

Boardinghouse LorenzQuartier | Lorenzweg 36, 39124 Magdeburg

Zwischen der (between)

TEN31 Bank AG,  
vertreten durch die Firma WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH und den  
Geschäftsführer (Represented by the director of the company) Mirko Jahn |  
Ehrenbergstr. 19 | 10245 Berlin

– nachfolgend Vermieter genannt (Shall be referred to as landlord)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

– nachfolgend Mieter genannt (Shall be referred to as tenant) –

wird folgender Mietvertrag über ein Appartement im (will be the following tenancy agreement placed for an apartment at) Boardinghouse LorenzQuartier, Lorenzweg 36 in 39124 Magdeburg geschlossen:

<p><b>§ 1   Mieträume</b></p> <p>1.) Vermietet wird vom Vermieter an den Mieter im Appartementhaus</p> <p style="text-align: center;">LorenzQuartier, Lorenzweg 36   39124 Magdeburg</p> <p>das nachfolgend bezeichnete möblierte Appartement:</p> <p>Appartement Nr. _____</p> <p>Haus: _____</p> <p>Etage: _____</p> <p>bestehend aus</p> <p style="text-align: center;">1 Zimmer, 1 Pantryküche, 1 Flur, 1 Duschbad mit WC</p>	<p><b>§ 1   Rented premises</b></p> <p>1.) Leased will be by the landlord to the tenant at the block of flats</p> <p style="text-align: center;">LorenzQuartier, Lorenzweg 36   39124 Magdeburg,</p> <p>the followed referred furnished apartment:</p> <p>Apartment No.: _____</p> <p>House: _____</p> <p>Floor: _____</p> <p>Consisting of</p> <p style="text-align: center;">1 room, 1 kitchenette, 1 corridor, 1 shower bath with toilet</p>
---	---

Das Appartement ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan durch rote Umrandung gekennzeichnet und wird nachfolgend auch „Mietgegenstand“, „Mietobjekt“ oder „Mieträume“ genannt.

Eine Aufstellung über die mitvermietete Möbelausstattung ist diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügt.

2. Die Größe der Wohnung wird mit mindestens 18 m<sup>2</sup> angenommen. Diese Größenangabe ist wegen möglicher Fehler beim Aufmaß lediglich im Hinblick auf die Verteilung der Betriebskosten als Maßstab verbindlich und wird nicht zugesichert, sie dient auch nicht der Festlegung des Mietobjekts. Der flächen- und raummäßige Umfang ergibt sich vielmehr nur aus den vorstehenden Angaben zu Ziffer 1.

3. Mitbenutzt werden dürfen unter Beachtung der als Anlage 3 beigefügten Hausordnung die jeweils vorhandenen Allgemein- und Freizeitanlagen.

4. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug folgende Schlüssel ausgehändigt:

\_\_\_\_\_ Magnetkarte(n) für die  
Wohnungs- und die  
Haupteingangstür  
Briefkastenschlüssel

Bei Verlust der Magnetkarte für die Wohnungs- und die Eingangstür wird für die neue Karte eine Gebühr von Euro 25,00 pro Karte erhoben.

5. Dem Mieter ist der Zustand der Mieträume bekannt. Er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertraglichen Gebrauch geeignet an.

6. Die auf dem Grundstücksareal errichteten Stellplätze sind nicht Gegenstand dieses Vertrages. Eine diesbezügliche Nutzung ist nur aufgrund eines gesondert abzuschließenden PKW-Stellplatzvertrages zulässig.

## § 2 | Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_; es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Vertragspartner spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden, frühestens jedoch zum \_\_\_\_\_ (6 Monate nach Mietbeginn)

The apartment is marked red in the attached floor plan appendix 1 and shall be referred to as rented premises.

An assembly of the also rented furniture is in this contract attached as appendix 2.

2. The size of the apartment is believed to 18 square meter. The indication of size is due to possible errors in the allowance only binding as a benchmark with regard to the distribution of the operating costs and not guaranteed, it is also not the definition of the rented property. The area and space extend follows from the aforesaid information in clause 1.

3. The general- and leisure facilities can be used under consideration of the attached house rules in appendix 3.

4. The tenant will receive for the time living in the apartment at move-in following keys:

\_\_\_\_\_ swipe card(s) for the  
apartment- and main  
entrance door  
mailbox key

In case of loss of swipe card for the apartment- and main entrance door, a Euro 25.00 fee is charged.

5. The tenant is familiar with the condition of the premises. He sees them as proper, adequate and for the contractual use appropriate.

6. The parking spaces built on the premises are not covered in this contract. Utilization is only allowed with a separately closed contract for automobilesparking places.

## § 2 | Term of lease and notice

The tenancy starts on \_\_\_\_\_; it is for an indefinite period of time and can be terminated by either party no later than the third business day of a calendar month, with the termination taking effect at the end of the following month, at the earliest, but not before the \_\_\_\_\_ (6 months after the arrival).

### § 3 | Miete und Nebenkosten

1. Der Mieter hat folgende monatliche Zahlungen an den Vermieter zu leisten:

Kaltniete  
Euro 248,62

Kostenpauschale für kalte Betriebs- und Nebenkosten (vgl. § 4 Ziffer 1) Euro 55,95

Heiz- und  
Warmwasserpauschale (vgl. § 4  
Ziffer 2) Euro 60,34

Stromkostenpauschale  
(vgl. § 4 Punkt 3) Euro  
30,09

**Gesamtmiete: Euro 395,00**

2. Die Gesamtmiete ist jeweils bei Fälligkeit an den Vermieter (LorenzQuartier) auf dessen nachfolgend bezeichnetes Konto zu zahlen:

**Bank | TEN31 Bank AG**  
**IBAN | DE 87 1203 0000 1074 1425 20**  
**BIC | BYLADEM1001**

**Verwendungszweck: Mietvertragsnummer**

Miete Appartement Nr. \_\_\_\_ / Monat, Jahr

Der Mieter hat für die Wohnungsübergabe bzw. Wohnungsabnahme und Mietanbahnung an die Verwaltung eine einmalige Bearbeitungspauschale in Höhe von 45,00 € zu entrichten.

### § 4 | Betriebskosten

1. Für sämtliche Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten ist eine monatliche Betriebskostenpauschale in Höhe von Euro 55,95 zu zahlen.

2. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, die anteiligen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu tragen. Auf die Heizungsbetriebskosten hat der Mieter eine monatliche Pauschale in Höhe von Euro 60,34 zu leisten.

### § 3 | Rent and additional costs

1. The tenant has to pay the following monthly payments to the landlord:

Monthly rent  
Euro 248,62

Fee for cold operating and additional costs (see. § 4 section 1) Euro 55,95

Heating and hot water fee  
(see. § 4 paragraph 2)  
Euro 60,34

Electricity fee  
(see § 4 point 3)  
Euro 30,09

**Total rent: Euro 395,00**

2. The total rent is to be paid to the landlord (LorenzQuartier) to the following account:

**Bank | TEN31 Bank AG**  
**IBAN | DE 87 1203 0000 1074 1425 20**  
**BIC | BYLADEM1001**

**Reference: number of rent**

Miete Appartement Nr. \_\_\_\_ / month, year

The tenant has to pay a processing fee of 45,00 € for the overhand and the agency.

### § 4 | Operating costs

1. For all operating costs as defined by §§ 1, 2 BetrKV with the exception of the heating and hot water costs the tenant pays a monthly operating fee of Euro 55,95.

2. The tenant is also obliged to pay the proportionate costs of operating the central heating system, including the exhaust system and the hot water supply system. The tenant is obliged to pay a monthly fee of Euro 60,34 on the heating operation costs.

3. Die Stromversorgung des Mietgegenstandes erfolgt über das hauseigene Stromnetz und ist mit der Stromkostenpauschale von Euro 30,09 pro Monat bis zu einer Inanspruchnahme von 1.380 kWh/a abgegolten.

4. Da es sich für die Betriebskosten gemäß vorstehender Ziffer 1 und 2 um eine Pauschalzahlung handelt, ist der Vermieter insoweit nicht verpflichtet, Abrechnungen zu erteilen (§ 556 Abs. 2 BGB). Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die monatliche Kostenpauschale bei einer Erhöhung der Betriebskosten jederzeit entsprechend der Regelungen des § 560 BGB mit Wirkung für die Zukunft anzuheben. Beides gilt hinsichtlich der Stromkostenpauschale gemäß vorstehender Ziffer 3. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter ggf. weitere Personen (Angehörige) in die Wohnung aufnimmt, insoweit, als eine Kostensteigerung wegen erhöhtem Verbrauch zu erwarten ist. Der Vermieter ist im Übrigen berechtigt, die Pauschalen gemäß vorstehender Ziffer 2 anzupassen, wenn die geleisteten Pauschalen voraussichtlich die tatsächlich anfallenden Betriebskosten erheblich über- oder unterschreiten.

5. Der Vermieter ist berechtigt, Abrechnungsart (pauschal oder nach Verbrauch), Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies erfordern.

#### **§ 5 | Zahlung der Miete und der Betriebskosten**

1. Die Gesamtmiete gemäß § 3 Ziffer 1 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag kostenfrei auf das in § 3 Ziffer 2 bezeichnete Konto des Vermieters zu zahlen. Die erste Mietzahlung sowie die Kautionszahlung ist vor der Wohnungsübergabe fällig und nachzuweisen.

Mieter ohne eine Kontoverbindung bei einer deutschen Bank, müssen die Miete 6 Monate im Voraus erbringen. Auch hier gilt Die erste Mietzahlung (6 Monate) sowie die Kautionszahlung ist vor der Wohnungsübergabe fällig und nachzuweisen.

2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Der Vermieter darf bei verspäteter Mietzahlung für schriftliche Mahnungen eine Bearbeitungsgebühr von Euro 10,00, für jede weitere Mahnung Euro 10,00 erheben.

3. Der Mieter kann gegenüber der Miete und der

3. The electrical power supply of the rented premises is powered by the household grid and has a current fee of Euro 30,09 per month which covers the consumption of up to 1,380 kWh.

4. Since the operating costs are payed as a fee according to the above paragraph 1 and 2, the landlord is not obliged to breakdown costs (§ 556 paragraph 2 BGB). However, the landlord is entitled to raise the monthly fee at any time if there will be an increase in operating costs, according to the regulations of § 560 BGB, with effect for the future payments. Both apply to the current electricity fee according to the aforementioned number 3. The same applies if the tenant takes in other people (family members) in the apartment, insofar an increase in costs due to an increased consumption is to be expected. The landlord is entitled to adjust the fees referred to in above clause 2, when the fees considerably exceed or fall below the actual costs of the incurred working expenses.

5. The landlord is entitled to change billing (fixed or on consumption), apportionment scale and billing period for the operating costs at its discretion, where required by urgent reasons of sound management.

#### **§ 5 | Rent and working expenses payment**

1. The total rent according to § 3 paragraph 1, is to be paid monthly in advance, no later than the 3<sup>rd</sup> working day free of charge to the account of the landlord mentioned in § 3 paragraph 2.

The first rental payment as well as the deposit are due and must be provided before the handover of the apartment.

Tenants without an account at a German bank are required to pay the rent 6 months in advance. In this case as well, the first rent payment (6 months) and the security deposit are due and must be provided before the handover of the apartment.

2. The punctuality of the payment is not guaranteed on the date of dispatch, but on the receipt of payment. The landlord can charge for late rent payment (written reminders) an administration fee of Euro 10,00, for each additional reminder Euro 10,00.

3. The tenant may relating to the rental and operation lump sum only add against counterclaims or perform a reduction of restraint, if he announced this at least one month prior maturity of the rent to the landlord in writing form and that he is not with payments behind.

Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat und sich mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht im Rückstand befindet.

4. Im Übrigen ist die Aufrechnung gegen Mietzinsforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene und rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht. Ausgenommen hiervon sind Ansprüche des Mieters wegen Minderung bzw. sich daraus ergebenden Bereicherungsansprüchen.

5. Der Vermieter ist berechtigt, Abrechnungsart (pauschal oder nach Verbrauch), Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten nach billigem Ermessen zu ändern, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies erfordern.

#### **§ 6 | Nutzung der Mieträume**

1. Der Mieter ist berechtigt, das Appartement während der Mietzeit ausschließlich zu Wohnzwecken zu benutzen.

2. Die Benutzung der Mieträume für gewerbliche und berufliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter verpflichtet sich, eine evtl. erforderliche behördliche Genehmigung für diese Nutzungsart selbst einzuholen. Der Vermieter haftet – auch im Zustimmungsfall – nicht dafür, dass die vom Mieter gewünschte gewerbliche oder berufliche Nutzung zulässig und tatsächlich möglich ist. Der Vermieter kann die Zustimmung zur gewerblichen Nutzung von der Zahlung eines angemessenen zusätzlichen Betrages vom vereinbarten Mietzins abhängig machen.

3. Außerhalb der Mieträume befindliche Wandflächen sind nicht mitvermietet; der Mieter darf Schilder, Aufschriften und andere Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Blumenkästen etc. außerhalb der Mieträume nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters anbringen. Gleiches gilt für die Fensterflächen auch innerhalb der Wohnung.

4. Der Mieter ist nicht berechtigt, für außerhalb der Wohnung liegende Räume Wasser, Strom und Heizung von der Allgemeinanlage ohne Zwischenzähler zu entnehmen. Der Einbau der Zwischenzähler ist von der schriftlichen Zustimmung

4. In addition, the set-off against rent payments are excluded if the tenant does not make uncontested and legally detected claims asserted. Excluded are claims of the tenant for reduction and consequent enrichment claims.

5. The landlord is entitled to change settlement type (lump sum or on consumption), allocation factor and settlement period for the working expenses in its reasonable discretion, when urgent reasons of proper management require this and the provisions of decree on heat cost allocation are taken into account.

#### **§ 6 | Usage of the rental premises**

1. The tenant is entitled to use the apartment during the term of lease solely for residential purposes.

2. The usage of the rental premises for commercial or job-related purposes requires the prior written agreement of the landlord. The tenant agrees to obtain any necessary administrative approval for this type of use himself. The owner is not liable - even in the case of consent - that the desired commercial or business use by the tenant is permitted and indeed possible. The landlord can make the permission for any commercial use of the payment depending on an appropriate additional amount of the agreed rent.

3. Outside located wall areas of the rented premises are not co rented; the tenant may place signs, inscriptions and other devices for advertising purposes, flower boxes, etc. outside the leased premises only with prior written agreement of the landlord. The same applies to the windows inside the apartment.

4. The tenant is not entitled to use outside of the apartment located areas water, electricity and heating of the facility area without an house gas meter. The installation of a house gas meter is

des Vermieters abhängig.

5. Der Vermieter ist berechtigt, bei dem Verlust von Schlüsseln für die Haus- oder Wohnungseingangstür den Schließzylinder auf Kosten des Mieters ersetzen zu lassen. Gleiches gilt, wenn der Mieter nicht sämtliche Schlüssel und Karten bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückgibt.

#### **§ 7 | Sammelheizung und Warmwasserversorgung**

Der Vermieter ist verpflichtet, die etwa vorhandene Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis zum 15. Mai in Betrieb zu halten, und zwar von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

#### **§ 8 | Untervermietung und Tierhaltung**

1. Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der gesamten Mieträume oder eines Teiles des Mietgegenstandes an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, ebenso die Aufnahme solcher Personen, die zur Zeit des Vertragsabschlusses nicht zum Haushalt des Mieters gehören. Unabhängig von einer Zustimmung hat der Mieter für die ordnungsamtliche Anmeldung eines Untermieters Sorge zu tragen und diese dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zur Untervermietung von der Vereinbarung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen und die Höhe der Nebenkostenpauschale entsprechend den neuen Tatsachen neu festzulegen. § 556 a Abs. 2 BGB gilt in diesem Falle nicht. Die Parteien vereinbaren schon jetzt für den Fall der Untervermietung einen Untermiet-zuschlag von 20% der jeweils fälligen Grundmiete je Untermieter. Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat. Der Vermieter ist berechtigt für einen Untermieter einen Zuschlag von Euro 75,00 im Monat zu verlangen.

3. Für den Fall der Untervermietung tritt der Mieter dem Vermieter schon jetzt die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen bis zur Höhe der Forderungen des Vermieters sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

4. Bei unbefugter Untervermietung ist der Vermieter

dependent upon the written approval of the owner.

5. The landlord is entitled to replace the lock cylinder at the expense of the tenant when losing the keys for the house or apartment entrance door. The same applies if the tenant does not return all keys and cards upon termination of the lease.

#### **§ 7 | Central heating and hot water supply**

The landlord is obligated to keep the existing central heating system operational, as the outside temperatures require it, but at least in the period from 15 September to 15 May, from 6:00 to 22:00 o'clock.

#### **§ 8 | Subleasing and keeping of animals**

1. Subleasing or permitting use by third parties throughout the rented premises or any part of the rented property to a third party requires the prior written approval of the landlord. Also, this is required when receiving persons who did not belong to the tenant's household at the time when the contract was concluded. Irrespective of an agreement, the tenant is responsible for the proper official registration of a subtenant and has to verify this unasked the landlord.

2. The landlord is entitled to make its approval to subleasing dependent by the agreement of a subleasing surcharge and to redefine the amount of extra lump sum accordingly. § 556 Abs. 2 BGB does not apply in this case. The parties agree in advance for the case of subletting, a subleasing surcharge of 20% of the basic rent per subtenant. In case of subleasing or permitting use by third parties is the tenant liable for all acts and omissions of the sublessee or the person to whom he has left to the use of the leased premises. The landlord is entitled to demand a surcharge of Euro 75.00 a month for a subtenant.

3. In the event of subletting, the tenant resigns to the landlord his claims against the sub-tenant claims to the amount of the claims of the landlord for security purposes. The landlord accepts the assignment.

4. In the event of unauthorized subletting, the

berechtigt, von dem Mieter die sofortige Kündigung des Untermiet-verhältnisses zu verlangen. Geschieht dies nicht binnen Monatsfrist, so ist der Vermieter berechtigt, das Hauptmietverhältnis seinerseits fristlos zu kündigen.

5. Das Halten oder die Inpflegenahme von Tieren - mit Ausnahme von Kleintieren (Vögeln, Zierfischen, Hamstern, und ähnliches) - ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. In jedem Falle hat der Mieter Verschmutzungen sowie Belästigungen Dritter durch die Tiere zu verhindern. Hunde sind im gesamten Bereich der Wohnanlage an der Leine zu führen. Eventuelle Verschmutzungen durch Kot und anderes sind sofort zu entfernen. Katzen dürfen nicht frei herumlaufen. Jeden durch die Tierhaltung entstandenen Schaden hat der Mieter auch ohne Verschulden zu ersetzen.

Eine bereits erteilte Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigem Grunde widerrufen werden, insbesondere, wenn sich das Tier als unsauber erweist oder es zu Belästigungen der Mitbewohner geführt hat.

6. Eine Zustimmung des Vermieters gilt nur für ein bestimmtes Tier. Mit Weggabe oder Tod des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung. Vor Neuanschaffung eines Tieres ist diese erneut einzuholen.

#### **§ 9 | Elektrizität, Gas, Wasser**

1. Soweit Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser vorhanden sind, dürfen diese vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Eine vorhandene Badeeinrichtung darf nicht zu kohlenensäure-, eisen-, oder schwefelhaltigen Bädern benutzt werden.

2. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist oder wenn die Störung oder der Schaden sich auch auf andere Mieter auswirkt, muss der Vermieter oder dessen Beauftragter unverzüglich benachrichtigt werden.

3. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Strom-spannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

landlord is entitled to require the tenant's immediate termination of the sub-lease. Does this not happen within a month, the landlord is entitled to immediately terminate the tenancy.

5. Holding or nursing of animals - with the exception of small animals (birds, ornamental fish, hamsters, and the like) - is permitted only with prior written consent of the landlord. In any case, the tenant has to prevent pollution and annoyances of third parties by the animals. Dogs must be kept on a leash in the entire housing area. Any possible dirt by feces and other must be removed immediately. Cats are not allowed to roam free. In any case of damages caused by keeping animals, the tenant has to replace them.

Already granted consent by the landlord may be revoked for important reasons, in particular, when the animal turns out to be unclean or it has led to annoyances of the other residents.

6. An approval of the landlord applies only to a particular animal. In case of a giveaway or death of the animal the once given agreement expires. Before getting a new pet this must be obtained again.

#### **§ 9 | Electricity, gas, water**

1. If distribution networks for electricity, gas and water are present, they may be used by the tenant to the extent that no overload occurs. An existing bathing facility shall not be used for carbonated, iron, or sulfur-containing baths.

2. In an event of disturbance or damage of the supply lines the tenant has to ensure an immediate shutdown. If he is not in this position or if the failure or damage also affects other tenants, the landlord or his representative must be notified immediately.

3. Irregularities and changes in energy supply, in particular a modification of the voltage, does not entitle the tenant to claim for compensation against the landlord.

4. Wenn die Strom-, Gas- oder Warmwasserversorgung oder die Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand unterbrochen wird oder wenn Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen eintreten, hat der Mieter kein Mietminderungsrecht und keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.

5. Der Vermieter ist bei starkem Frost berechtigt, die Wasserleitung zumindest in der Zeit von 21:00 Uhr bis 7:00 Uhr abzustellen. In diesem Falle ist der Mieter vorab zu benachrichtigen.

#### **§ 10 | Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. Er hat zu diesem Zweck die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf diesbezügliche Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

2. Der Vermieter ist berechtigt, Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstige Teile des Gebäudes oder zur Einsparung der Heizenergie vorzunehmen; der Mieter hat solche Maßnahmen zu dulden; er darf die berechtigte Ausführung nicht behindern oder verzögern.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen.

4. Der Mieter bedarf für bauliche Änderungen und Änderungen der Einrichtung der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Änderungen sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes zu beseitigen. Kommt der Mieter hiermit in Verzug oder verweigert er die Wiederherstellung, so ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

In die Wände dürfen keine Nägel, Haken, Dübellöcher eingeschlagen bzw. gebohrt werden. Schäden, die durch bauliche Veränderungen des Mieters sowie durch Verwendung von Befestigungsmitteln (Klammern, Nägel, Dübel, und ähnliches) oder auf andere Weise entstehen, sind vom Mieter zu beseitigen.

4. If the electricity, gas or hot water supply or drainage is interrupted and the landlord is not responsible for this or when floods or other disasters occur, the tenant has no right for a rent reduction and no compensation claims against the landlord.

5. The landlord is entitled during heavy frost to turn off the water line, at least in the period from 21:00 clock to 7:00 o'clock. In this case the tenant must be notified in advance.

#### **§ 10 | Reparation and structural alteration**

1. The tenant is required to tolerate influences on the leased property, which are necessary to maintain the leased premises or the building. For this purpose he has to make the eligible areas accessible and shall not obstruct or delay works in this regard.

2. The landlord is entitled to take measures to improve the leased premises or other parts of the building or to save heat energy; the tenant has to tolerate such actions; he must not interfere or delay the works.

3. Although the tenant must tolerate the work, he cannot reduce the rent nor exercise a right of retention or claim damages.

4. For structural changes and changes to the facility, it requires the prior written consent of the landlord. These changes are, if the landlord requests so, to remove at the tenant's expense, and have to be restored to the former state. If the tenant is in default or refuses to restore, the landlord is entitled to have the removal done at the expense of the tenant.

In the walls nails, hooks, peg holes may not be drilled or hammered. Damage caused by structural changes of the tenant and by use of fasteners (staples, nails, dowels, and the like) or otherwise, shall be removed by the tenant.

Der Vermieter kann verlangen, dass die vom Mieter eingebauten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Räumen zurückgelassen werden, wenn der Vermieter den Betrag zahlt, der dem Zeitwert unter Berücksichtigung der technischen Abnutzung und wirtschaftlichen Überalterung entspricht. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass die Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können.

5. Hat der Mieter mit Zustimmung des Vermieters Lichtklame, Außenschilder, Warenautomaten, Schaukästen und ähnliche Vorrichtungen angebracht, haftet er für alle Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen. Er ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wieder herzustellen.

6. Die Anbringung und Entfernung von Türschildern, Türklingeln und Briefkastenschildern erfolgt einheitlich durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.

#### **§ 11 | Außenantennen**

Die Anbringung und Benutzung von Außenantennen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietende die Antenne zu entfernen und den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

#### **§ 12 | Gebrauch, Pflege und Instandhaltung der Mieträume, Kleinreparaturen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung und alle gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

2. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzt werden. Bei unbefugter vertragswidriger Benutzung der Mieträume ist der Vermieter nach erfolgter Abmahnung zur fristlosen Kündigung berechtigt.

3. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht nach Maßgabe dieses Vertrages an ihn vermietet worden ist.

4. Schäden am oder im Haus oder in den Mieträumen oder den Möbeln sind dem Vermieter

The landlord can demand that the installed items by the tenant, after termination of the tenancy, to be left behind in the premises if the landlord pays the amount equal to the fair value taking into account technical wear and economic obsolescence. Tenant and landlord have to clarify in time that the arrangements may be made before the eviction.

5. If the tenant installed, with the landlord's consent, neon signs, outdoor signs, vending machines, display cases and similar devices, he shall be liable for all damages incurred in connection therewith. He is, at the request of the landlord, required to restore the previous state upon termination of the lease.

6. The installation and removal of door signs, door bells and letter box signs is carried out uniformly by the landlord at the expense of the tenant.

#### **§ 11 | Exterior antennas**

The installation and use of external antennas requires the written consent of the landlord. The tenant is obliged to remove the antenna upon termination of the lease and restore the previous state at his own expense.

#### **§ 12 | use, care and maintenance of the leased premises, minor repairs**

1. The tenant is obliged to treat the apartment and all community facilities gently and with care.

2. Any other use, than the contractually specified purposes the rented premises, requires a written consent of the landlord. Unauthorized and contrary use to the contract of the leased premises is the landlord entitled, after a warning, to terminate the tenancy agreement without notice.

3. The tenant may not take into use, which has not been rented under this contract to him.

4. Damage on or in the house or in the rented premises or on the furniture are to be reported in

oder seinem Beauftragten sofort schriftlich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten, Heizungsanlagen, etc. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden. Leitungsverstopfungen bis zum Hauptrohr hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu beseitigen.

6. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker, etc. schuldhaft verursacht worden sind.

7. Der Mieter hat alle Teile der Miet-sachen, die beim Gebrauch seinem un- mittelbaren Zugriffsausgesetzt sind oder sein können (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, sanitäre Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Möbel und ähnliche Einrichtungen) in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Kleinreparaturen bis zur Höhe von Euro 100,00 (in Worten: Euro einhundert) im Einzelfall und bis zu einem jährlichen Gesamtaufwand in Höhe von 6 % der Jahresnettomiete, gehen zu Lasten des Mieters. Beschädigte Glasscheiben und Spiegel hat der Mieter auf jeden Fall auf seine Kosten zu ersetzen. Etwaige Ansprüche gegen ersatzpflichtige Dritte tritt der Mieter an den Vermieter ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, aber berechtigt, alle in seinem Eigentum befindlichen Glasscheiben und Spiegel zu versichern. Die Kosten der Versicherung einschließlich der Nachversicherung trägt der Mieter.

8. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Nur dann kann sich der Mieter darauf berufen, dass die Mieträume bereits bei Übernahme von Ungeziefer befallen waren, wenn dieser dem Vermieter unverzüglich nach Übernahme die entsprechende Bescheinigung eines Schädlingsbekämpfers vorgelegt hat.

9. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Frist nicht nach, kann der

writing to the landlord or his authorized representative immediately. Caused by delayed reports, further damage is liable to the tenant.

5. The tenant is liable to the landlord for damages caused by culpable violation of the duties incumbent duty of care. When supply and drain pipes, toilets, heating systems, etc. are not handled properly, in particular rooms which are not adequately ventilated, cleaned, heated or not sufficiently protected against frost. Line blockages to the main pipe, has the tenant to remove in any case at his own expense.

6. The tenant is equally liable for damages that have been culpably caused by his relatives, subtenants, visitors, vendors, mechanics, etc.

7. The tenant has all parts of the rented objects which are or may be exposed to his immediate access (wiring and equipment for gas and electricity, sanitation, locks, blinds, furniture and similar devices) to keep in usable condition. Minor repairs up to the amount of Euro 100.00 (in words: one hundred Euros), in individual cases and up to a total annual expense of 6% of the annual net rent, shall be charged to the tenant. Damaged glass windows and mirrors, has the tenant to replace at his own expense. Any claims against third parties liable to pay resign from the landlord the tenant. The landlord accepts the assignment. The landlord is not required, but may insure all glass panes and mirrors situated within its ownership. The cost of insurance, including supplementary insurance bears the tenant.

8. The tenant must keep the rented premises free of vermin at his expense. Only then the tenant may claim that the rented premises were infested with vermin already at move-in, if he has submitted a certificate to the landlord immediately after taking in the appropriate pest control at move-in.

9. The tenant has to eliminate the damages for which he must stand up immediately. If he does not fulfill this obligation, even after a written request within a reasonable period, the landlord may have

Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Schäden, gefahrdrohenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung oder Fristsetzung nicht.

10. Der Vermieter ist berechtigt, zur Feststellung des Zustandes der Wohnung einen Sachverständigen hinzuzuziehen. Die dadurch entstandenen Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

11. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

### **§ 13 | Schönheitsreparaturen**

1.) Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter.

2.) Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

- a) das Streichen aller Wände, soweit diese nicht verflies, mit Holz verkleidet oder mit Strukturputz versehen sind,
- b) das Streichen aller Decken und Wand-flächen,
- c) die Reinigung des Teppichbodens bzw. des in der Wohnung vorhandenen Boden-belags.

3.) Hat der Mieter während der Mietzeit die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt, ist er bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, eine Reparaturpauschale in Höhe von Euro 240,00 (in Worten: Euro zweihundert vierzig) an den Vermieter zu zahlen. Dabei obliegt dem Mieter die Beweislast, dass die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit durchgeführt worden sind.

4.) Unabhängig von der vorstehenden Regelung ist der Mieter verpflichtet, Schäden an der Wohnung, die durch übermäßige Abnutzung schuldhaft verursacht worden sind, bis zur Übergabe der Wohnung auf seine Kosten zu beseitigen, hat. Diese Verpflichtung gilt auch für Schäden am Bodenbelag und an den Möbeln.

### **§ 14 | Vermieterpfandrecht**

Der Mieter verpflichtet sich, das gesetzliche Vermieterpfandrecht auf alle von ihm eingebrachten Sachen anzuerkennen und den Vermieter von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen sofort

any necessary work done at the expense of the tenant. In case of damage, danger threatening damage or unknown residence of the tenant, it does not require a written warning or deadline.

10. The landlord is entitled to consult an expert to determine the condition of the apartment. The resulting costs are charged to the tenant.

11. The tenant has to prove that an actual fault is not existent.

### **§ 13 | Cosmetic repair**

1.) The performance of cosmetic repairs is in the responsibility of the tenant.

2.) Cosmetic repairs are:

- a) Painting all the walls, unless they are tiled, covered with wood or are provided with structural plaster,
- b) Painting all ceilings and wall surfaces,
- c) Cleaning the carpet or the existing floor covering in the apartment.

3.) If the tenant has not performed the duties incumbent on cosmetic repairs during the rental period to the necessary extent, he is obliged to pay upon termination of the lease, a repair fee of Euro 240,00 (in words: two hundred forty Euro) to the landlord. In this case, the tenant has the burden of proving that the cosmetic repairs have been carried out during the rental period.

4.) Regardless of the above provision, the tenant is obliged to eliminate damage to the home at his own expense, which has been culpably caused by excessive wear at the handover of the apartment. This obligation also applies to damage to the flooring and the furniture.

### **§ 14 | Landlords lien**

The tenant obligates himself to accept the legal right of lien on all items brought in by him, and inform the landlord about items brought in from a possible seizure. Otherwise, he is obliged to replace damages

Kenntnis zu geben. Andernfalls ist er verpflichtet, dem Vermieter den hieraus entstandenen Schaden zu ersetzen.

#### **§ 15 | Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter kann nach Vorankündigung die Mieträume betreten, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Anlage notwendig ist. Bei Gefahr ist der Zutritt auch ohne Vorankündigung gestattet.

2. Der Mieter hat für das Mietobjekt Schlüssel gemäß § 1 Abs. 4 erhalten. Er ist ausdrücklich damit einverstanden, dass ein dritter zum Mietobjekt gehörende Schlüssel beim Vermieter verbleibt, der zusichert, diesen Schlüssel nur in dringenden Notfällen bei Abwesenheit des Mieters zu nutzen, um Gefahr für Menschen, Sachen und Gebäude abzuwenden.

3. Der Mieter ist ebenfalls damit einverstanden, dass der Vermieter für eine Übergangszeit von 6 Monaten ab Mietbeginn diesen Schlüssel bei Abwesenheit des Mieters zu einem vom Vermieter vorangekündigten Termin zum Betreten der Wohnung benutzen darf, damit Handwerker oder sonstige mit dem Bauvorhaben befasste Personen erforderliche Restarbeiten oder etwaige Mängelbeseitigungsarbeiten ausführen können. Nach Ablauf der vorgenannten Frist kann der Vermieter nur mit Zustimmung des Mieters entsprechende Maßnahmen veranlassen.

4. Will der Vermieter die Anlage, einen Teil der Anlage oder die Wohnung verkaufen, darf er die Mieträume zusammen mit den Interessenten an Wochentagen von 10:00 h bis 13:00 h und von 15:00 h bis 18:00 h sowie an Sonn- und Feiertagen von 14:00 h bis 18:00 h betreten. Dabei ist auf die Arbeitszeit des Mieters und sonstige persönliche Verhinderungen Rücksicht zu nehmen.

5. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder ein Mietaufhebungsvertrag geschlossen, darf der Vermieter die Räume mit Interessenten, Handwerkern, Sachverständigen etc. zu den gleichen Zeiten (Abs. 4) betreten.

6. Der Vermieter ist berechtigt, in bereits leerstehenden und beräumten Räumen auch vor Beendigung des Mietverhältnisses Arbeiten vornehmen zu lassen, ohne dass dies dem Mieter ein

resulting from this to the landlord.

#### **§ 15 | Enter the leased premises by the landlord**

1. The landlord may enter the rented premises after prior notification, if this is necessary for the proper management of the facility. In case of danger access is permitted without a prior notification.

2. The tenant has received for the rented premises keys according to § 1 paragraph 4. He expressly agreed that a third key remains with the landlord, who assures to use this key only in emergencies, in the absence of the tenant to avert danger to people, property and buildings.

3. The Tenant also agrees that the landlord may use, for a transitional period of 6 months from start of rental, this key in the absence of the tenant to enter the apartment. At a pre-announced date by the landlord, craftsmen or anyone else with the construction project concerned persons to perform required work, left work or any remedial action may be let in by the landlord. After the expiry of said period, the landlord may initiate appropriate measures only with the consent of the tenant.

4. If the landlord wants to sell the facility, part of the facility or the apartment, he may enter the rented facilities together with the interested parties on weekdays 10:00 to 13:00 and 15:00 to 6:00 p.m., Sundays and holidays 14:00 to 6:00 p.m. It is important to take the working hours of the tenant and any other personal prevention into consideration.

5. If the tenancy is terminated or a lease termination agreement closed, the landlord may enter the premises with potential buyers, craftsmen, experts etc. at the same times (paragraph 4).

6. The landlord is entitled to perform work in an empty and inhabited room even before the conclusion of the lease. This gives the tenant no right to refuse payment or a reduction in rent.

Recht auf Zahlungsverweigerung oder Mietminderung gibt.

7.) Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter leicht erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlegen.

#### **§ 16 | Beendigung der Mietzeit**

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter das Mietobjekt spätestens am letzten Tag der Mietzeit persönlich oder durch einen Beauftragten – unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht – zu übergeben. Über die Rückgabe wird ein Protokoll angefertigt, das von beiden Parteien unterzeichnet wird. Der Übergabetermin ist vom Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter abzustimmen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, zu dem Übergabetermin das Mietobjekt unter Berücksichtigung der Verpflichtungen gemäß §§ 15 und 16 in bezugsfertigem Zustand und besenrein zu übergeben.

3. Erfolgt die Rückgabe nicht spätestens am letzten Tag der vereinbarten Mietzeit, ist der Mieter verpflichtet, für jeden angebrochenen, weiteren Monat eine Nutzungsentschädigung in Höhe einer vollen Gesamtmiete zu zahlen, es sei denn, dass eine vorzeitige Vermietung möglich ist. Die Geltendmachung eines darüber hinaus gehenden Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.

4. Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, wird das Mietverhältnis hierdurch nicht verlängert. § 545 BGB wird insoweit abgeändert.

#### **§ 17 | Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

1. Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ist, abgesehen von den Möglichkeiten der fristlosen und anderen gesetzlich zulässigen außerordentlichen Kündigungen, nur aufgrund eines schriftlichen Mietaufhebungsvertrages zwischen den Parteien möglich.

2. Zieht der Mieter dennoch vorzeitig aus, ist er verpflichtet, dem Vermieter zu den vertraglichen Fälligkeitsdaten die Gesamt-miete bis zum Ablauf des Mietverhältnisses zu zahlen, längstens jedoch

7.) The tenant must ensure that the facilities can be entered during his absence. In case of longer absence he has to leave the keys in an easily accessible place for the landlord, with an appropriate notification of the landlord.

#### **§ 16 | Termination of the term of lease**

1. The tenant is obliged to pass the property in person to landlord or through an agent – on presentation of a written power of attorney - no later than the last day of the rental period. Concerning the return a record is made, which will be signed by both parties. The handing over date is agreed in time by the tenant with the landlord.

2. The tenant is obliged to hand over at the date of handing over the property in consideration of the obligations pursuant to §§ 15 and 16 in a ready to move in state and swept clean.

3. If the return is not later than the last day of the agreed rental period, the tenant is obligated to pay for any inchoate additional month a compensation for use equal to one full total rent, unless the premises were early leased. The right to claim further damages remains reserved for the landlord.

4. If the tenant keeps living in the rented premises after the termination of lease, the tenancy is not thereby extended. § 545 BGB is so far changed.

#### **§ 17 | Early termination of the lease**

1. Premature termination of the tenancy, apart from the possibilities of termination without, and other legally permissible extraordinary terminations, is only upon a written lease termination agreement between the parties possible.

2. If the tenant leaves prematurely, he is obliged to pay the landlord to the contractual maturity dates the entire rent until the expiration of the lease, but not later than until the premises are leased to

bis zur anderweitigen Vermietung. Dies gilt auch für den Fall der fristlosen Kündigung durch den Vermieter, in diesem Fall schuldet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz in Höhe der zuletzt zu zahlenden Gesamtmiete bis zur anderweitigen Vermietung des Mietgegenstandes.

#### **§ 18 | Personenmehrheit als Mieter**

1. Haben mehrere Personen angemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen oder sonstigen Erklärungen des Vermieters, jedoch nicht für die Abgabe von Kündigungserklärungen und den Abschluss von Mietaufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach ihrem Zugang beim Vermieter abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Angehörigen oder eines anderen berechtigten Mitbenutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

#### **§ 19 | Kautions**

1. Der Mieter leistet dem Vermieter für die Erfüllung aller mieterseitigen Verpflichtungen aus diesem Mietverhältnis Sicherheit in Höhe von 2 Monatsmieten, das heißt in Höhe eines Betrages von

Euro \_\_\_\_\_  
(in Worten: Euro \_\_\_\_\_)

Der Mieter ist berechtigt, die Kautions in drei monatlich gleichen Raten, beginnend ab dem Datum des Mietvertragsabschlusses, zu leisten.

2. Der Kautionsbetrag wird vom Vermieter bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Die Zinsen erhöhen die Sicherheit und sind mit der

somebody else. This also applies for the case of termination without notice by the landlord. In this case the tenant owes the landlord compensation in the amount of the last to be paid total rent until the premises are leased to somebody else.

#### **§ 18 | People majority as a tenants**

1. If several people have rented the facilities, they are liable for all obligations under this lease as joint debtors.
2. Statements which effect concerns the tenants must be submitted by or to all tenants. The tenants hereby authorize themselves under reserve written revocation until further notice each other for the receipt or delivery of such statements. This authorization does not apply for the acceptance of resignations or other statements of the landlord however, for the handover of such notices and conclusion of lease termination agreement. Revocation of power of attorney shall become effective only for declarations to be made after the receipt by the landlord.
3. Each tenant has to, matter of facts in the person or behavior of a family member or other authorized co-user of the rented property, that affect the lease or give rise to a claim for damages, apply for and against it.

#### **§ 19 | Rent deposit**

1. The tenant provides the landlord for the fulfillment of all lessees obligations from this rental agreement, a security deposit in the amount of 2 months' rent, that is an amount of

Euro \_\_\_\_\_  
(in words: Euro \_\_\_\_\_).

The tenant is obliged, starting from the date of the lease contract, to pay the deposit in three equal monthly rates.

2. The deposit will be consigned by the landlord in a bank to the savings deposits with the usual interest rates and legal period of notice. Interest rates increase security and are payable with the

Kaution fällig, soweit alle Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis abrechenbar sind.

3.) Hat der Mieter eine Kaution geleistet, wird diese erst dann zur Rückzahlung fällig, wenn alle Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis abrechenbar und abgerechnet sind. Die Frist beträgt hier maximal 3 Monate.

#### **§ 20 | Haus- und Benutzungsordnung**

1.) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

2.) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus, in der Gesamtanlage und etwa vorhandenen Freizeiteinrichtungen ist die diesem Vertrag als Anlage 3 beigefügte Haus- und Parkplatzordnung zu beachten. Die Haus- und Parkplatzordnung kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung, der Bewirtschaftung oder gesetzliche Vorschriften dies erfordern; die Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Haus- und Parkplatzordnung mitzuteilen. Der Mieter ist verpflichtet, sich an die jeweils geltende Haus- und Parkplatzordnung zu halten und alle Angehörigen sowie sonstigen Benutzer seiner Wohnung anzuhalten, diese Haus- und Parkplatzordnung ebenfalls zu beachten.

deposit, insofar as all claims arising from the terminated rental agreement are billable.

3. If the tenant has paid a deposit, this is only due for repayment, if all claims arising from the terminated rental agreement are billable and billed. The prescribed period is at most three months.

#### **§ 20 | House and usage rules**

1. Landlord and tenant agree to maintain domestic peace and mutual respect.

2. To maintain order in the house, in the entire area and existing recreational facilities, are the house- and parking lot rules to be followed. You can find them in the appendix 3. The house and car park rules can be changed by the landlord, where urgent reasons of policy, management and legal regulations require it; the reasons shall be communicated to the tenant at the same time with the new house and car park rules. The tenant is obliged to abide by the existing house and car park rules and to encourage all members and other users of his apartment to also observe this house and car park rules damage.

3. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verunreinigung von zum Gesamtobjekt gehörenden Teilen der Wohnanlage, unabhängig vom Nachweis des konkreten Schadens, eine Reinigungsgebühr in Höhe von Euro 25,00 zu erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass er den Schaden nicht zu vertreten hat.

4. Der Mieter hat die in der Anlage 5 (richtig Heizen | richtig Lüften) aufgeführten Punkte zum Heizen und Lüften zu beachten.

#### **§ 21 | Allgemein- und Freizeitanlagen**

1. Der Mieter kann nur solche Allgemein- und Freizeitanlagen und deren Nutzung verlangen, deren Erstellung im Mietvertrag ausdrücklich zugesagt wurde.

2. Falls der Vermieter etwa vorhandene Allgemein- und Freizeitanlagen zeitweilig schließen muss, weil dies zur Durchführung notwendiger Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich oder auf behördliche oder gerichtliche Anordnung zurückzuführen ist, steht dem Mieter ein Minderungsrecht oder ein Schadenersatzanspruch nicht zu.

#### **§ 22 | Sonstige Vereinbarungen**

1. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist Berlin.

2. Außer den in diesem Mietvertrag schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.

3. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, berührt dieses die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In diesem Falle sind die Parteien verpflichtet, die ungültige Vertragsbestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem geäußerten Vertragswillen am nächsten kommt.

3. The landlord is entitled to charge in case of pollution of parts of the entire area of the residence, regardless of evidence of the actual damage, a cleaning fee of € 25,00. The assertion of further damage is not excluded. The tenant is entitled to prove that he was not responsible for the damage.

4. The tenant has to follow the information given in the attached appendix 5, which deals with heating and ventilation.

#### **§ 21 | General and recreational facilities**

1. The tenant may only require general and recreational facilities and their use, if their creation was expressly confirmed in the contract.

2. If the landlord has to close existing general and leisure facilities temporarily, because this is necessary to carry out repairs and maintenance work or because of administrative or judicial order, the tenant is not entitled to obtain a reduction in price or a claim for damages.

#### **§ 22 | Other Agreements**

1. Place of performance and jurisdiction for all responsibilities arising from this contract shall be Berlin.

2. Apart from this lease terms of contract, which are laid down in writing, no other agreements have been concluded. Subsequent changes or additions to this agreement must be in writing, unless this agreement provides otherwise.

3. If one or more provisions of this contract are or become invalid, this shall not affect the validity of the remaining provisions. In this case, the parties are obliged to replace the invalid provision by a contract clause that comes to the contract's desire the closest.

4. Der Mieter hat davon Kenntnis genommen, dass die Daten, die zur ordnungsgemäßen Durchführung dieses Vertrages oder zur Betreuung des Mieters erforderlich sind, auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes bearbeitet werden. Der Mieter erklärt sich mit der Einholung einer Auskunft einverstanden.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Benutzung der zur Appartementanlage gehörenden Parkplätze auf eigene Gefahr geschieht. Zu deren Nutzung ist der Mieter jedoch nur aufgrund eines gesondert abzuschließenden Parkplatzvertrages berechtigt. Weiterhin behält sich der Vermieter vor, die Parkplätze mit Absperrpfosten auszustatten und gegen Entgelt an Dritte zu vermieten. Es gilt als vereinbart, dass der Mieter kein Widerspruchsrecht gegen die Maßnahmen Vermieters hat und ohne Abschluss eines gesonderten Stellplatzmietvertrages kein Recht auf Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf der zum Gebäude gehörenden Fläche hat.

Einen Anspruch auf Anmietung eines Stellplatzes besteht nicht.

6. Der Mieter stimmt ausdrücklich der Installation und dem zeitlich uneingeschränkten Betrieb einer Videoüberwachungsanlage in den Eingangsbereichen und Fluren des Wohnhauses zu.

7. Der Mieter wird nach dem Einzug bei der zuständigen Meldebehörde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen seinen Wohnsitz anzeigen. Das Selbe bei Auszug aus dem LorenzQuartier.

8. Dieser Mietvertrag besteht aus den Seiten 1 bis 18 sowie den Anlagen 1 bis 7, die Bestandteil dieses Vertrages sind. Der Vertrag einschließlich der Anlagen sind von den Vertragsparteien in allen Punkten eingehend erörtert worden. Die Vertragsparteien haben sich für die jetzt vorliegende Vertragsfassung unter Berücksichtigung der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessenlage entschieden. Weiterhin bestätigt der Mieter mit seiner Unterschrift den Erhalt der nachstehend aufgeführten Anlagen 1 bis 7.

4. The tenant has been informed that the data necessary for the proper performance of this contract or for the care of the tenant, are stored on data carriers and are processed with under the regulations of the Data Protection Act. The tenant agrees to the obtaining of the information.

5. It should be noted that the use of parking spaces belonging to the apartment complex are at your own risk. The tenant is only entitled of their use by a specially concluded parking contract. Furthermore, the landlord reserves the right to equip the parking spaces with shut-off and to lease them to third parties. It is understood that the tenant has no right to oppose the measures of the landlord, and without signing a separate parking space rental agreement he has no right to parking a vehicle on the area belonging to the building.

A claim for leasing a parking space does not exist.

6. The tenant formally agrees to the installation and the operation of an unrestricted video surveillance in the hall ways and the whole apartment building.

7. According to legal regulations, once moved in the lessee will report his residence to the responsible registration authority. The same applies when the lessee moves out of LorenzQuartier.

8. This tenancy agreement consists of pages 1 to 18 and appendices 1 to 7, which are a part of this contract. The contract including the appendices, were discussed in detail by the parties in all aspects. The parties have decided on the now present version of the contract, considering the mutual economic interests. Also the tenant confirms the receipt of the appendices listed as follows 1 – 7.

**Anlagen**

- Anlage 1 | Lageplan
- Anlage 2 | Möbelausstattung & Einrichtungsübersicht
- Anlage 3 | Haus- und Parkplatzordnung
- Anlage 4 | Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Anlage 5 | Heizen & Lüften
- Anlage 6 | Elternbürgschaft
- Anlage 7 | Wohnungsgeberbescheinigung
- Anlage 8 | SEPA Lastschrift Mandat

**Appendices**

- Appendix 1 | Map of the area
- Appendix 2 | Furniture fittings & furnishing overview
- Appendix 3 | House and parking place regulations
- Appendix 4 | Operating costs regulation (BetrKV)
- Appendix 5 | Heating & Ventilation
- Appendix 6 | Parental sureties
- Appendix 7 | Landlord attestation
- Appendix 8 | SEPA Direct Debit Mandate

**Nur die deutsche Fassung dieses Vertrages hat Rechtskraft.**

**Only the German version of this agreement has legal force.**

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

(City, Date)

---

TEN 31 Bank AG c/o WERTINVEST

---

Mieter

(Tenant)

---

Name in Druckbuchstaben

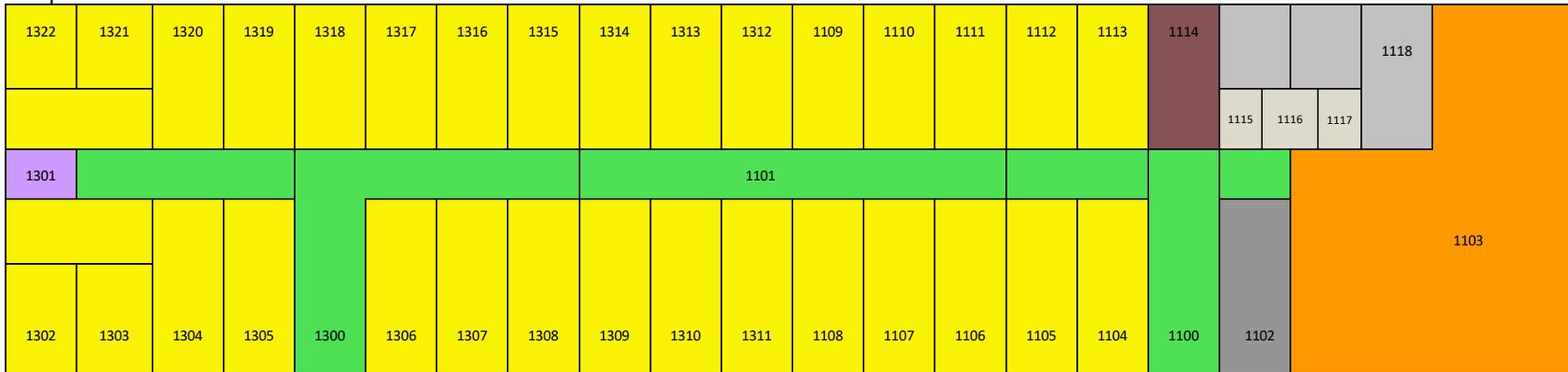
---

Name in Druckbuchstaben

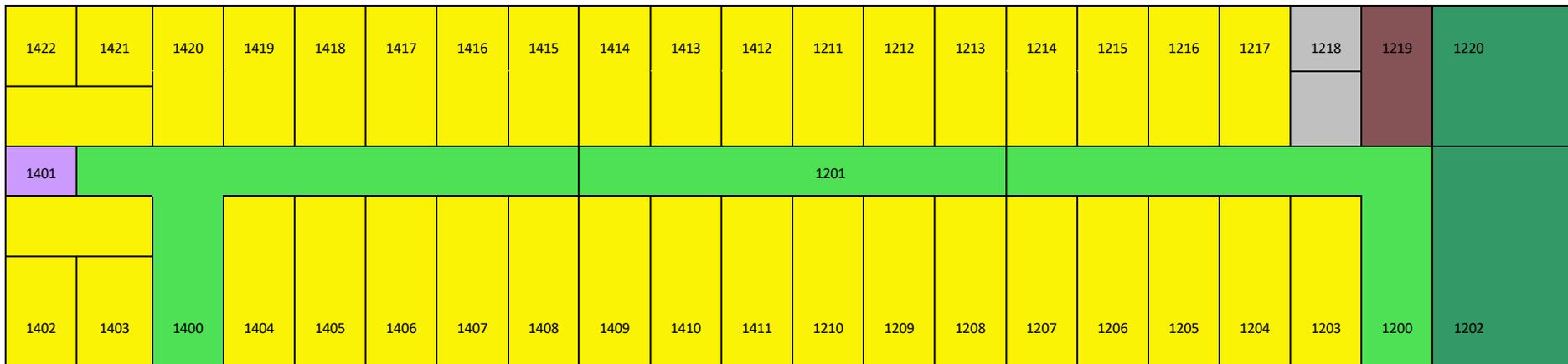
(Name in block letters)

Anlage 1 | Lageplan | Haus 1 (Mandarin)

Erdgeschoss



1. Etage



Anlage 1 | Lageplan | Haus 2 (Zitrus)

Erdgeschoss

2322	2321	2320	2319	2318	2317	2316	2315	2314	2313	2312	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123
2301	2101										2102										
2302	2303	2300	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2112	2111	2110	2109	2108	2107	2106	2105	2100	2104	2103

1. Etage

2422	2421	2420	2419	2418	2417	2416	2415	2414	2413	2412	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223
2401	2201										2202										
2402	2403	2400	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2212	2211	2210	2209	2208	2207	2206	2205	2200	2204	2203

Anlage 1 | Lageplan | Haus 3 (Rubin)

Erdgeschoss

3317	3316	3315	3314	3313	3312	3311	3310	3309	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118
																	3100
3301	3302	3303	3304	3305	3306	3300	3307	3308	3109	3108	3107	3106	3105	3104	3103	3102	3101

1. Etage

3418	3417	3416	3415	3414	3413	3412	3411	3410	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218
3400																	3200
3401	3402	3403	3404	3405	3406	3407	3408	3409	3209	3208	3207	3206	3205	3204	3203	3202	3201

Anlage 1 | Lageplan | Haus 4 (Karmin)

Erdgeschoss

4318	4317	4316	4315	4314	4313	4312	4311	4310	4109	4110	4111	4112	4113	4114	4115	4116	4117
4301	4302	4303	4304	4305	4306	4307	4308	4309	4108	4107	4100	4106	4105	4104	4103	4102	4101

1. Etage

4418	4417	4416	4415	4414	4413	4412	4411	4410	4210	4211	4212	4213	4214	4215	4216	4217	4218
4400																4200	
4401	4402	4403	4404	4405	4406	4407	4408	4409	4209	4208	4207	4206	4205	4204	4203	4202	4201



**LorenzQuartier**  
clever living

## Einrichtung des Appartements

- Küche  
Küchenzeile bestehend aus einem Waschbecken, einem Kühlschrank, zwei Hängeschränken und drei Regalen
- Badezimmer  
Badezimmer mit Spiegel, Lampe, Duschvorhang und WC
- Flur  
Schiebetürenschränk mit diversen Regalen, Lampe
- Wohnbereich  
Bett mit Matratze, Tisch, Stuhl, Lampe, Gardine  
Der Fußboden (außer Badezimmer) ist mit einem Laminat belegt, welches mit klarem Wasser oder einem leichten (handelsüblichen) Fußbodenreiniger gereinigt werden darf. Im Badezimmer sind Fliesen eingebaut, die ebenfalls mit handelsüblichen Reinigungsmitteln gereinigt werden können. Der Duschvorhang sowie die Gardine im Wohnbereich, können mit der Waschmaschine gereinigt werden.

## Haus- und Parkplatzverordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft wie dem LorenzQuartier erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner und die Beachtung der öffentlichen Ordnung. Um das ungestörte und gemeinsame Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung einzuhalten. Sie ist nicht als Gängelung einzelner individueller Lebensformen zu verstehen, sondern soll den Rahmen für ein gemeinschaftliches Zusammenleben von allen geben.

### Punkt 1 | Rücksichtnahme & Sicherheit

1. Es ist auf eine ausreichende Beaufsichtigung der Kinder, Vermeidung störender Geräusche, zum Beispiel durch lautes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Fernseh-, Radio- und Tongeräte mit belästigender Lautstärke und Ausdauer usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten zu achten. Als grundsätzliche Ruhezeiten gelten folgende Zeiten: Nachtruhe von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr; Sonntags- und Feiertagsruhe; Mittagsruhe von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist die Geräusentwicklung stets auf Zimmerlautstärke zu halten.
2. Das Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern untersagt. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen sind pfleglich zu behandeln, scharf- und übel riechende, leicht entzündbare oder sonst irgendwie schädliche Substanzen sind umgehend fachgerecht zu beseitigen.
3. Die ordnungsgemäße Beseitigung von Hausmüll hat in (nicht neben) die aufgestellten Müllbehälter zu erfolgen. Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in die Behälter in geeigneter Weise zu zerkleinern. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll und die Entsorgung elektrischer Geräte, hat jeder Bewohner selbst zu sorgen.
4. Die Unterstellung von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist ohne Zustimmung der Eigentümer (LorenzQuartier GmbH) und ohne separaten PKW-Stellplatzmietvertrag unzulässig. Sofern ein derartiger Vertrag vorliegt, ist auf das rücksichtsvolle Parken, ausschließliche Schrittgeschwindigkeit auf dem Grundstück, sowie dem Fahren nur auf den zulässigen Wegen zu achten. Außerdem darf auf dem gesamten Grundstück das Auto nicht gewaschen werden. Etwas Vorheizen im Winter ist ebenfalls nicht gestattet. Hupen ist untersagt.
5. Hauseingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt werden und andere Mitbewohner nicht unzumutbar behindert werden. Schuhe oder ähnliches sind ebenfalls nicht auf den Fluren abzustellen.
6. Fahrräder sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auf den Außenanlagen abzustellen. Die Fahrräder sind auf keinen Fall mit in die Gebäude zu nehmen.
7. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. in Fenstern ist unzulässig.
8. Das Füttern von Tieren ist im und in unmittelbarer Nähe des Grundstückes nicht gestattet.
9. Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, dürfen ohne Einwilligung des Eigentümer im haushaltsüblichen Umfang gehalten werden. Andere Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Eigentümer gestattet. Es ist darauf zu achten, dass sich Haustiere nicht ohne Aufsicht (Hunde sind anzuleinen) auf den Gemeinschaftsflächen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen.
10. Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist die Hauseingangstür im Allgemeinen in der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr verschlossen zu halten.
11. Bei Undichtigkeiten an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort der Hausmeisterdienst, die Verwaltung oder, wenn diese nicht sofort erreichbar sind, das zuständige Versorgungsunternehmen zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch bemerkt, dürfen elektrische Schalter nicht betätigt werden. Die Türen und Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

## Anlage 3

### **Punkt 2 | Erhaltung des Hauseigentums**

1. Das Anbohren von Holzverkleidungen, Türen und Fenstern, einschließlich der Fensterleibungen, sowie der Außenwände von außen, ist nicht gestattet.
2. Die Beschädigung der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, der Heizungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen ist zu vermeiden, ebenso Verstopfungen der Entwässerungsanlagen.
3. Alle wasserführenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb des Appartements sind seitens der Bewohner vor Frostschäden zu schützen. Störungen sind umgehend zu melden.
4. In Abwesenheit und bei Unwetter ist auf ein ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster zu achten. Die Vergeudung von Strom in gemeinschaftlichen genutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.
5. Es ist notwendig, das Appartement ausreichend zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasser vermieden werden.
6. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
7. Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Appartement sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen und schriftlich zu melden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner zur Schadensminderung beizutragen. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung/Warnzeichen) zu sorgen. Bei längerer Abwesenheit hat jeder Bewohner dafür zu sorgen, dass seine Wohnung im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden betreten werden kann.
8. Bei Benutzung des Waschcenters ist auf die sorgfältige Bedienung der technischen Anlagen zu achten. Außerdem ist jeder Benutzer für die eigene Wäsche verantwortlich. Eine Haftung wegen Verlust oder Beschädigung der Wäsche seitens des Vermieters (LorenzQuartier GmbH) ist ausdrücklich ausgeschlossen.
9. Die Rufnummer des zuständigen Hausmeisterdienstes ist dem Hausaushang zu entnehmen.

### **Punkt 3 | Allgemeine öffentliche Ordnung und Sicherheit**

1. Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind von den Bewohnern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt oder geschrieben ist.
2. Gemeinschaftlich genutzte Flächen dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
3. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung der Verwalterin und unter Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Bestimmungen zulässig.
4. Grillen ist nur an den zulässigen und gekennzeichneten Stellen erlaubt. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass der Grillplatz während der Nutzung permanent beobachtet wird. Ein Verlassen des Grillplatzes ist nur nach Löschung des Feuers erlaubt.

### **Punkt 4 | Verbindlichkeit der Hausordnung**

1. Die gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend.

### **Punkt 5 | Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Hausordnung unwirksam werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

## Anlage 4

### Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

Die Verordnung wurde als Artikel 1 der Verordnung vom 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gemäß Art. 6 der Verordnung mit Wirkung vom 1.1.2004 in Kraft getreten.

#### § 1 | Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

#### § 2 | Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;
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, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 5

## **richtig Lüften | richtig Heizen**

Faustformel:

- tagsüber mit 20 Grad Celsius heizen
- nachts nicht unter 15 Grad Celsius abkühlen lassen
- morgens & abends gründlich lüften

### **Ein paar Dinge mehr zum Heizen.**

Die für gesundes Wohnen richtige Raumtemperatur liegt zwischen 18 und 20 Grad Celsius. Weniger als 15 Grad Celsius sollte in einem Raum dauerhaft nie herrschen, da das neben der Gesundheit auch den Bau beschädigt.

Ein häufiges Auf- und Abdrehen der Heizung ist für das Raumklima nicht gut, außerdem ist es sehr unökologisch, da gleiche Temperatur im Raum den niedrigsten Wärmeverbrauch hat.

### **Ein paar Dinge mehr zum Lüften.**

Das Lüften über ein gekipptes Fenster ist während der Heizperiode nicht ratsam. Wichtig ist es ab und an durch Stoßlüften (Dauer ca. 3 Minuten) für den richtigen Luftwechsel zu sorgen.

Nach dem Duschen muss immer gelüftet werden, da die feuchte Luft aus dem Badezimmer zu Schwitzwasserbildung und im schlimmsten Fall zu Schimmel führen kann.

### **Noch ein paar Tipps um die Umwelt und die Ressourcen zu schonen.**

- während des Duschens beim Haarewaschen und Einseifen den Wasserhahn zudrehen
- beim Geschirrspülen nie unter laufendem Wasser spülen
- beim Zähneputzen nicht permanent das Wasser laufen lassen

## Selbstschuldnerische Elternbürgschaft

Hiermit bürgе/n ich/wir | \_\_\_\_\_

Vorname, Nachname | \_\_\_\_\_

geboren am | \_\_\_\_\_

wohnhaft in | \_\_\_\_\_

gegenüber der TEN 31 BANK AG c/o WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH | Ehrenbergstr. 19 in 10245

Berlin

für die monatliche Mietzahlung in Höhe von | \_\_\_\_\_

sowie die Mietkaution in Höhe von | \_\_\_\_\_

unseres/ meines Sohnes | \_\_\_\_\_

unserer/ meiner Tochter | \_\_\_\_\_

für das Appartement Nr. \_\_\_\_\_ im LorenzQuartier

ab dem Mietbeginn | \_\_\_\_\_

Die Bürgschaft ist begrenzt auf einen Höchstbetrag von 3 Monatsmieten (Nettokaltmiete gemäß Mietvertrag).

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

Anlage 7 zum Mietvertrag LorenzQuartier

**Wohnungsgeberbescheinigung nach § 19 des Bundesmeldegesetzes**

Hiermit wird ein Einzug  in bzw. Auszug  aus folgendem Appartement bestätigt:

39124 Magdeburg, Lorenzweg 36, Haus \_\_, Appartement \_\_\_\_\_

In dem vorher genannten Appartement ist am \_\_\_\_\_ folgende Person  
eingezogen/ausgezogen:

\_\_\_\_\_

Name und Anschrift des Wohnungsgebers ist die:

TEN 31 Bank AG c/o  
WERTINVEST  
Ehrenbergstr. 19  
10245 Berlin

Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig die Eigentümerin.

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass die oben gemachten Angaben den Tatsachen entsprechen. Mir ist bekannt, dass es verboten ist, eine Wohnanschrift für eine Anmeldung einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch diesen weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen das Verbot stellt ebenso eine Ordnungswidrigkeit dar, wie die Ausstellung dieser Bestätigung ohne dazu als Wohnungsgeber oder dessen Beauftragter berechtigt zu sein. (§ 54 i.V.m § 19 BMG)

\_\_\_\_\_

Ort, Datum

\_\_\_\_\_

Unterschrift der beauftragten Person

Anlage 8 zum Mietvertrag Lorenzquartier

**SEPA-Basis-Lastschriftmandat**

Name und Anschrift des Zahlungsempfängers (Gläubiger)

<p><b>TEN 31 Bank AG / Lorenzquartier</b> vertreten durch <b>WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH</b> Ehrenbergstr. 19 10245 Berlin</p>	<p><input type="radio"/> Einmalige Zahlung</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Wiederkehrende Zahlung</b> (Mieten, Betriebskosten, Abrechnungsergebnisse)</p>
---	--

<p>[Gläubiger-Identifikationsnummer (CI/Creditor Identifier)] <b>DE21ZZZ00000275847</b></p>	<p>[Mandatsreferenz] <b>Lt. Mitteilung</b></p>
---	--

**SEPA-Basis-Lastschriftmandat**

Ich/Wir ermächtige(n)

<p>[Name des Zahlungsempfängers] <b>Lorenzquartier</b></p>
--

Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise(n) ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von

<p>[Name des Zahlungsempfängers] <b>Lorenzquartier</b></p>
--

auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

<p>Kontoinhaber /Zahlungspflichtiger (Vorname, Name, Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)</p> <p>10-stellige Vertrags-, und Objektnummer:</p>
--

<p>Kreditinstitut</p>
-----------------------

<p>BIC<sup>1</sup></p>	<p>IBAN <b>DE</b></p>
------------------------	---------------------------

<sup>1</sup> Hinweis: Ab 01.02.2014 kann die Angabe des BIC entfallen, wenn die IBAN mit DE beginnt.

<p>Ort, Datum</p>	<p>Unterschrift (Zahlungspflichtiger)</p>
-------------------	---