kann die Stiftung das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin außerordentlich kündigen.

#### **§ 14 Rückgabe der überlassenen Wohnung**

- (1) Erfolgt der Auszug des Mieters vor Vertragsende oder vor Ablauf der Räumungsfrist, so haftet der Mieter bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist für alle Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsvertrag.
- (2) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (3) Der Mieter ermächtigt die Stiftung hierdurch, über zurückgelassene Gegenstände des Mieters zu verfügen, die dieses trotz Aufforderung oder innerhalb einer gesetzten Frist nach Auszug, Rückgabe oder Räumung nicht entfernt.
- (4) Hat der Mieter Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der überlassenen Wohnung gilt das gleiche. Die Stiftung kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie der Mieter angemessen entschädigt. Der Stiftung steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an die Stiftung zu übergeben, anderenfalls ist die Stiftung 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.
- (6) Die Ersatzansprüche der Stiftung wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren nach sechs Monaten.

#### **§ 15 Personenmehrheit der Mieter, Gesamtschuld, Vollmacht**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) 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 werden.

#### **§ 16 Zusätzliche Vereinbarungen**

- (1) Das Halten von Hunden ist aufgrund der besonderen Situation der Gebäude generell verboten, kann aber in Ausnahmefällen, insbesondere aus therapeutischen Gründen, nach vorheriger Beantragung durch den Mieter oder dessen rechtlichen Betreuer mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Stiftungsvorsteher unter Vorbehalt gestattet werden. Bei der Beantragung muss Nachweis über das Ergebnis eines gesetzlich geforderten Wesenstests, die Zahlung der gesetzlich beauftragten Steuern, die Haftpflichtversicherung und die Implantation eines Chips vorliegen. Hunde sind auf dem Stiftungsgelände nur auf den Wegen und immer an der Leine zu führen.
- (2) Verfügt das Haus über eine Zentralschließanlage, bei welcher mit einem Schlüssel neben der Wohnungseingangstür auch das der Haustür, der Kellertür, etc. geöffnet werden können, müssen bei Verlust eines der überlassenen Schlüssel alle genannten Schlösser ausgetauscht oder – sofern technisch machbar – geändert werden. Weiterhin müssen dann alle Schlüssel im Haus erneuert werden. Der Mieter wird ausdrücklich auf das hierin liegende hohe finanzielle Risiko hingewiesen.
- (3) Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses des Vertrages ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht, sofern dieser vorliegt. 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.
- (4) Das Anbohren von Fenstern aller Bauarten bzw. Rahmen ist nicht gestattet.

### § 17 Vertragsbestandteile

- (1) Das Übergabeprotokoll wird bei der Wohnungsübergabe aufgenommen, unterschrieben und ausgehändigt.
- (2) Auch folgende Unterlagen sind Bestandteile des Nutzungsvertrages. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, diese erhalten zu haben:

Protokoll der Übergabe bei Einzug mit Hausordnung.

### § 18 Schlussbestimmungen

- (1) Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Wenn und soweit eine Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Ausserkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Hannover, den .....

Hannover, den .....

.....  
Johann Jobst Wagener'sche Stiftung  
- Die Vorsteher -

.....  
Mieter

.....  
Mieter

.....  
(ggf. rechtlicher Betreuer)