



Betreff:

öffentlich

Anmietung von Wohnungen der Pro Potsdam GmbH im Bornstedter Feld

Einreicher: FB Soziales und Gesundheit

Erstellungsdatum 14.11.2016

Eingang 922:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
30.11.2016		
Gremium		
Hauptausschuss		

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Mietvertrag mit der Pro Potsdam GmbH über die Anmietung von 34 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2019 gemäß Anlage zu schließen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen für den Vertragszeitraum von 10 Jahren (2019 bis 2029) umfassen Mehraufwendungen von insgesamt 596.700 € im Produkt 3154000 – Soziale Einrichtungen für Wohnungslose. Diese setzen sich aus folgenden Einzelwerten zusammen:

Aufwand pro Monat (Bruttowarmmiete):	30.382,78 EUR
Ertrag pro Monat (angemessene Kosten der Unterkunft Heizung):	25.410,48 EUR
Zuschussbedarf pro Monat	4.972,31 EUR

Zuschussbedarf 2019 (Fertigstellung Oktober 2019):	14.916,92 EUR
Zuschussbedarf pro Jahr 2020 bis 2028 (9 Jahre):	59.667,70 EUR
<u>Zuschussbedarf 2029 (Vertragslaufzeit 3 Quartale)</u>	<u>44.750,77 EUR</u>
Zuschussbedarf über die gesamte Laufzeit (2019 bis 2029)	596.676,96 EUR

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Begründung:

2015 wurde das Grundstück „WA 3“ im Bornstedter Feld von der Pro Potsdam GmbH erworben, um dort geförderten Wohnraum zu errichten. Die Pro Potsdam GmbH hat dabei angeboten, dass die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) auch die entstehenden Wohnungen ohne Belegungsbindungen für die Unterbringung von Haushalten ohne eigene Wohnung, insbesondere mit Fluchterfahrung, nutzen kann. Dieses Angebot wurde durch den Fachbereich Soziales und Gesundheit aufgegriffen. Es umfasst insgesamt 34 Wohnungen mit insgesamt 2190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, für die ein Wohnungsgrößenschlüssel von 22 Drei- und 12 Zwei-Zimmer-Wohnungen vereinbart wurde, so dass hier rechnerisch von Wohnraum zur Unterbringung von 124 Personen ausgegangen werden kann. Vertragsbestandteil ist außerdem die Anmietung einer Gemeinschaftsfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> für Begegnungsraum der Untergebrachten. Die Wohnungen werden voraussichtlich im vierten Quartal 2019 fertiggestellt.

Die Pro Potsdam GmbH strebt nun den Abschluss eines Mietvertrags vor Bauantragstellung an, um sicherzustellen, dass die für den beabsichtigten Nutzungszweck optimierten Wohnungsgrundrisse auch durch die LHP genutzt werden. Auch für die LHP ergeben sich daraus Vorteile. Durch auslaufende Verträge mit einer Reihe von Gemeinschaftseinrichtungen, unter anderem der Gemeinschaftsunterkunft auf dem Brauhausberg, wird zur selben Zeit erheblicher Bedarf nach Alternativen zur Unterbringung von Flüchtlingen entstehen. Der Vertragsabschluss schafft Planungssicherheit und hilft zu vermeiden, dass später unter ungünstigen Verhandlungsbedingungen kurzfristig nach Unterkünften gesucht werden muss.

### Vertragliche Regelungen

Der vorliegende Mietvertrag trifft die für eine Wohnnutzung üblichen Regelungen. Er entspricht einem zwischen Pro Potsdam GmbH und LHP unter Beteiligung des Rechtsamts abgestimmten Muster, das für die Anmietung von Nutzungswohnungen und Wohnungen in Wohnverbänden bereits vielfach zur Anwendung gekommen ist. Die Laufzeit des Vertrags ist auf 10 Jahre begrenzt mit der 2-maligen Option auf Verlängerung des Vertrags um 5 Jahre. Der Vertrag enthält außerdem die Option auf Übernahme der Wohnung mit eigenem Mietvertrag durch den untergebrachten Haushalt. Jede einzelne Wohnung kann in diesem Fall vorfristig aus dem Vertrag herausgenommen werden.

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Kurzfassung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 3154000 Bezeichnung: Soziale Einrichtungen für Wohnungslose.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan		600.000 €	600.000 €	600.000 €	600.000 €	600.000 €	3.000.000€
<b>Ertrag</b> neu	611.581€	600.000 €	600.000 €	600.000 €	676.200 €	904.900 €	3.381.100€
<b>Aufwand</b> laut Plan		2.109.200 €	2.111.500 €	2.122.100 €	2.130.100 €	2.130.100 €	10.603.000 €
<b>Aufwand</b> neu	2.178.351€	2.109.200 €	2.111.500 €	2.122.100 €	2.429.900 €	2.494.700 €	11.058.800€
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan		-1.509.200 €	-1.511.500 €	-1.522.100 €	1.738.700 €	-1.530.100 €	-7.603.000 €
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-1.566.740€	-1.509.200 €	-1.511.500 €	-1.522.100 €	1.753.700 €	-1.589.800 €	-7.677.700€
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	-15.000 €	-59.700 €	-74.700 €

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2029 in der Höhe von insgesamt 596.676,96 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden. Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die finanziellen Auswirkungen des Mietvertragsabschlusses und insbesondere der Zuschussbedarf hängen wesentlich von der Rechtskreiszugehörigkeit der Nutzerinnen und Nutzer und der damit verbundenen Ertragsseite sowie den ab 2019 gültigen Regelungen zur Kostenerstattung ab.

Die Werte stellen die finanziellen Auswirkungen im Produkt 3154000 „Soziale Einrichtungen für Wohnungslose dar

- bei einer 100 %-igen Nutzung durch Leistungsempfänger im SGB II (z.B. für anerkannte Flüchtlinge) für die Erträge aus der Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe einkalkuliert werden;

Die angemessene Höhe entspricht dabei den jeweils gelten Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII. Diese werden regelmäßig angepasst;

- bei unveränderten Mieten und unveränderten Angemessenheitsgrenzen;

- bei einer Nutzung aller Wohnungen über den gesamten Vertragszeitraum;

- bei planmäßiger Fertigstellung Oktober 2019.

Aufwand <i>pro Monat</i> (Bruttowarmmiete):	30.382,78 EUR
Ertrag <i>pro Monat</i> (angemessene Kosten der Unterkunft Heizung):	25.410,48 EUR
Zuschussbedarf <i>pro Monat</i>	4.972,31 EUR

Zuschussbedarf 2019 (Fertigstellung Oktober 2019):	14.916,92 EUR
--	---------------

Zuschussbedarf <i>pro Jahr</i> 2020 bis 2028 (9 Jahre):	59.667,70 EUR
---	---------------

Zuschussbedarf 2029 (Vertragslaufzeit 3 Quartale)	44.750,77 EUR
---	---------------

Zuschussbedarf <i>über die gesamte Laufzeit</i> (2019 bis 2029)	<b>596.676,96 EUR</b>
---	-----------------------

Mieterträge für die Gewerbeinheit sind nicht geplant, da Räumlichkeiten eventuell selbst durch den FB 38 genutzt werden oder diese anderen sozialen Trägern / Initiativen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

### **Begründung des Haushaltsvorbehaltes**

Benötigter Aufwand und potentielle Erträge ab 2019 sind in der aktuell bestehenden Mittelfristplanung nicht enthalten. Anpassung erfolgt bei Planung 2018 / 2019.

### **Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

# Wohnungs-/Nutzungsvertrag

**Zwischen** ProPotsdam GmbH  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam  
*- Überlasser -*

**vertreten durch** GEWOBA Wohnungsverwaltungs-  
gesellschaft Potsdam mbH  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam

**und** Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
und der Beigeordnete Mike Schubert für  
Soziales, Jugend, Gesundheit und Ordnung  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam  
*- Nutzer -*

wird folgender Wohnungs-/Nutzungsvertrag geschlossen:

## § 1 Miet-/Nutzungsgegenstand

1. Der Überlasser überlässt dem Nutzer
  - im Hause/auf dem Grundstück: **Georg-Hermann-Allee 3b,c,d  
14469 Potsdam**
  - folgende Wohnung/Gewerbe: **Anlage 1**
  - Lage der Wohn-/Nutzflächen: **Anlage 1**
2. Die **Wohnfläche** gilt mit  
die **Nutzfläche** mit **Anlage 1** **Anlage 1** als vereinbart.
  - Zusätzlich vermietet werden:  
(Freiflächen u. a.) **--**
  - Mitbenutzt werden dürfen: **gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen**
3. Dem Nutzer werden die Schlüssel gemäß Übergabeprotokoll mit der Übergabe Wohn- und Gewerberäume übergeben. Zusätzliche Schlüssel hat der Nutzer auf seine Kosten zu beschaffen. Sämtliche Schlüssel sind bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses an den Überlasser herauszugeben.

## § 2 Nutzungszweck

1. Die befristete Nutzung der Wohnungen erfolgt zur Unterbringung von Haushalten mit besonderen Wohnbedarfen und Marktzugangsschwierigkeiten. Die befristete Nutzung der Gewerbeinheit erfolgt als Begegnungs- / Betreuungsstätte für die im Objekt befindlichen Mieter.
2. Jede Änderung der Art der Nutzung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Überlassers, auf die der Nutzer keinen Anspruch hat.
3. Vom Nutzer dürfen die Räume nur für den nach den jeweiligen behördlichen Bestimmungen zulässigen Zweck benutzt werden. Der Überlasser weist ausdrücklich darauf hin, dass er keine Gewähr dafür leistet, dass die gemieteten Räume den behördlichen und anderen Vorschriften, die zu dem in Ziffer 1 benannten Nutzungszweckes in Anwendung kommen, entsprechen. Der Nutzer hat sich hierüber vor Vertragsbeginn selbst informiert.

Alle eventuellen behördlichen Auflagen hat der Nutzer auf eigene Kosten zu erfüllen. Der Nutzer übernimmt das gesamte Risiko, dass die zur Nutzung überlassenen Räume zu dem von ihm gewünschten Nutzungszweck geeignet sind. Der Nutzer verpflichtet sich zur Übernahme aller Kosten, die aufgrund der Nutzung entstehen sowie zur Freihaltung des Überlassers von allen behördlichen Auflagen. Soweit zur Erlangung der Genehmigung Mitwirkungshandlungen des Überlassers (Antragstellungen etc.) notwendig sind, wird der Überlasser diese Handlungen nicht ohne wichtigen Grund verweigern. Eine Kostenübernahme des Überlassers erfolgt hierdurch aber nicht.

Der Überlasser übernimmt keine Haftung dafür, dass alle eventuellen behördlichen Auflagen für eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken im baurechtlichen Sinne erteilt werden. Der Nutzer hat hierfür auf eigene Kosten Sorge zu tragen; der Überlasser wird ihn bei der Einholung der Genehmigungen soweit möglich unterstützen, eine Übernahme von Kosten ist jedoch ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche des Nutzers nach § 536a BGB sind in jedem Fall ausgeschlossen.

## § 3 Miet-/Nutzungszeit, Kündigung, Option

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. Das Mietverhältnis beginnt am  | ca. 08/2019  |
| Das Mietverhältnis endet am       | ca.08/2029.  |
| Das Nutzungsverhältnis beginnt am | ca. 08/2019  |
| Das Nutzungsverhältnis endet am   | ca. 08/2029. |

Der Miet-/Nutzungsbeginn ist der auf die Fertigstellung des Neubauvorhabens folgende Monatserste. Erfolgt eine Übergabe der Wohn-/Gewerberäume bereits vor diesem Zeitpunkt, schuldet der künftige Nutzer die – ggf. anteilig zu berechnende Miete bereits ab diesem Zeitpunkt.

Dem Nutzer wird eine jährliche Kündigungsfrist eingeräumt. Das Miet-/Nutzungsverhältnis kann unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

2. Der Wohnungs-/Nutzungsvertrag wird auf eine Dauer von **10 Jahren** abgeschlossen. Dem Nutzer wird ein Optionsrecht auf Verlängerung des Miet-/Nutzungsverhältnisses für **2 x 5 Jahre** eingeräumt. Die Option ist durch schriftliche Erklärung des Nutzers gegenüber dem Überlasser spätestens 6 Monate vor Ablauf der Miet-/Nutzungszeit anzuzeigen.
3. Kündigung, Widerspruch sowie Ausübung des Optionsrechts müssen schriftlich erfolgen und dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist zugegangen sein. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf den Tag der Absendung, sondern auf den Tag der Ankunft des Kündigungsschreibens an.
4. Eine stillschweigende Verlängerung des Miet-/Nutzungsverhältnisses gemäß § 545 BGB wird ausgeschlossen. Etwaige Zahlungen des Nutzers nach Kündigung oder Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses werden auch dann als Miet-/Nutzungsentschädigung angenommen, wenn diese Zahlungen in der Korrespondenz als Miet-/Nutzungszahlungen bezeichnet werden.
5. Der Nutzer hat während der Kündigungszeit die Anbringung von Vermietungsplakaten an den Fenstern und an anderen geeigneten Stellen sowie Besichtigungen der zur Nutzung überlassenen Räumen durch Interessenten in einem angemessenen Umfang zu gestatten. Die Besichtigung ist dem Nutzer mindestens eine Woche vor deren Durchführung anzukündigen. Der Nutzer hat dann für einen freien Zugang zu den zur Nutzung überlassenen Räumen zu sorgen.

6. Soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart ist, gelten die gesetzlichen Vorschriften über ordentliche und außerordentliche Kündigung. Im Falle einer Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund durch den Überlasser (z. B. Zahlungsrückstand von zwei vollen Monatsnutzungsentgelten), erheblicher Rückstand der Betriebs- bzw. Heizkosten, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, erhebliche Belästigung des Überlassers oder anderer Mieter trotz Abmahnung, u.s.w.) haftet der Nutzer für den Ausfall an Miete und an sonstigen vereinbarten Ansprüchen.

#### § 4 Mietzins, Nutzungsentgelt

Vertragswährung sind EURO-Beträge.

1. Die Miete pro Wohneinheit beträgt monatlich: **Anlage 1**
2. Das Nutzungsentgelt pro Gewerbeinheit beträgt monatlich: **Anlage 1**

#### § 5 Neben- und Betriebskosten, Energiekosten

1. Der Überlasser ist berechtigt, sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, in der jeweils zum Vertragsabschluss aktuellen Fassung auf den Nutzer umzulegen. Die in Anlage 3 des Vertrages genannten Betriebskosten gemäß § 2 i.V.m. § 1 BetrKVO geben nur beispielhaft und stichwortartig die Kosten an, die unter die jeweilige Betriebskostenart fallen. Der Überlasser ist berechtigt, zusätzlich zu den derzeit gemäß § 4 des Nutzungsvertrages (oder gemäß Anlage 3) anfallenden Betriebskostenarten auch weitere Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003, die zur Anwendung des § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz erlassen ist, zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Umlagen anteilig auf den Nutzer umzulegen. Im Zweifel sind zumindest die in der derzeitigen Fassung des § 2 Betriebskostenverordnung genannten Positionen umlegbar. Auch wenn der Überlasser zurzeit nicht alle Betriebskosten umlegt, ist er befugt, weitere Betriebskosten gemäß der genannten Anlage neben den bisherigen Betriebskosten umzulegen. Die monatlichen Leistungen des Nutzers auf die Betriebskosten sind Vorauszahlungen (gemäß Anlage 1). Bei Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses ist der Überlasser nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung vorzunehmen.
2. Der Nutzer ist verpflichtet, seinen entsprechenden Anteil an den Betriebskosten zu übernehmen. Erhöhungen bzw. Ermäßigungen der Betriebskosten werden vom Überlasser auf den Nutzer umgelegt.

Der Überlasser ist berechtigt, Gebäudemehrheiten zu Wirtschaftsabrechnungseinheiten zusammenzufassen, sofern diese betriebskostenspezifisch vergleichbar sind und ein unmittelbarer örtlicher Zusammenhang zwischen den Gebäuden im Sinne eines zusammenhängenden Bau- und Wohngebietes gegeben ist. Der Überlasser behält sich in diesem Fall vor, die Betriebskosten entsprechend der Wirtschaftseinheiten umzulegen und abzurechnen.

3. Die für den Miet-/Nutzungsgegenstand erforderlichen Müllgefäße (Anzahl, Größe) und der Entsorgungszyklus werden durch den Überlasser festgelegt. Sofern die vorhandenen Müllgefäße aufgrund der Nutzung nicht ausreichend sind, ist der Überlasser jederzeit berechtigt, dem Mieter weitere Müllgefäße zur Verfügung zu stellen, den Entsorgungszyklus zu verändern und die Betriebskostenvorauszahlung entsprechend anzupassen. Dem Nutzer ist bekannt, dass die monatlich zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung für Müllentsorgung auf der Grundlage der Einwohnergleichwerte unter Berücksichtigung der Anzahl der Beschäftigten sowie der Anzahl und Größe der Müllgefäße und des Entsorgungszyklus ermittelt wurde. Verändert sich eine der vorgenannten Berechnungsgrundlagen, insbesondere die Anzahl der Beschäftigten, ist der Nutzer verpflichtet, den Überlasser darüber in Kenntnis zu setzen.

Sofern eine der vorgenannten Berechnungsgrundlagen eine Veränderung der Betriebskostenvorauszahlung nach sich zieht, ist der Überlasser auch während des Abrechnungszeitraumes berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge dementsprechend zu verändern.

4. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt:
  - a) nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen
  - b) bei Verwendung messtechnischer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, nach dem vom Überlasser gemäß § 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab, nämlich zu 70 von Hundert nach Verbrauch

Beim Einsatz von Geräten zur Messung von verbrauchsabhängigen Betriebslieferungen, -leistungen und -kosten können sich Differenzen zwischen dem Messergebnis des Hauptzählers einerseits und der Summe aller Zwischenzählermessergebnisse ergeben. Eine derartige Differenz wird nach dem Verhältnis der Zwischenzählermessergebnisse auf die beteiligten Nutzer aufgestellt. Der Überlasser darf die technische Erfassung durch die Verwendung von Verbrauchserfassungsgeräten nach billigem Ermessen und unter



Beachtung etwaiger zwingender gesetzlicher Bestimmungen ändern, erweitern oder einschränken, wenn es zweckmäßig und für die Mieter als Solidargemeinschaft zumutbar ist. Wenn eine Messung fehlgeschlagen oder aus anderen Gründen unmöglich ist, wird der Verbrauch auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume zu vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum ermittelt.

Der Überlasser ist verpflichtet, die Sammelheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April, in Betrieb zu halten. Nimmt der Nutzer keine Wärme ab, so befreit ihn dies nicht von der Zahlung der anteiligen Heizungs- sowie Betriebs- und Wartungskosten.

Ergänzend wird vereinbart, dass die Sammelheizung, sofern sie an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist, entsprechend den Bedingungen und Leistungen des jeweiligen Wärmeversorgungsunternehmens betrieben wird. Vom Überlasser nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen bzw. Schlechtleistungen der Heizungsversorgung berechtigen den Nutzer nicht zu Schadensersatzansprüchen oder Nutzungsentgeltminderung.

5. Die Sondermüllbeseitigung betreibt der Nutzer selbst auf eigene Kosten.
6. Über die Vorauszahlung der Betriebskosten gemäß Anlage 1 u. 3 wird jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abgerechnet. Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Verzögerungen der Abrechnung des Überlassers haben keinen Einfluss auf mögliche Nachforderungen, solange ein Zeitraum von 3 Monaten nicht überschritten wird.

Endet das Miet-/Nutzungsverhältnis während der Abrechnungsperiode, besteht kein Anspruch des Nutzers auf eine Zwischenabrechnung. Die Abrechnung erfolgt erst zusammen mit der Abrechnung für die übrigen Mieter/Nutzer. Im Rahmen der Abrechnung darf der Überlasser alle tatsächlich geleisteten Ausgaben als Kosten berücksichtigen, auch wenn die Zahlung eine frühere Abrechnungsperiode betrifft.

7. Der Überlasser darf die Kosten für die von ihm übernommenen Leistungen anteilig auf den Nutzer umlegen.

Der Überlasser darf für die Umlage eine angemessene Vorauszahlung verlangen. Er bestimmt die Höhe der Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der geschätzten Kostenbelastung, insbesondere der letzten Abrechnung und der zu erwartenden Kostenänderung nach billigem Ermessen. Der Überlasser ist daher berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungsbeträge zu erhöhen, wenn die Summe der vom Nutzer geleisteten Vorauszahlungen nicht ausreicht, um die tatsächlich entstandenen Kosten zu decken. Der erhöhte Betrag ist, sofern das Erhöhungsverlangen dem Nutzer vor dem 15. des Monats zugeht, ab dem nächsten Ersten fällig, ansonsten ab dem Ersten des Übermächsten.

## § 6 Zahlung des Mietzins/Nutzungsentgeltes, Fälligkeit

Der Mietzins/ das Nutzungsentgelt ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats kostenfrei an den Überlasser zu zahlen.

Die Zahlung erfolgt kostenfrei auf folgend genanntes Konto: **Anlage 1**

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Sofern der Nutzer fällige Beträge per Lastschrift von seinem Konto einziehen lässt und hierzu ein SEPA-Lastschriftmandats gemäß der Anlage 4 zum Wohnungs-/Nutzungsvertrag erteilt hat, kündigt der Überlasser den Zeitpunkt und die Höhe des einzuziehenden Betrages hiermit an: Der Überlasser zieht den Mietzins/ das Nutzungsentgelt vom Konto des Nutzers (Angaben wie in der Anlage 4 aufgeführt) in vorbezeichneter bzw. anteiliger Höhe ein. Der Einzug erfolgt erstmals zum ca. 08/21019 und dann fortlaufend jeweils zum dritten Werktag eines jeden Monats. Bei Veränderungen des einzuziehenden Betrages im Rahmen des Wohnungs-/Nutzungsvertrages erfolgt eine gesonderte Vorankündigung. Die Vorankündigungsfrist für diesen und jeden weiteren Einzug, der einer gesonderten Ankündigung bedarf, beträgt einen Tag.

## **§ 7 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Minderungen des Mietzinses/ Nutzungsentgeltes**

1. Gegen Forderungen aus diesem Wohnung-/Nutzungsvertrag kann der Nutzer auch für die Zeit nach Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Auch nach Rückgabe des Miet-/Nutzungsgegenstandes ist die Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Überlassers auf Zahlung von Mietzins/ Nutzungsentgelt, Betriebskosten und Nutzungsentschädigung ausgeschlossen.
2. Gegenüber den Forderungen des Überlassers aus diesem Wohnungs-/Nutzungsvertrag steht dem Nutzer ein Zurückbehaltungsrecht oder Leistungsverweigerungsrecht nur in Bezug auf Forderungen aus diesem Wohnungs-/Nutzungsvertrag zu, und zwar nur dann, wenn der Anspruch, auf den das Recht gestützt wird, unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

## **§ 8 Versicherung des Nutzers**

Der Nutzer verpflichtet sich weiterhin, für die im Miet-/Nutzungsgegenstand befindlichen Einrichtungsgegenstände und sonstiges Eigentum des Nutzers eine Inhaltsversicherung abzuschließen, die Schäden durch Feuer- oder Wassereinwirkungen abdeckt, da der Überlasser für Schäden, die durch Feuer oder Wasser an dem Eigentum des Nutzers entstehen, nicht versichert ist und die Haftung des Überlassers hierfür aus diesem Grunde ausgeschlossen wird.

## **§ 9 Gewährleistungsansprüche des Überlassers**

Dem Nutzer ist bekannt, dass sofern die ihm zur Wohn-/Nutzung überlassenen Räume neu hergestellt oder durch umfangreiche Baumaßnahmen wiederhergestellt worden sind, dem Überlasser dann während der Gewährleistungszeit Gewährleistungsansprüche gegenüber den am Bau beteiligten Firmen zustehen. Diese Gewährleistungsansprüche würden gefährdet, wenn der Nutzer bauliche Änderungen ohne schriftliche Einwilligung des Überlassers vornimmt. Es wird daher vereinbart, dass der Nutzer bei Zuwiderhandlung auch für den Verlust des Gewährleistungsanspruches des Überlassers haftet.

Die Gewährleistungszeit beträgt nach Abschluss der Baumaßnahme 5 Jahre. Sämtliche Gewährleistungsmängel während der Gewährleistungszeit von Nutzer selbst direkt dem für die Bearbeitung der Gewährleistungsmängel beauftragten Planungsbüro anzuzeigen. Dieses Planungsbüro wird dann die umgehende Mängelbeseitigung über die ausführenden Firmen veranlassen.

## **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Änderungen durch den Überlasser**

Der Überlasser darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Wohnungen oder der Gewerberäume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Der Nutzer hat die betroffenen Räume zugänglich zu halten; die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

## **§ 11 Bauliche Änderungen durch den Nutzer**

Bauliche Änderungen durch den Nutzer, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit Einwilligung des Überlassers vorgenommen werden. Erteilt der Überlasser eine solche Einwilligung, so ist der Nutzer für die Einholung der bauaufsichtsamtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen. Bauliche Veränderungen des Nutzers sind bei Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses grundsätzlich zurückzubauen, es sei denn, dass die Parteien vor Durchführung der baulichen Veränderung etwas anderes schriftlich vereinbart haben.

Einrichtungen, mit denen der Nutzer die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Überlasser kann aber verlangen, dass diese bei Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses zurückgelassen werden, wenn der Überlasser den Zeitwert an den Nutzer zahlt. Nutzer und Überlasser haben sich so zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor der Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Überlasser vom Nutzer eingebaute Einrichtungen nicht, so hat letzterer bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wiederherzustellen.

## § 12 Instandhaltung des Miet-/Nutzungsgegenstandes, Schönheitsreparaturen

1. Der Überlasser ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, welche zu Wohnzwecken verwendet werden verpflichtet. Diese Verpflichtung schließt die Durchführung von Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume, welche zu Wohnzwecken verwendet werden, nicht ein.
2. Die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit trägt der Nutzer. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.
3. Die Kosten für kleine Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, die während der Mietzeit innerhalb der Mieträume, welche zu Wohnzwecken verwendet werden, erforderlich werden, sind vom Nutzer zu tragen. Die Einzelbelastung ist auf 75,00 EUR zzgl. 1% jährlicher Steigerungsrate, die Jahresbelastung auf 6 % der Jahresnettomiete der jeweils betroffenen Mieträume begrenzt. Alle darüber hinaus anfallenden Kosten trägt der Überlasser.
4. Die laufende Instandhaltung innerhalb der zur gewerblichen Nutzung überlassenen Räume trägt der Nutzer. Ebenso trägt er die Kosten für die fachmännisch je nach Bedarf durchzuführenden Schönheitsreparaturen.

## § 13 Haftung und Haftungsausschluss

1. Der Überlasser haftet uneingeschränkt für Schäden, die nach Vertragsabschluss entstehen und auf von ihm verschuldeten Mängeln beruhen. Er haftet aber nicht für die durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ungeachtet der Art, der Herkunft, der Dauer und des Umfangs der Einwirkung, es sei denn, dass er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat; diese Beschränkung gilt nicht, wenn der eingetretene Schaden durch eine vom Überlasser abgeschlossene Versicherung abgedeckt ist. Eine Haftung für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen.
2. Der Überlasser sorgt für einen ordnungsgemäßen Anschluss des Miet-/Nutzungsgegenstandes an die Versorgungseinrichtungen, haftet aber nicht für Schäden, die in Zusammenhang hiermit, insbesondere durch Störung und Unterbrechung, entstehen, es sei denn, dass diese Schäden auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder Unterlassen des Überlassers zurückzuführen sind. Soweit Störungen oder Unterbrechungen von einem der Energieversorgungsanbieter verursacht werden, beschränken sich die Ansprüche des Nutzers auf Abtretung der Ansprüche des Überlasser gegen den betreffenden Energieversorgungsanbieter. Der Überlasser haftet nicht für Schäden, die durch Spannungsabfall oder -veränderungen entstehen; der Nutzer hat sich durch geeignete technische Vorrichtungen abzusichern.
3. Schäden an und im Hause und in den Miet-/Nutzungsräumen sind dem Überlasser sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Nutzer.

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

Der Nutzer haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch Dritte verursacht worden sind.

Der Nutzer hat die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, sanitäre Einrichtungen und Schlösser pfleglich zu behandeln. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte, tritt der Überlasser an den Nutzer ab.

Der Nutzer hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Überlasser die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Nutzers vornehmen lassen. Bei gefährdenden Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Nutzers bedarf es der schriftlichen Mahnung und Fristsetzung nicht.

## § 14 Betreten der Miet-/Nutzungsräume durch den Überlasser

Der Überlasser oder/und sein Beauftragter können die Miet- und Nutzungsräume während der Geschäftszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder aus anderen wichtigen Gründen nach vorheriger Ankündigung betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

Will der Eigentümer das Grundstück verkaufen, so darf er oder/und sein Beauftragter die Miet- und Nutzungsräume zusammen mit den Kaufinteressenten während der Geschäftszeit nach vorheriger Ankündigung betreten. Ist das Miet-/Nutzungsverhältnis gekündigt, so darf er oder/und sein Beauftragter die Miet- und Nutzungsräume zusammen mit den Interessenten nach Ankündigung betreten.

Der Nutzer muss dafür Sorge tragen, dass die Miet- und Nutzungsräume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung des Überlassers zu hinterlegen.

### § 15 Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses, Rückgabe

Die Wohn-/Nutzflächen sind bei Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses unter Berücksichtigung der Schönheitsreparaturverpflichtung gem. § 13 Ziffer 2. des Wohnungs-/Nutzungsvertrages, gereinigt und mit allen, auch von dem Nutzer selbst beschafften Schlüsseln, ohne Anspruch auf Entgelt hierfür, dem Überlasser zu übergeben. Im Übrigen sind eventuelle Rückbauverpflichtungen aus § 12 des Wohnungs-/Nutzungsvertrages zu beachten.

Andernfalls ist der Überlasser berechtigt, auf Kosten des Nutzers die zu Wohn-/Nutzungszwecken überlassenen Räume öffnen, reinigen und ggf. je nach dem Bedarf Schönheitsreparaturen ausführen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

Soweit am Miet-/Nutzungsgegenstand Beschädigungen vorhanden sind, ist der Nutzer verpflichtet, diese Schäden bis zur Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses/Übergabe des Nutzungsgenestandes auf eigene Kosten zu beseitigen. Sofern diese Schäden nicht vom Nutzer verursacht wurden, trägt er die Beweislast dafür, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorliegt.

### § 17 Sonstige ergänzende Vereinbarungen

1. Gemäß § 2, Punkt 1 sind die Wohnflächen für den vertraglich vereinbarten Nutzungszweck, zur *Unterbringung von Haushalten mit besonderen Wohnbedarfen und Marktzugangsschwierigkeiten*. Das Gebäude befindet sich derzeit in der Planungsphase und wird durch den künftigen Überlasser auf eigene Kosten erbaut. Die Parteien sind sich darüber einig, dass Planungen im laufenden Bauprozess noch Änderungen erfahren können.

Vorbehaltlich eines reibungslosen Bauablaufes ist die Baufertigstellung im 3. Quartal 2019 geplant. Der Überlasser informiert den Nutzer 6 Monate über den voraussichtlichen und spätestens 3 Monate vor Fertigstellung über den verbindlichen Termin der Bezugsfähigkeit.

Dem Nutzer ist bekannt, dass es bei der Baufertigstellung zu Verzögerungen kommen kann. Die Vertragsparteien vereinbaren daher ausdrücklich, dass aus einer verzögerten Baufertigstellung keine Ansprüche gleich welcher Art und ob bekannt oder unbekannt geltend gemacht werden können. Dies gilt insbesondere für mögliche Schadensersatzansprüche des Nutzers.

Eine Fertigstellung der Wohn-/Nutzungsflächen liegt vor, wenn das Objekt in seinen wesentlichen Funktionen betriebsbereit und diesen beabsichtigten Vertragszweck nutzbar ist. Unwesentliche Restarbeiten oder Mängel, die der Nutzbarkeit nicht entgegen stehen, berechtigen den künftigen Nutzer nicht, vom Wohnungs-/Nutzungsvertrag Abstand zu nehmen.

Im Fall einer Verzögerung der Baufertigstellung und somit der Miet-/Nutzungsbeginns sind die gemäß § 3 – Nutzungszeit, Kündigung, Option sowie § 4 – Nutzungsentgelt vereinbarten Fristen zur Miet-/Nutzungszeit und zur Zahlung des Mietzinses / der Nutzungsentgelte für die jeweiligen Miet-/Nutzungszeit entsprechend des tatsächlichen Miet-/ Nutzungsbeginns anzupassen.

2. Im Einzelfall besteht die Möglichkeit durch den wohnenden Mieter bei ausreichender Bonität und keinen vorliegenden Verstößen gegen die Hausordnung in den Mietvertrag einzusteiigen.

### § 18 Sonstige Vertragsbestimmungen

1. Soweit der Überlasser sich im Rahmen des Miet-/Nutzungsverhältnisses einer Datenverarbeitungsanlage bedient, willigt der Nutzer darin ein, dass personenbezogene Daten gespeichert und verarbeitet werden.
2. Die Hausordnung (siehe Anlage 2) ist Bestandteil dieses Wohnungs-/Nutzungsvertrages
3. Bei Vertragsabschluss haben die Parteien keine mündlichen Nebenabreden getroffen. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Wohnungs-/Nutzungsvertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine der Bestimmungen dieses Wohnungs-/Nutzungsvertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt.
4. Den Parteien ist die Reich- und Tragweite der gesetzlichen Schriftform des § 550 BGB bekannt. Sie verpflichten sich daher sämtliche Ergänzungsvereinbarungen nicht nur schriftlich, sondern auch unter

Beachtung der gesetzlichen Schriftform zu fertigen und jeweils fest mit ihrem Originalexemplar zu verbinden, sich jedenfalls bei Nichtbeachtung nicht auf einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform zu berufen. Auch im Übrigen verpflichten sich die Parteien grundsätzlich auf Verlangen der anderen Vertragspartei alle Handlungen zu unternehmen, um die gesetzliche Schriftform zu wahren.

5. Aufgrund des gesetzlichen Schriftformerfordernisses hält sich die jeweils zeitlich zuerst unterzeichnende Partei an den von ihr übersandten unterschriebenen Vertrag 28 Werktage ab dem Datum der Erstunterschrift gebunden. Für den Fall der nicht rechtzeitigen Unterzeichnung gilt ein Berufen auf einen Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform ebenfalls als ausgeschlossen.
6. Der Wohnungs-/Nutzungsvertrag hat 2 Anlagen, die fester Bestandteil des Vertrages sind:
  - Anlage 1 (Grundrisse/Pläne, Lage, Ausstattung, Nutzungsentgelt)
  - Anlage 2 (Hausordnung)
  - Anlage 3 (Aufstellung Betriebskosten)
  - Anlage 4 (SEPA-Mandatsformulare)

### § 19 Vollmacht des Überlassers

Dem Nutzer ist bekannt, dass die GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH (GEWOBA WVP mbH) aufgrund der ihr von der ProPotsdam GmbH erteilten Vollmacht befugt ist, Nutzungsverträge abzuschließen, zu ändern, zu kündigen, aufzuheben und das Nutzungsverhältnis betreffende Erklärungen jeglicher Art entgegenzunehmen und abzugeben.

Der /Die Nutzer nahm/en Einsicht in die Vollmacht.

Potsdam, 22.07.2016

ppa.

i. V.

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister  
Landeshauptstadt Potsdam

Elvira Götze-Albrecht

Petra Tschöke

Mike Schubert  
Beigeordneter für Soziales, Jugend, Gesundheit  
und Ordnung  
Landeshauptstadt Potsdam

- für den Überlasser -

- Nutzer -

**Anlage 2:****Hausordnung**

Die sozialen Beziehungen der Hausgemeinschaft und zwischen den Nachbarn müssen von Rücksichtnahme, verständnisvollem Umgang miteinander, Höflichkeit und Respekt geprägt sein. Mieter der ProPotsdam GmbH haben das Recht, dass Ihnen auf diese Weise begegnet wird, aber auch die Verpflichtung, sich Ihrerseits ihrem nachbarschaftlichem Umfeld gegenüber so zu verhalten. Soweit nachbarschaftliche Unstimmigkeiten nicht geklärt werden können, stehen Ihnen die Mitarbeiter der GEWOBA Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH zur Verfügung.

**Gegenseitige Rücksichtnahme**

Belästigungen jeglicher Art (zum Beispiel Lärm, Geruch, Verunreinigungen) sind zu unterlassen und der Hausfrieden ist zu wahren. Lärmbelästigungen können zum Beispiel von den folgenden Aktivitäten ausgehen: Bohren, Hämmern, Staubsaugen, Waschmaschinen, Musik, Musizieren, Feiern, Hundegebell.

Die Lautstärke von TV-, Radio- und Musikanlagen sowie Unterhaltungen ist auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Bei geöffneten Fenstern oder Balkontüren bzw. im Freien ist die Lautstärke soweit zu vermindern, dass Belästigungen unterbleiben.

In den Ruhezeiten - werktags von 13:00 bis 15:00 Uhr und 20:00 bis 7:00 Uhr sowie sonn- und feiertags ganztägig – sind Lärmbelästigungen zu unterlassen. Die Lärmentwicklung außerhalb dieser Ruhezeiten ist auf ein Minimum zu beschränken.

**Sicherheit und Fluchtwege**

Die Hauseingangstüren sind geschlossen zu halten. In der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr sind sie auch abzuschließen, sofern im Haus keine Schließanlage bzw. Gegensprech- und Türöffnungsanlage vorhanden ist.

Die Flucht- und Rettungswege im Haus und auf dem Grundstück müssen freigehalten werden.

Das Betreten des Daches wird untersagt.

In Treppenhäusern und Hausfluren dürfen Fußabtretermatten, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (z. B. Stolpergefahr im Fluchtweg, leicht brennbar usw.), nicht ausgelegt werden.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Motorrädern und anderen motorgetriebenen Fahrzeugen wie Mopeds und Mofas ist nur auf dafür ausgewiesenen Flächen und Stellplätzen zulässig.

Fahrräder sind nur in den dafür vorgesehenen Abstellräumen, Mieterkellern oder Fahrradständern abzustellen. Der Transport ist nur zu den Keller- und Fahrradabstellräumen gestattet.

Das Abstellen oder Transportieren benzinmotorgetriebener Fahrzeuge innerhalb des Hauses ist nicht zulässig.

Das Abstellen, Ein- und Zwischenlagern von Mieterigentum in Hausfluren, Treppenaufgängen, Kellergängen sowie in Gemeinschaftsräumen ist nicht gestattet.

Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

Das Aufstellen von wassergefüllten Schwimmbassins auf Balkonen und Loggien ist nicht gestattet.

**Tierhaltung**

Tiere dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Für Hunde, die laut brandenburgischer Hundehalterverordnung als gefährlich eingestuft sind, wird eine derartige Genehmigung grundsätzlich nicht erteilt.

Für Kleintiere wie z. B. Zierfische, Wellensittiche oder Hamster ist die schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht erforderlich. Die Haltung von Schlangen, Reptilien und Spinnen sowie die Vogelhaltung auf den Balkonen, Loggien und Terrassen ist untersagt.

Das Füttern von Tieren jeglicher Art auf dem Grundstück oder auf den Verkehrsflächen innerhalb des Hauses ist nicht gestattet.

Die Tiere sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften so zu halten und zu führen, dass Belästigungen von Mitmietern und Verunreinigungen der Mietsache und des Wohnumfeldes unterbleiben. Exkrememente sind unverzüglich zu entfernen.

Für Hunde gilt außerhalb der Wohnung Leinenzwang.

Kinderspielplätze sind „Tierfreie Zonen“.

### **Abfallentsorgung**

Abfälle jeder Art sowie DSD-Güter (Glas, Papier, Leichtverpackung) dürfen nur in die dafür vorgesehenen Behälter entsorgt werden. Bei der Entsorgung auftretende Verschmutzungen der Müllstandsplätze, Müllanlagen und des Wohnumfeldes sind unverzüglich zu beseitigen.

Die Müllentsorgung über Müllabwurfanlagen darf nur mit handelsüblichen Müllbeuteln vorgenommen werden.

Die Entsorgung von Gegenständen wie Spermüll, Schrott, elektrischen Haushaltsgeräten etc. liegt in der Verantwortung des Mieters. Er hat selbst mit der Stadtentsorgung Potsdam oder ggf. anderen Entsorgern einen Termin zu vereinbaren. Die Vorgaben der Entsorger zu Ort und Zeitpunkt der Abholung sind einzuhalten; dabei sind die Fluchtwege freizuhalten. Die – auch nur kurzfristige Lagerung – in Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen ist nicht zulässig.

Die Beseitigung nicht abgeholt Spermülls liegt in der Verantwortung des Mieters. Wird dieser Verpflichtung nicht entsprochen, erfolgt die Beseitigung auf Veranlassung des Vermieters; dabei anfallende Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

Aus Fenstern und von Balkonen ist nichts zu entsorgen, auszugießen oder hinunterzuwerfen. Auch beim Gießen von Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunter liegende Flächen oder Gebäudeteile läuft.

Wasch- und Ausgussbecken sowie Toiletten dürfen für die Abfallentsorgung nicht genutzt werden.

### **Ressourcennutzung**

Bitte gehen Sie mit Heiz- und Elektroenergie sowie Wasser sparsam um.

#### Allgemeine Empfehlung:

Morgens bzw. nach einer längeren Abwesenheit sollte aus hygienischen Gründen das Stagnationswasser abgelassen werden. Als Blumenwasser verwendet – ist es nicht verschwendet. Trinkwasser ist ein Lebensmittel.

Zum Schutz vor Gesundheits- und Bauschäden ist es unbedingt notwendig, die durch die Nutzung der Wohnung (z. B. Kochen, Duschen, Waschen, Wäschetrocknen, Zimmerpflanzen und Aquarien) entstehende Luftfeuchtigkeit abzutransportieren.

Die Mieträume sind so zu lüften, dass Gesundheit und Bausubstanz beispielsweise durch die Bildung von Schimmelpilzen nicht gefährdet werden. Dies muss durch mindestens täglich zweimaliges Stosslüften (Querlüftung bei offenen Innenraumtüren) erfolgen. Das Lüften darf nicht zu einer übermäßigen Auskühlung der Räume führen. Der Vermieter haftet nicht für durch Feuchtigkeit und Schwarzsimmel entstandene Schäden, es sei denn, dass sie durch grobe Vernachlässigung der Instandsetzungspflicht des Vermieters entstanden sind und es der Vermieter trotz Aufforderung des Mieters unterlassen hat, innerhalb angemessener Fristen die Mängel zu beseitigen.

Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht gänzlich geschlossen werden, sondern müssen mindestens auf die Stellung "Frostschutz" eingestellt werden. Empfohlen wird allgemein die Stellung „1“. So werden Schimmelbildung und andere Schäden vermieden. Alle wasserführenden Objekte sind stets frostfrei zu halten. Während der Heizperiode sind Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Dies ist auch bei Abwesenheiten sicher zu stellen. Es sind alle erforderlichen Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

## Brandschutz

Für die Lagerung, Nutzung und Entsorgung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen bzw. sonstigen Gefahrstoffen sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Rauchen und offenes Licht in allen Räumlichkeiten außerhalb der Wohnung ist nicht gestattet.

Die Lagerung feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe ist untersagt. Davon ausgenommen sind haushaltsübliche Stoffe in haushaltsüblichen Mengen. Die Lagerung hat in geeigneter Weise zu erfolgen.

Offenes Feuer und Grillen mit einem Holzkohle- oder Gasgrill auf Balkonen, Loggien und in den Wohnungen und in den Häusern ist untersagt.

Feuerstätten sind in brandsicherem Zustand zu halten und ausreichend zu schützen. Dem Schornsteinfeger ist das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteine zu gestatten.

Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren sind untersagt.

Heiße Asche darf nicht direkt in Mülltonnen entleert werden, sondern muss in geeigneten Metallbehältnissen auf eine für die Entsorgung angemessene Temperatur abkühlen.

Bei Ausbruch von Bränden oder Explosionen sind unverzüglich die angemessenen Gegenmaßnahmen zu ergreifen sowie Feuerwehr und Vermieter zu verständigen.

Bei Gasgeruch sind unverzüglich die Hauptabsperrhähne zu schließen sowie Gasversorger und Vermieter zu benachrichtigen.

Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

## Umgang mit Einrichtungen und Zubehör

Die Mietsache, alle Einrichtungen und alle Zubehörteile sind sorgfältig zu behandeln. Bei der Bedienung von Einrichtungen wie Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerstellen sind die entsprechenden Bedienvorschriften und Gebrauchsanweisungen zu beachten. Beschädigungen und Störungen jeglicher Art bzw. Verlust sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Bei Unwetter sind Fenster und Türen geschlossen zu halten. Bitte vergewissern Sie sich bei Unwettern auch, ob die Fenster und Türen im Treppenhaus geschlossen sind.

Die Wohnung inklusive der Wohnungseingangstür und der Fenster sowie die Fenster der Mieterkeller sind regelmäßig im üblichen Umfang zu reinigen. Die Mietsache ist von Ungeziefer freizuhalten. Ungezieferbefall ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

**Bauliche Änderungen an der Mietsache sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig. Dazu zählt auch das Anbringen von Außenantennen. Blumenkästen dürfen an Balkonbrüstungen nur an den Innenseiten befestigt werden. Das Aufstellen auf außen gelegenen Fensterbrettern ist unzulässig.**

In Treppenhäusern, Fluren und in den Außenanlagen festgestellte Beschädigungen oder Beeinträchtigungen sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Bei Abwesenheiten ist durch geeignete Vertreter sicher zu stellen, dass die Regelungen dieser Hausordnung eingehalten werden, auf Benachrichtigungen des Vermieters reagiert wird, im Bedarfsfall dem Vermieter der Zutritt zur Mietsache ermöglicht wird und der Briefkasten geleert wird.

Potsdam, \_\_\_\_\_

ppa.  
Elvira Götze-Albrecht

i. V.  
Petra Tschöke

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister  
Landeshauptstadt Potsdam

Mike Schubert  
Beigeordneter für Soziales, Jugend,  
Gesundheit und Ordnung

- für den Überlasser -

- Nutzer -



**Anlage 3****Aufstellung der Betriebskosten**

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. Die Kosten der Wasserversorgung  
Inklusive der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung und den damit verbundenen Kosten der Wartung, Eichung, Berechnung und Aufteilung, wie z. B. auch Nutzerwechselgebühren, Gebühren für die Zwischenablesung, Gebühren für die 3. Anfahrt.
3. Die Kosten der Entwässerung
4. Die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
  - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
  - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;
  - 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 Bundesimmissionsschutzgesetz

Inklusive der Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung und den damit verbundenen Kosten der Eichung, Berechnung und Aufteilung, wie z. B. auch Nutzerwechselgebühren, Gebühren für die Zwischenablesung, Gebühren für die 3. Anfahrt.
5. Die Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen;
  - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;
  - c) der Reinigung und Wartung von Warmwasserversorgungsanlagen.
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
8. Die Kosten der Straßen-, Gehwegreinigung, Winterdienst und Müllbeseitigung  
Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren oder 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, sowie die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung. Hierzu gehört die Reinigung der gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Teeküche Sanitärraum, Besenkammer.
10. Die Kosten der Gartenpflege
11. Die Kosten der Beleuchtung
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, einschließlich der Elementarschadenversicherung: Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
14. Die Kosten für den Hauswart
15. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;  
Hierzu gehören die Kosten
  1. des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu den Gebäuden gehörenden Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;
  2. des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage. Hierzu gehören die Kosten entsprechend 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 maschinellen Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.
17. Sonstige Betriebskosten
- a) Die Kosten des Concierge, Wach- und Sicherheitsdienstes
  - b) Die Kosten der Druckerhöhungsanlagen
  - c) Die Kosten der Notstromanlagen
  - d) Die Kosten der Wartung der Gasgeräte einschließlich Emissionsmessung
  - e) Die Kosten der Wartung der Schließanlagen. Hierzu gehören u.a. Schrankensprech- und Schrankenöffnungsanlagen sowie Türsprech- und Türöffnungsanlagen
  - f) Die Kosten der Wartung der Kohleöfen
  - g) Die Kosten der Dachrinnenreinigung
  - h) Die Kosten der Elektroveision
  - i) Die Kosten der Gasrevision
  - j) Die Kosten der Wartung der Blitzschutzanlagen
  - k) Die Kosten der Wartung der Brandschutzanlagen, wie z. B. Feuerlöscher, Löschleitungen, Entrauchungsanlagen, Brand- und Rauchmeldern
  - l) Die Kosten der Wartung der Lüftungsanlagen
  - m) Die Kosten des Betriebs und der Wartung haustechnischer Anlagen. Hierzu gehören u. a. Hebeanlagen, Co2 -Meldeanlagen,
  - n) Die Kosten für die Erstellung und turnusmäßige Erneuerung der Energieausweise.

Potsdam, \_\_\_\_\_

ppa.

I. V.

Elvira Götze-Albrecht

Petra Tschöke

Jann Jakobs  
Oberbürgermeister  
Landeshauptstadt Potsdam

Mike Schubert  
Beigeordneter für Soziales, Jugend,  
Gesundheit und Ordnung  
Landeshauptstadt Potsdam

- für den Überlasser -

- Nutzer -

**Bitte beachten:**  
**Die Flächenberechnung beinhaltet keinen Putzabzug!**  
**Die Flächen können sich in der Ausführungsplanung noch verändern!**

Haus	Geschoss	WE-Nr.	Wohnungsgröße	Art	Wohnungsschlüssel					WE Gesamt	Wohnfläche				Mietpreis					
					K - Kompakt	2 Zimmer Kompakt	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer		5 Zimmer	WE	Freisitz 100%	Anteil 50%	Freisitz	Gesamt brutto	NKM Euro/m²	VZ HK Euro/m²	VZ BK Euro/m²	NKM gesamt EUR
<b>Georg-Hermann-Allee</b>																				
<b>HAUS 3 - B</b>	<b>EG</b>	3.B.0.1	3 -Zimmer-Wohnung				1				73,05	8,40	4,20	77,25	10,50	1,40	0,90	811,13	988,80	
		3.B.0.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,60	4,20	2,10	54,70	10,50	1,40	0,90	574,35	700,16	
		<b>3.B.0.3</b>	<b>Gewerbe</b>								<b>78,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78,76</b>	<b>10,50</b>	<b>1,40</b>	<b>0,90</b>	<b>826,98</b>	<b>1.008,13</b>	
	<b>1.OG</b>	3.B.1.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,05	8,40	4,20	77,25	10,50	1,40	0,90	811,13	988,80	
		3.B.1.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,60	4,20	2,10	54,70	10,50	1,40	0,90	574,35	700,16	
		3.B.1.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			69,49	4,77	2,39	71,88	10,50	1,40	0,90	754,69	920,00	
	<b>2.OG</b>	3.B.2.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,05	8,40	4,20	77,25	10,50	1,40	0,90	811,13	988,80	
		3.B.2.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,60	4,20	2,10	54,70	10,50	1,40	0,90	574,35	700,16	
		3.B.2.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			69,49	4,77	2,39	71,88	10,50	1,40	0,90	754,69	920,00	
	<b>3.OG</b>	3.B.3.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,05	8,40	4,20	77,25	10,50	1,40	0,90	811,13	988,80	
		3.B.3.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,60	4,20	2,10	54,70	10,50	1,40	0,90	574,35	700,16	
		3.B.3.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			69,49	4,77	2,39	71,88	10,50	1,40	0,90	754,69	920,00	
	<b>HAUS 3 - C</b>	<b>EG</b>	3.C.0.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,75	7,73	3,87	74,62	10,50	1,40	0,90	783,46	955,07
			3.C.0.2	2 -Zimmer-Wohnung				1			53,43	4,20	2,10	55,53	10,50	1,40	0,90	583,07	710,78	
			3.C.0.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,89	8,52	4,26	78,15	10,50	1,40	0,90	820,58	1.000,32
<b>1.OG</b>		3.C.1.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,75	7,73	3,87	74,62	10,50	1,40	0,90	783,46	955,07	
		3.C.1.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				53,43	4,20	2,10	55,53	10,50	1,40	0,90	583,07	710,78	
		3.C.1.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,55	8,52	4,26	77,81	10,50	1,40	0,90	817,01	995,97	
<b>2.OG</b>		3.C.2.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,75	7,73	3,87	74,62	10,50	1,40	0,90	783,46	955,07	
		3.C.2.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				53,43	4,20	2,10	55,53	10,50	1,40	0,90	583,07	710,78	
		3.C.2.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,89	8,52	4,26	78,15	10,50	1,40	0,90	820,58	1.000,32	
<b>3.OG</b>		3.C.3.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,75	7,73	3,87	74,62	10,50	1,40	0,90	783,46	955,07	
		3.C.3.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				53,43	4,20	2,10	55,53	10,50	1,40	0,90	583,07	710,78	
		3.C.3.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			73,89	8,52	4,26	78,15	10,50	1,40	0,90	820,58	1.000,32	
<b>HAUS 3 - D</b>	<b>EG</b>	3.D.0.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,76	7,73	3,87	74,63	10,50	1,40	0,90	783,56	955,20	
		3.D.0.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,99	4,20	2,10	55,09	10,50	1,40	0,90	578,45	705,15	
	<b>1.OG</b>	3.D.1.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,76	7,73	3,87	74,63	10,50	1,40	0,90	783,56	955,20	
		3.D.1.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,99	4,20	2,10	55,09	10,50	1,40	0,90	578,45	705,15	
		3.D.1.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			64,11	4,96	2,48	66,59	10,50	1,40	0,90	699,20	852,35	
	<b>2.OG</b>	3.D.2.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,76	7,73	3,87	74,63	10,50	1,40	0,90	783,56	955,20	
		3.D.2.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,99	4,20	2,10	55,09	10,50	1,40	0,90	578,45	705,15	
		3.D.2.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			64,11	4,96	2,48	66,59	10,50	1,40	0,90	699,20	852,35	
	<b>3.OG</b>	3.D.3.1	3 -Zimmer-Wohnung					1			70,76	7,73	3,87	74,63	10,50	1,40	0,90	783,56	955,20	
		3.D.3.2	2 -Zimmer-Wohnung				1				52,99	4,20	2,10	55,09	10,50	1,40	0,90	578,45	705,15	
		3.D.3.3	3 -Zimmer-Wohnung					1			64,11	4,96	2,48	66,59	10,50	1,40	0,90	699,20	852,35	
						<b>0</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>2.269,10</b>	<b>209,11</b>	<b>104,56</b>	<b>2.373,66</b>				<b>24.923,38</b>	<b>30.382,78</b>