STRABAG
Residential Property Services GmbH

Vertrag

Zwischen der
STRABAG Residential Property Services GmbH
Siemensdamm 59 in 13627 Berlin
- nachstehend „STRABAG RPS" genannt -

und

- nachstehend „Auftraggeber" genannt -

Abschnitt A
Präambel

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Auftraggeber ist Erwerber I Eigentümer der

☐ unmöblierten (ggf. mit Einbauküche)

☐ möblierten

Einheit Nr._____(gemäß Teilungserklärung) in der Wohnungseigentumsanlage (interne STRABAG-Nr._____):

2. Die STRABAG RPS übernimmt die Verwaltung der Eigentumseinheit des Auftraggebers (Sondereigentums-Verwaltung, siehe nachstehenden Abschnitt B) und Vermietung (siehe nachfolgenden Abschnitt C)*.

Abschnitt B
Vertrag über Sondereigentumsverwaltung

§ 2 Laufzeit, Mitwirkung des Auftraggebers, Kündigung (SE-Verwaltung)

1. Der SE-Verwaltervertrag beginnt am I spätestens mit Beginn eines künftigen Mietvertrags*.

2. Der SE-Verwaltervertrag läuft auf unbestimmte Zeit, mindestens jedoch 12 Monate ab Vertragsbeginn. Er kann beiderseits unter Wahrung einer Frist von 2 Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

3. Im Übrigen kann der SE-Verwaltervertrag vom Auftraggeber und von der STRABAG RPS nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Für den Verkaufsfall ist der Vertrag beiderseitig zum Ablauf des Monats kündbar. Soweit der Auftraggeber das Mietinkasso über ein anderes als das von der STRABAG RPS geführte Treuhandkonto vornehmen lässt, ist die Kündigung durch die STRABAG RPS fristlos möglich. Soweit die STRABAG RPS während der Laufzeit dieses Vertrag auch mit der Wohnungseigentumsverwaltung beauftragt ist, ist die STRABAG RPS bei Beendigung

Contract

Between
STRABAG Residential Property Services GmbH Siemensdamm 59 in 13627 Berlin
- hereinafter referred to as "STRABAG RPS" -

and

- hereinafter referred to as the "Client" -

Section A Preamble

§ 1 Subject Property

1. The Client is the acquirer I owner of

☐ unfurnished (optional with built-in kitchen)

☐ furnished

unit _____. (pursuant to the Condominium Declaration) in the residential property complex (STRABAG in- ternal no._____):

2. STRABAG RPS takes on the management of the Client's individually owned unit (property management of the individually owned unit, see Section B below) and rental ser- vices (see Section C below)*.

Section B
Property Management Agreement for Individually Owned Condominium Unit

§ 2 Duration, Cooperation by the Client, Termination (Unit Property Management)

1. The Unit Property Management Agreement commences on ___.__I not later than the beginning of a future rental contract*.

2. The Unit Property Management Agreement shall be concluded for an indefinite period of time, at least 12 months from the beginning of the contract. It can be terminated by either party giving 2 months' prior notice to the end of each calendar month.

3. Otherwise, the Unit Property Management Agreement may only be terminated by the Client andlor STRABAG RPS for good cause. In the event the unit is sold, the agreement can be mutually terminated by the end of the same month. If the Client is using another account than the third-party custody account managed by STRABAG RPS for the collection of rents, STRABAG RPS may terminate the Agreement without notice. If during the term of this Agreement STRABAG RPS is also contracted to han- dle the condominium management, STRABAG RPS shall have the right to terminate that contract as well once its

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

des Verwalteramtes für die Wohnungseigentümergemeinschaft berechtigt, auch diesen Vertrag fristlos zu kündigen. Kündigungen sind nur für die Zukunft möglich.

4. Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung, insbesondere zur Übergabe sämtlicher für die Mietverwaltung relevanten Unterlagen, verpflichtet.

5. Dieser SE-Verwaltervertrag endet automatisch, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf des Monats, in dem die Bestellung eines Zwangsverwalters für das o. g. Sondereigentum oder eines Insolvenzverwalters über das Ver- mögen des Auftraggebers der STRABAG RPS bekannt wird.

6. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses zahlt die STRABAG RPS dem Auftraggeber das dann vorhandene Guthaben aus; etwa bestehende Verbindlichkeiten auf dem Konto sind vom Auftraggeber unverzüglich auszugleichen.

7. Die zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlichen Ausstattungsmerkmale der Einheit sind der STRABAG RPS vom Auftraggeber mitzuteilen.

8. Der Auftraggeber wird der STRABAG RPS die zur Ausführung der übernommenen Aufgaben erforderlichen Informationen erteilen und Unterlagen (aktueller Mietvertrag, Einzugsermächtigung, Kopien der Jahresabrechnungen, Grundsteuerbescheid etc.) überlassen. Unterlagen für die Abrechnung der Betriebskosten müssen der STRABAG RPS bis zum 31. März des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres vorliegen, um in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden zu können.

9. Sollte kein ausreichendes Guthaben für anstehende Ausgaben vorhanden sein, hat der Auftraggeber nach Aufforderung der STRABAG RPS den als Einlage benötigten Betrag ohne Verzögerung zu leisten.

10. Der Auftraggeber wird der STRABAG RPS zur Durchführung ihrer Aufgaben eine umfassende Vollmacht erteilen. Die in der Vollmacht genannten Befugnisse können auch Leistungen betreffen, die nach diesem Vertrag gesondert zu beauftragen sind.

§ 3 Auftragsumfang, Leistungen (SE-Verwaltung)

1. Der Auftraggeber beauftragt die STRABAG RPS für die Dauer dieses Vertrages mit der Verwaltung der Sondereigentums-Einheit des Auftraggebers.

2. Die der STRABAG RPS übertragene Verwaltung beinhaltet (Grundleistung):

   a. die Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft, insbesondere die Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung. Soweit bezüglich der Stimmabgabe keine konkrete Weisung des Auftraggebers vorliegt (Vollmacht), ent- scheidet die STRABAG RPS über die Stimmabgabe nach pflichtgemäßem Ermessen. Der Auftraggeber kann jedoch sein Stimmrecht jederzeit selbst ausüben

management of the condominium owners' association is discontinued. Contract terminations are only effective for the future.

4. The Client has the duty to cooperate, in particular to pro- vide all the documents relevant for the rental management

5. This Unit Property Management shall end automatically, without any notice of termination being required, as of the end of the month in which it becomes known to STRA- BAG RPS that a receiver has been appointed over the aforementioned individually owned unit or an insolvency administrator has been appointed over the Client's as- sets.

6. Upon termination of the contractual relationship, STRA- BAG RPS shall pay to the Client any then remaining credit balance; any existing debit balances are to be promptly settled by the Client.

7. The Client shall notify STRABAG RPS of the conditionIstandard of the condominium unit thus enabling STRABAG RPS to determine the local comparative rent.

8. The Client shall provide STRABAG RPS with the information, documents and paperwork necessary for per- forming the functions and services (current rental con- tract, direct debit mandate, copies of annual statements of accounts, real estate tax notice etc). Any documents required for the settlement of the operating costs shall be submitted to STRABAG RPS no later than 31 March of the calendar year following the accounting period so as to ensure that such documents are included in the operating costs statement for this period.

9. Should there not be sufficient funds for any upcoming payments, the Client shall pay the outstanding amount as a deposit without undue delay, if requested to do so by STRABAG RPS.

10. The Client shall give STRABAG RPS a comprehensive power of attorney so that STRABAG RPS can carry out its functions and duties. The authorities granted in such power of attorney may also relate to services which, un- der this agreement, are to be commissioned separately.

§ 3 Scope of Performance, Services (Unit Property Man- agement)

1. The Client hereby engages STRABAG RPS for the term of this agreement to perform the management functions and responsibilities regarding the Client's individually owned condominium unitIunits.

2. The property management functions assigned to STRA- BAG RPS shall cover the following (basic) services:

   a. safeguard the Client's rights vis-a-vis the Condominium Owners' Association, in particular exercising voting rights at Condominium Owners' Association meet- ings. Insofar as no specific instructions are given by the Client as to how to vote (voting power of attorney), STRABAG RPS shall be free to exercise the proxy at

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

oder eine schriftliche Weisung zur Stimmabgabe erteilen.

its reasonable discretion. The Client can, however, exercise hislher voting right or give written instructions how to cast hislher vote at any time.

b. den Einzug von Miete und Nebenkosten (siehe § 3, Ziff. 4.).

b. collect rent and service charges (see § 3, No. 4.).

c. die Überprüfung und Durchführung von Mieterhöhungsmöglichkeiten I Mieterhöhungen, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt (Staffelmiete) oder errechnen lässt (Index-I Wertsicherungsklausel). Der diesbezügliche Verwaltungsaufwand für Prüfung und Durchführung ist in dem vereinbarten Grundentgelt enthalten. Der Auftraggeber stellt hierzu die erforderlichen Daten zur Verfügung

c. review and enforce the possibilities for rent increaseslactual rent increases, insofar as the increase amount results directly (scale rent) or can be calculated (indexIvalue protection clause) from the rental agreement. The pertinent administrative effort for re- view and execution is covered by the agreed base fee. The Client shall provide all the necessary information therefor.

d. die Wahrnehmung sonstiger Vermieterrechte gegenüber dem Mieter.

d. safeguard any other landlord rights vis-a-vis the ten- ant.

e. die Veranlassung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an bzw. in der Einheit, soweit diese Maß- nahmen nicht gemäß Mietvertrag und Gesetz vom Mieter auf seine Kosten durchzuführen sind. Bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträgen, die im Einzelfall Kosten von voraussichtlich mehr als 500,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer verursachen, hat die STRABAG RPS zuvor die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen. Dies gilt nicht, falls Gefahr im Verzug ist oder eine Notfallsituation besteht (Heizungsdefekt, Rohrbruch etc.).

Für möblierte Appartements gilt: Vorstehendes gilt nicht für Mobiliar. Die Mobiliarverwaltung und die Koordination weiterer wohnungsbezogener Facility Services (Wohnungsreinigungen, Wäscheservices, Mobiliarkontrollen usw.) gehören nicht zum Leistungsumfang dieses Vertrags. Die Entgegennahme und Weitergabe entsprechender Meldungen an den Eigentümer ist enthalten.

e. arrange any maintenance and repairs to or inside the condominium unit, unless the tenant is obliged to per- form such measures at the tenant's own expense un- der the rental agreement and relevant legal provisions. Any maintenance and repair orders with costs ex- pected to exceed EUR 500 plus VAT in each individual case shall require STRABAG RPS to obtain the Client's prior approval therefor. This does not apply to cases of imminent danger or emergency situations (defective heating system, burst pipe etc.).

Furnished apartments: The above does not apply to furniture. The furniture management and coordination of other unit-based facility services (home cleaning, laundry services etc.). are not included in this con- tract. The receipt and passing on of relevant messages to the owner is included.

f. Nicht zu den Grundleistungen gehört die Verfolgung, Wahrnehmung und Ausübung von Rechten wegen Mängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum aus Erwerbsverträgen des Auftraggebers gegen den Verkäuferl Bauträger aus zugrunde liegenden Kauf- oder Bauträgerverträgen. Diesbezüglich eingehende Mängelanzeigen leitet die STRBAG RPS lediglich an den Auftraggeber zur eigenverantwortlichen weiteren Veranlassung weiter. Die STRABAG RPS ist insbesondere nicht mit der Verfolgung möglicher Mängelrechte undI oder deren Prüfung, der Abnahme oder der Prüfung von Verjäh- rungsfristen beauftragt. Die STRABAG RPS haftet für keinerlei Schäden, die im unmittelbaren Zusammen- hang mit Mängelrechten und deren Prüfung und Durchsetzung entstehen.

f. The basic services do not include pursuing, the management and exercising of rights due to defects in in- dividual unit and community property arising out of the purchase contract between the buyer the seller I developer from the underlying purchase or developer contracts. Referring to this the STRBAG RPS will only forward the complaint to the client for further own responsibility. In particular, STRABAG RPS is not com- missioned to prosecute possible warranty rights and I or to review, acceptance or verification of limitation pe- riods. STRABAG RPS shall not be liable for any dam- ages arising in direct connection with warranty rights and their examination and enforcement.

g. die Abrechnung der Nebenkosten gegenüber dem Mieter nach Fertigstellung der Abrechnung der Verwalterin der Wohnungseigentümergemeinschaft . Die STRABAG RPS schuldet dabei als Grundleistung nach jeweils 12 vollen Monaten Verwaltungsleistung aus diesem Ver- trag eine Nebenkostenabrechnung.. Die STRABAG RPS schuldet maximal die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum, in welchem sie zum 31.12. Mietverwalter nach diesem Vertrag war. In der Regel wird die Verbrauchskostenabrechnung (Energie, ggf.

g. settle the service charges with the tenant upon completion of the final account settlement by the Property Manager of the Condominium Owners' Association (COA). As a basic service in this context, STRABAG RPS is obliged to present a service charge statement after every 12 full months of administrative services provided under this Agreement. At a maximum, STRA- BAG RPS is obliged to submit a service charge statement for the settlement period during which it acted as letting manager as of 31 December of that year. As a rule, the consumption cost settlement (energy, water

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

Wasser), sofern WEG-seitig vorhanden, für die Nebenkostenabrechnung verwendet. Bei Mieterwechseln innerhalb einer Nebenkosten-Abrechnungsperiode sind zusätzlich notwendige Arbeiten nicht in den Grundleistungen inkludiert.

where applicable), if available from the COA, is used for the service charge settlement. In the event of a ten- ant change at some point during the service charge settlement period, extra works that may be required will not be included in the basic services.

h. die Überwachung der Durchführung geschuldeter Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei Auszug sowie die Überwachung der Beseitigung von Schäden, für die der Mieter nach Mietvertrag und Gesetz einzustehen hat.

h. supervise the execution of cosmetic repairs owed by the tenant prior to moving out, as well as supervise the repair of any damage for which the tenant is held ac- countable under the rental agreement and relevant le- gal provisions.

i. die Entgegennahme von Kündigungserklärungen des Mieters sowie Ausspruch der Kündigung gegenüber dem Mieter bei wesentlichen Pflichtverstößen des Mieters sowie auf Verlangen des Auftraggebers. Ausgenommen davon sind das Aussprechen von Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wegen Mangels an wirtschaftlicher Verwertung.

i. accept termination notices from the tenant, as well as giving notice of termination to a tenant in the case of a major breach of contract and if requested to do so by the Client. Exempt from the foregoing provision is the act of giving notice on the grounds of intended owner-occupancy or due to a lack of economic use.

j. die Führung des laufenden Schriftwechsels, bezogen auf die mit der Grundvergütung abgegoltenen Verwaltertätigkeiten der die Sondereigentums-Einheit betrifft.

j. conduct all written communication concerning the management services provided for the condominium unit and covered by the basic remuneration.

3. Sollte ein Mieter trotz Mahnung, Miete oder Nebenkosten nicht zahlen, ein Mieterhöhungsverlangen nicht anerkennen, die Einheit nach Kündigung nicht räumen oder sollte es sonstige rechtliche Auseinandersetzungen mit einem Mieter geben, ist die STRABAG RPS bevollmächtigt, im Namen und auf Kosten des Auftraggebers einen Rechtsanwalt ihrer Wahl mit der Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers zu beauftragen, sofern der Auftraggeber keinen Rechtsanwalt benennt oder selbst einen Rechtsanwalt beauftragen will. Erforderliche Sachverhaltsermittlungen bzw. Unterstützungsleistungen des beauftragten Rechtsanwaltes durch die STRABAG RPS oder die Teilnahme an Besprechungen oder Gerichtverhandlungen durch Mitarbeiter der STRABAG RPS werden nach Stundenaufwand auf Nachweis gegenüber dem Auftraggeber fakturiert.

3. If a tenant should fail to pay the rent or service charges, despite having been given a reminder, fail to accept a rent increase, fail to vacate the unit following termination of the rental agreement or in the case of any other legal disputes with the tenant, STRABAG RPS is hereby given power of attorney to engage a lawyer of its choice on behalf and at the expense of the Client to safeguard and protect the Client's rights, unless the latter should name a lawyer or wish to hire a lawyer himselfl herself. Any investigation of facts undertaken or assistance provided by STRABAG RPS to the commissioned lawyer, and any attendance of meetings or court proceedings by employees of STRA- BAG RPS, will be billed to the Client on an hourly basis as substantiated.

4. Die STRABAG RPS wird ein treuhänderisches Sammelkonto führen, auf das sie alle Mieten und Nebenkosten ein- zieht. Mietvertraglich geschuldete Zahlungseingänge, die voraussichtlich für anstehende Ausgaben nicht benötigt werden, überweist die STRABAG RPS einmal monatlich, in der Regel zu Beginn eines Monats für den Vormonat, auf ein vom Auftraggeber zu bestimmendes Konto.

4. STRABAG RPS shall keep a escrow omnibus account with a bank, into which all the collected rents and service charges shall be paid. Any contractually agreed received payments which are not expected to be needed for up- coming payments shall be transferred by STRABAG RPS once a month, usually at the start of the month for the preceding month, to an account yet to be specified by the Client.

5. Für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den in Pkt. 2 f. genannten Auftragswert überschreiten und die von Art und Umfang der Arbeiten her eine Ausschreibung der auszuführenden Arbeiten, eine baubegleitende Überwachung oder eine Abnahme der ausgeführten Arbeiten erforderlich machen, ist der STRABAG RPS ein Sonderentgelt gemäß § 4 Nr. 2 zu leisten.

5. A special fee shall be due payable to STRABAG RPS pursuant to clause § 4, No. 2 for any maintenance and repair work which exceeds the order value mentioned in clause No. 2 f. and which, due to the type and scope of work, would require that a request for proposals be issued, and would require monitoring of the work during the construction phase or acceptance thereof after completion.

6. Sofern der STRABAG RPS die Bestellung eines Zwangsverwalters für das o. g. Sondereigentum oder eines Insolvenzverwalters über das Vermögen des Auftraggebers der STRABAG RPS bekannt wird, endet die Verpflichtung der STRABAG RPS für das o. g. Sondereigentum Maßnahmen zur Instandhaltung- und Instandsetzung zu beauftragen i.S. § 275 BGB.

6. STRABAG RPS's obligation to initiate or arrange any maintenance and repair measures regarding the afore- mentioned individually owned property shall end (Section 275 BGB (German Civil Code)), as soon as STRABAG RPS becomes aware of the appointment of a receiver over the above individually owned property or the appointment of an insolvency administrator over the Client's as- sets.

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

7. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres überlässt die STRABAG RPS dem Auftraggeber bis zum 30.04. des Folgejahres eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben der Einheit im vergangenen Kalenderjahr (Verwaltungsabrechnung).

8. Die Durchführung von Umbau- und Renovierungsmaßnahmen in der Einheit und die Bearbeitung von Grundbuchsachen, Schuldendienstangelegenheiten einschließlich Grundpfandrechten, Einheitsbewertungen und sonstigen steuerlichen Angelegenheiten gehört nicht zu den Grundleistungen der STRABAG RPS. Diese sind vom Auftraggeber gesondert zu beauftragen und zu vergüten (Sonderleistung).

9. Nicht Bestandteil der Grundleistungen sind Tätigkeiten für den Auftraggeber im Zusammenhang mit Gesetzen zur Lenkung der Wohnungswirtschaft im Sinne des "Berliner Mietendeckels" oder vergleichbarer, auch zukünftiger, Ge- setze.

10. Um zu gewährleisten, dass vorhandene Mieterhöhungspotentiale geprüft und entsprechende Mieterhöhungen gegenüber dem Mieter ausgesprochen werden können, ist die Angabe der mietspiegelrelevanten Ausstattung der Einheit (sofern Wohnung) erforderlich. Die erstmalige Ermittlung von Ausstattungsmerkmalen ist keine Grundleistung der STRABAG RPS. Sofern die erstmalige Bereitstellung der erforderlichen Daten nicht durch den Auftraggeber erfolgt, ist diese Leistung vom Auftraggeber gesondert zu beauftragen und zu vergüten (Sonderleistung siehe § 4 Nr. 3).

11. Die Prüfung und Durchführung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) oder nach einer Modernisierungsmaßnahme (§ 559 BGB) gehören nicht zu den Grundleistungen. Die Prüfung und Durchführung von Mieterhöhungen sind als Sonderleistung zu beauftragen.

§ 4 Vergütung und Zahlweise (SE-Verwaltung)

1. Die STRABAG RPS erhält je Einheit für die Grundleistungen (gemäß § 3 Nr. 2) ein Verwaltungsentgelt in Höhe von

   Für unmöblierte Einheiten:* 34,09 EUR
   im Monat
   + jew. USt. (akt. 19%): 6,48 EUR im Monat
   = Gesamt (akt. 19 %) 40,57 EUR im Monat

   Für möblierte Appartements:* 69,60
   EUR im Monat
   + jew. USt. (akt. 19%): 13,22 EUR im Monat
   = Gesamt (akt.): 82,82 EUR im Monat

   Das Entgelt ist fällig zum 10. des jeweiligen Monats und auf das Konto der STRABAG RPS bei der Berliner Sparkasse (IBAN: DE57 1005 0000 0630 0165 50; BIC: BELADEBEXXX) zahlbar.

   Bei einer vom SEPA-Lastschriftmandat abweichenden Zahlweise wird wegen des Verwaltungsmehraufwandes ein

7. Upon expiration of each calendar year, STRABAG RPS shall provide the Client with a final statement of accounts regarding revenue and expenses for the condominium unit in the preceding calendar year by 30 April of the following year (administrative statement)

8. The implementation of modification and renovation measures inside the condominium unit and the processing of matters relating to the land register, debt ser- vice including land charges, valuation procedures and other taxation matters shall not be covered by the basic services of STRABAG RPS. These are to be commissioned and paid for separately by the Client (optional ser- vices).

9. Not part of the basic services are activities undertaken on behalf of the Client in connection with laws passed for the purpose of governing the housing industry along the lines of the so-called "Berlin rent cap" or comparable laws, including future ones.

10. In order to ensure that any existing potential for rent in- creases is duly reviewed and rent increases can be real- ised, information regarding the conditionl standard of the condominium (residential) unit as far as relevant for the rent index is to be provided. The initial appraisal for deter- mining the standardl condition of the unit shall not be part of the basic services of STRABAG RPS. If the first-time provision of all this necessary information is not per- formed by the Client, this service is to be commissioned and paid for separately by the Client (optional service, see clause § 4 No. 3).

11. The review and realisation of rent increases up to the local comparative rent (Section 558 BGB) or following a modernisation measure (Section 559 BGB) shall not be covered by the basic services. The review and realisation of rent increases must be commissioned as an optional service.

§ 4 Remuneration and Method of payment (Unit Property Management)

1. STRABAG RPS shall be paid a management fee for the basic services provided for each condominium unit (pursuant to § 3 No. 2) amounting to

   For unfurnished Apartments:* EUR 34.09
   per month
   plus statutory VAT (currently 19%): EUR 6.48 p.m.
   = total amount (currently): EUR 40.57 p.m.

   For furnished Apartments:* EUR 69.60
   per month
   plus statutory VAT (currently 19%): EUR 13.22 p.m.
   = total amount (currently): EUR 82.82 p.m.

   The fee shall be due for payment by the 10th of each month and be transferred to the account of STRABAG RPS at Berliner Sparkasse (IBAN: DE57 1005 0000 0630 0165 50; BIC: BELADEBEXXX).

   If a different method of payment other than SEPA Direct Debit is used, an additional monthly fee of EUR 4.06 plus statutory VAT (EUR 0.77) shall be deemed agreed as

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

zusätzliches Entgelt in Höhe von 4,06 EUR monatlich zuzüglich jeweils geltender Umsatzsteuer (0,77 EUR) vereinbart (brutto 4,83 EUR). Dieses Entgelt ist fällig zum 10. des jeweiligen Monats.

Die STRABAG RPS erhält für die Implementierung (Onboarding Prozess) eine einmalige Vergütung in Höhe von Euro 157,59 pro Wohnung netto zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, z. Zt. 19% bei Übernahme der Verwaltertätigkeit.

compensation for the additional administrative effort (gross EUR 4.83). This fee shall be due for payment by the 10th of each month.

STRABAG RPS receives a one-time fee of EUR 157.59 net per apartment plus statutory VAT, currently 19%, for the implementation (onboarding process) upon taking over the management activity.

2. Sonderleistung gemäß § 3 Nr. 8: Das Sonderentgelt richtet sich nach der Höhe der Baukosten und beträgt derzeit 11% der Bausumme zzgl. jeweils gültiger Umsatzsteuer.

2. Optional services pursuant to clause § 3 No. 8: The special fee depends on the amount of the construction costs and is currently set at 11% of the construction costs plus VAT.

3. Sonderleistung gemäß § 3 Nr. 10 (Aufnahme Ausstattungsmerkmale):
Festpreis je Vorgang: 220,34 EUR
+ jew. USt. (akt. 19 %): 41,86 EUR
= Gesamt (aktuell): 262,20 EUR

3. Optional services pursuant to clause § 3 No. 10 (appraisal of the conditionl standard of the residential unit):
Fixed fee per service: EUR 220.34
+ plus VAT (currently 19%): EUR 41.86
= total amount (currently): EUR 262.20

4. Sonderleistung gemäß § 3 Nr. 11 (Durchführung von Mieterhöhungen nach § 558l559 BGB):
Festpreis je Vorgang: 115,97 EUR
+ jew. USt. (akt. 19 %): 22,03 EUR
= Gesamt (aktuell): 138,00 EUR

4. Optional service pursuant to clause § 3 No. 11 (realization of a rent increase pursuant to Section 558l559 BGB):
Fixed fee per service: EUR 115.97
+ plus VAT (currently 19%): EUR 22.03
= total amount (currently): EUR 138.00

Die regelmäßige Prüfung erfolgt ohne gesonderte Berechnung. Das Honorar wird nur bei Durchführung fällig.

The regular review shall be performed without additional charge. The fee shall become due only after such review was conducted.

5. Für Leistungen im Zuge einer Neu- undl oder Nachvermietung (Sonderleistung, siehe optionalen Abschnitt C) erhält die STRABAG RPS vom Auftraggeber eine feste Vergütung in Höhe von zwei vereinbarten Soll-Monats-Netto-Kalt- Mieten zuzüglich jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Sofern der Auftraggeber selbst einen Mieter stellt, ist für die damit verbundenen anlassbezogenen Tätigkeiten eine Bearbeitungspauschale zu zahlen. Die Bearbeitungspauschale ist fällig mit Abschluss des Mietvertrages.

Optionen des Auftragsumfangs:

A) Mieterkontakt, Mietvertrags-Abschluss, Wohnungsübergabe, Stammdatenbearbeitung, Einsteuerung in den Mietenvereinnahmungsprozess, Dokumentation: eine vereinbarte Soll-Monats-Netto-Kalt-Miete zuzüglich jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer.

B) Stammdatenbearbeitung, Einsteuerung in den Mieten-vereinnahmungsprozess, Dokumentation: 144,97 EUR (ohne USt.) I 172,51 EUR (mit USt.)

5. In return for services rendered in conjunction with the initial lease andl or lease renewal (optional services, see optional section C), STRABAG RPS shall receive a fixed remuneration amounting to two months' target net rent as agreed without utilities plus statutory VAT at the rate valid at the time.

Should the Client himselfl herself provide a tenant, STRABAG RPS shall receive a fixed fee for the processing of the new lease. The fixed processing fee shall become due for payment upon the signing of the lease.

Options of the scope of the order:

A) Contacting tenant & signing the lease contract, handing over of the apartment, master data processing, entry into the rents I charges collecting process, documentation: one months' target net rent as agreed without utilities plus statutory VAT

B) Master data processing, entry into the rents I charges collecting process, documentation: 144,97 EUR (without VAT) I 172.51 EUR (with VAT)

6. Für notwendige Übersetzungen von oder in die Vertrags- und Leistungssprache (siehe Abschnitt D), ist der entstehende Aufwand gesondert zu erstatten.

6. For necessary translations of or into the contract and ser- vice language (see section D), the expenses incurred must be reimbursed separately.

7. Für weitere Sonderleistungen gilt ein Stundenpreisansatz von 110,39 EUR (mit USt.).

7. For further optional services applies an hourly rate of 110.39 EUR (with VAT).

8. Die STRABAG RPS ist befugt sämtliche Entgelte gemäß den Absätzen 1 bis 5 einzuziehen.

Hierzu erteilt der Auftraggeber ein SEPA-Lastschriftmandat.

8. STRABAG RPS shall be authorized to collect all and any fees pursuant to clauses 1 to 5 above.

To this end, the Client shall complete a form SEPA Direct Debit Mandate.

9. Alle vorgenannten Entgelte erhöhen sich jährlich zum 01.01. eines Jahres um 2,5 %.

9. All of the considerations detailed above will be raised by 2.5% as of the first day of each year.

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

Abschnitt C: Makleralleinauftrag *

§ 5 Vermietung: Grundleistung, Auftragsumfang, Haftung

1. Der Auftraggeber beauftragt die aktuell erforderliche (alleinige) Vermietung. *

2. Der Auftraggeber beauftragt hiermit auch jede weitere erforderliche Nachvermietung, wobei möglichst eine Anschlussvermietung anzustreben ist. Die Vergütung richtet sich nach § 6, Ziff. 1.*

§ 6 Vergütung Vermietung

1. Für die Leistungen im Zuge der Neu- undI oder Nachvermietung erhält die STRABAG RPS vom Auftraggeber eine feste Vergütung in Höhe von zwei vereinbarten Soll-Monats-Netto-Kalt-Mieten zuzüglich jeweiliger gesetzlicher Umsatzsteuer.

2. Vorbenannte Entgelte sind fällig mit erfolgtem Mietvertragsabschluss und sind zahlbar auf das Konto der STRABAG RPS bei der Berliner Sparkasse (IBAN: DE57 1005 0000 0630 0165 50; BIC: BELADEBEXXX).

3. Die STRABAG RPS ist befugt sämtliche Entgelte einzuziehen. Hierzu erteilt der Auftraggeber ein SEPA-Lastschriftmandat.

Section C: Exclusive Rental Service Contract *

§ 5 Lease: basic service, Scope of service, Liability

1. The Client hereby exclusively commissions STRABAG RPS to bring about the lease actually required. *

2. The Client further hereby commissions STRABAG RPS to bring about any new leases as necessary, whereby back-to-back leases are to be envisaged and favoured. Remuneration shall be made pursuant to clause § 6 No. 1.*

§ 6 Remuneration for Rental Services

1. In return for services rendered in conjunction with the initial lease andI or lease renewal, STRABAG RPS shall receive a fixed remuneration amounting to two months' target net rent as agreed without utilities plus respective statutory VAT at the rate valid at the time.

2. The fee shall be due for payment with successful acquisition (signing the tenancy agreement) and be transferred to the account of STRABAG RPS at Berliner Sparkasse (IBAN: DE57 1005 0000 0630 0165 50; BIC: BELADEBEXXX).

3. STRABAG RPS shall be authorised to collect the fees pursuant to clauses 1 to 2 above. To this end, the Client shall complete a form SEPA Direct Debit Mandate.

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

Abschnitt D: Allgemeine Regelungen

§ 7 Rechtsnormen, Erfüllungsort, Widerrufsrecht, Sprache

1. Für diesen Vertrag findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort ist Berlin, Deutschland.

2. Gemäß § 355 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB, Fernabsatzrecht gemäß § 312 BGB) besteht für einen Auftraggeber, der Verbraucher ist, ein 14-tägiges Widerrufsrecht für diesen Vertrag, sofern dieser nicht vom Auftraggeber in den Geschäftsräumen der STRABAG RPS unterzeichnet wird. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber der STRABAG RPS. Zur Wahrnehmung des Widerrufes genügt die rechtzeitige Absendung der Erklärung des Auftraggebers. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss.

3. Die Vertrags- und Leistungssprache ist deutsch. Im Falle einer Uneinigkeit zwischen der deutschen Version dieser Vereinbarung und der entsprechenden Übersetzung in Englisch, ist immer die deutsche Fassung maßgebend und rechtlich bindend.

§ 8 Formvereinbarung, Selbstkontraktion, Salvatorische Klausel

1. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen bedürfen der Schriftform.

2. Die STRABAG RPS ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen da- von nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.

Auftraggeber (Client I Principal):

Ort, Datum (place, date), Unterschrift (signature)

Section D: General provisions

§ 7 Legal regulations, Place of fulfilment, Right of with- drawal, Language

1. This agreement shall be subject to German law. The place of fulfilment is Berlin, Germany.

2. Pursuant to Section 355 German Civil Code (BGB, Distance Selling Regulations pursuant to Section 312 BGB), a Client who is a consumer is entitled withdraw from this agreement within 14 days, unless it has been signed at the business premises of STRABAG RPS. Withdrawal shall be effected by making a declaration to STRABAG RPS. Timely dispatch of the Client's notice of withdrawal shall be sufficient to meet the deadline. The cooling-off period commences upon conclusion of the contract.

3. The contract and service language is German. In the event of any contradictions between the German and the translated English version of this agreement, the German version shall prevail and be legally binding on all parties.

§ 8 Form requirement, Self-dealing, Severability clause

1. No collateral or side agreements were made. Any amendments must be in writing.

2. STRABAG RPS shall be exempt from the restrictions of Section 181 BGB.

3. Should one or more provisions of this agreement be or be- come null and void, the remaining provisions thereof shall remain in full force and effect. The parties hereby undertake to replace any invalid term or provision by such valid term or provision that comes closest to the original term or pro- vision

Auftragnehmer (Agent):

Ort, Datum (place, date), Unterschrift (signature)

* Nichtzutreffendes streichen I strike out if not applicable

STRABAG
Residential Property Services GmbH

Vollmacht

Ich/wir bin/sind Eigentümer der Einheit Nr. in der Wohnungseigentumsanlage WEG (STRABAG RPS Nr.)

Das Sondereigentum ist eingetragen im Grundbuch des AG von , Blatt Nr.

Ich/wir bevollmächtige(n) hiermit die

STRABAG Residential Property Services GmbH
Siemensdamm 59 in 13627 Berlin

mich/uns in jeder Hinsicht gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft, anderen Eigentümern, jetzigen und künftigen Mietern, Behörden und sonstigen Dritten bei allen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäften, die die oben genannte Einheit und deren Bewirtschaftung/Verwaltung betreffen, außergerichtlich und vor Gericht zu vertreten. Ausgenommen ist die Veräußerung und Belastung des Wohnungseigentums.

Die Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt:

- zur Stimmabgabe in der Wohnungseigentümergemeinschaft. Sofern keine konkrete Weisung des Auftraggebers (Vollmacht) vorliegt, entscheidet die STRABAG RPS über die Stimmabgabe nach pflichtgemäßem Ermessen;
- zum Abschluss, zur Aufhebung und Kündigung von Mietverhältnissen sowie zur Entgegennahme von Erklärungen jeder Art von Mietern,
- zum Einzug von Mieten und Nebenkosten sowie zur Geltendmachung von Mieterhöhungen;
- zur Beauftragung von Rechtsanwälten zu Lasten des Auftraggebers;
- zur Beauftragung von Handwerkern oder sonstigen Personen/Firmen zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten oder sonstigen Reparaturen;
- zum treuhänderischen Verwalten der Gelder bei einer deutschen Bank oder Sparkasse nach Wahl der Verwalterin (Bevollmächtigten).
- Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen gegenüber öffentlichen Institutionen / Behörden in Bezug auf das Sondereigentum.

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und befugt, Untervollmacht zu erteilen.

Power of Attorney

I am/we are the owners of the residential units no./nos. in the residential property complex WEG (STRABAG RPS No.)

The individually owned property is registered in the land register of Local Court , folio no.

I/ we hereby give power of attorney to

STRABAG Residential Property Services GmbH
Siemensdamm 59, 13627 Berlin

to represent me/us and act on my/our behalf in each and every regard, in and out of court, against the Condominium Owners' Association, current and future tenants, government authorities and other third parties to perform all legal acts and in all legal transactions concerning the aforementioned property and its management/administration. This power of attorney does not extend to the sale or encumbering of said property.

The authorised agent shall particularly be entitled to:

- Vote in Condominium Owners' Association meetings. Insofar as no specific instructions have been given by the Client (proxy), STRABAG RPS shall be free to exercise its proxy at its reasonable discretion;
- Conclude, rescind and terminate rental agreements as well as to receive any kind of declarations from the tenants,
- Collect rent and service charges as well as to exercise the right to increase rent;
- Engage the services of lawyers at the Client's expense;
- Call in tradesmen or other workers/companies to perform maintenance and renovation work or other repair work;
- to manage funds deposited fiduciary with a German bank or savings bank at the property manager's discretion (authorised agent).
- Accept and make declarations to government institutions / authorities regarding the individually owned property.

The authorised agent shall be exempt from the restrictions of Section 181 BGB and shall be authorised to grant subpower of attorney.

Ort (place/ Datum (date) Name (name) Unterschrift (signature)

* Nichtzutreffendes streichen / strike out if not applicable

STRABAG
Residential Property Services GmbH

SEPA-Lastschriftmandat

STRABAG-RPS-Vertrags-Nr.:

STRABAG Residential Property Services GmbH,
Siemensdamm 59 in 13627 Berlin

Gläubiger-Identifikationsnr.: DE41ZZZ00000194007

Mandatsreferenz: **WIRD SEPARAT NACHGEREICHT**

Ich (wir) ermächtige(n) die STRABAG Residential Property Services GmbH. Zahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der STRABAG Residential Property Services GmbH auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

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

_____
Vorname und Name (Kontoinhaber)

_____
Straße und Hausnummer

_____
Postleitzahl und Ort

_____
Kreditinstitut (Name)

_____
BIC-Code

_____
IBAN

SEPA Direct Debit Mandate (translation only)

STRABAG-RPS Contract ref. no.: *(do not use)*

STRABAG Residential Property Services GmbH,
Siemensdamm 59 in D-13627 Berlin

Creditor ID: DE41ZZZ00000194007

Mandate reference: **TO BE SUBMITTED SEPARATELY**

Hereby, I (we) authorise STRABAG Residential Property Services GmbH to debit payments to my (our) account. I (we) further instruct my (our) bank to debit my (our) account according to the instructions of STRABAG Residential Property Services GmbH.

Note: I am entitled to demand a refund of the debited amount within eight weeks from the debit date. The terms and conditions agreed with my bank shall apply.

Do not use, translation only

First name, last name (account holder)

Do not use, translation only

Street and number

Do not use, translation only

Postal code, townIcity

Do not use, translation only

Bank (name)

Do not use, translation only

BIC

Do not use, translation only

IBAN

Ort (place) Datum (date) Unterschrift Kontoinhaber (signature account holder)

*

STRABAG
Residential Property Services GmbH

Berliner Mietspiegel 2026 - Merkmalbestimmung

Wohnungs-Nr.: ----------_----------

Anschrift Mietwohnung: ---------- in ------

Berlin Lage: ------ Geschoss: ----------

Name Eigentümer: ----------

Merkmale der Orientierungshilfe (entsprechend Nr. 11 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/ WC

- ☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- ☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- ☐ Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)
- ☐ Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ☐ Bad ohne separate Dusche mit freistehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- ☐ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- ☐ Bad mit WC ohne Fenster
- ☐ Keine Duschmöglichkeit
- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- ☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- ☐ Keine Spüle
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- ☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar
- ☐ Keine Wandfliesen oder vergleichbarer Wandschutz im Arbeitsbereich

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE- gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- ☐ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes und/oder Durchgangszi.)
- ☐ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/ Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- ☐ Bei EG- Wohnung: Kein Einbruchs- und/ oder Sichtschutzsystem an allen Fenstern der Wohnung (z.B. Gitter, Rollläden, Fensteralarm)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/ WC

- ☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- ☐ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- ☐ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- ☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m2
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2002
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ☐ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine
- ☐ Bodengleiche Dusche

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Hochwertige Fliesen, hochw. Linoleum, hochw. Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- ☐ separate Küche mit mind. 14 m2 Grundfläche
- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd/ Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzug
- ☐ Kühlschrank
- ☐ Freistehender Küchenblock mit Arbeitsfläche und Kochmöglichkeit oder Spüle

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- ☐ überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- ☐ Außen angebrachte Verschattungssysteme an überwiegender Anzahl der Fenster in den Wohnräumen (z.B. Rollläden)
- ☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m²
- ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/ Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder
- ☐ gleichwertiger Boden/-belag in der überw. Zahl der Wohnräume
- ☐ Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- ☐ Zus. Einbruchsicherung für die Wohnungstür bei verstärkten Türen

* Nichtzutreffendes streichen

STRABAG
Residential Property Services GmbH

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
☐ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand	☐ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
☐ Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
☐ Hauseingangstür nicht abschließbar	☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)
☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller -, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	☐ überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung	☐ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug	☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
☐ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐ Schwellenarmer Zugang zum Gebäude und zur Wohnung einschließlich Treppenhaus (max. 1 Stufe)

☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1995)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 2009 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Woh- nung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)
Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergie- bedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m2a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.	
Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Be- lange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.	

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
☐ Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)	☐ Besonders ruhige Lage
☐ Besonders geruchsbelastete Lage	☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	☐ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatz- Angebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
	☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

Ohne zutreffende Aussagen zu den mietspiegelrelevanten Merkmalen der Wohnung, des Objektes und des Umfeldes kann unsererseits keine korrekte Spanneneinordnung vorgenommen werden. Eventuelle Mieterhöhungen würden dann ohne Berücksichtigung der konkreten Merkmale vorgenommen, wodurch das Risiko der Fehlerhaftigkeit der Mieterhöhung steigt. Bitte nehmen Sie daher die vorstehende Bewertung der Merkmale vor. Alternativ bieten wir Ihnen die Aufnahme der Merkmale als Sonderleistung an:

☐ Ich/ Wir kann/ können keine vollständigen Angaben zur mietspiegelrelevanten Ausstattung der Wohnung machen und beauftrage/-n die STRABAG Residential Property Services mit der Erhebung zum Festpreis von 220,34 EUR (netto) zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer (ergibt einen aktuellen Preis von **262,20 EUR** inklusive Umsatzsteuer).

_____	_____	_____
Ort	Datum	Unterschrift

* Nichtzutreffendes streichen

STRABAG
Residential Property Services GmbH

Checkliste Vertragsunterlagen Miete

Check list letting documents (translation only)

Wohnungs-Nr.: ---------- ----------

Unit No (do not use, translation only)

Anschrift Mietwohnung: ----------

Address unit: *Street and number* (translation only)

in ------ Berlin

Postal code, townlcity (translation only)

Um eine ordnungsgemäße Verwaltung der Sondereigentumseinheit vorzunehmen ist es dringend erforderlich, dass die nachfolgend genannten Unterlagen zeitnah nach Vertragsbeginn durch den Auftraggeber an den Auftragnehmer bereitgestellt werden.

To guarantee an orderly administration of the individual owned property, the owner has to give all the amount described documents to the STRABAG RPS promptly after the contract is signed.

Sollten die benötigten Unterlagen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durch den Auftraggeber beschaffbar sein, ist dies einzeln und unter Benennung der Hinderungsgründe in folgender Checkliste zu vermerken.

In case that the documents won't be raised or an extraordinary afford by the principal is needed, it has to be pointed out separately in the check list above.

☐ Mietvertrag I Übergabeprotokoll

Anmerkungen: ----------

☐ letting contract I completion certificate

comment: (*do not use, translation only)*

☐ Aufstellung zur aktuellen Mietzusammensetzung und Zahlungsmodalitäten d. Mieters

Anmerkungen: ----------

☐ structure of rent and direct debit authority

comment: (*do not use, translation only)*

☐ Kautionsunterlagen (Verpfändungserklärung, Bankbürgschaften usw.)

Anmerkungen: ----------

☐ deposit documentation (contract of pledge, bank guarantee etc.)

comment: (*do not use, translation only)*

☐ letzte Mieterhöhungsverlangen, relevanter Schriftwechsel und Zustimmungserklärung des Mieters (min. der letzten 3 Jahre)

Anmerkungen: ----------

☐ last rent increase request, relevant correspondence and consent of the tenant (at least the last 3 years)

comment: (*do not use, translation only)*

☐ letzte Betriebskostenabrechnung

Anmerkungen: ----------

☐ last settlement of the utility costs

comment: (*do not use, translation only)*

☐ Grundsteuerbescheid

Anmerkungen: ----------

☐ property tax notification

comment: (*do not use, translation only)*

☐ wichtige Schreiben, wie Genehmigungen, Mietminderungen, lfd. Rechtstreit, Urteile usw.

Anmerkungen: ----------

☐ important letters, such as licenses, rent reductions, running litigation, judgments, etc.

comment: (*do not use, translation only)*

----------	----------	----------	----------
Ort (place)	Datum (date)	Name (name)	Unterschrift (si

FB0075D Checkliste bestehender Mietvertrag zum SEV-Vertrag: Stand 15.10.2026

* Nichtzutreffendes streichen

* strike out if not applicable