

MIETVERTRAG

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
in 02625 Bautzen, Kleine Brüdergasse 3,
Telefon: 03591 571-0, Telefax: 03591 43169

schließt mit

(Im Folgenden - Mieter - genannt)

diesen Mietvertrag ab.

§ 1 Überlassene Mieteinheit

- (1) Das Wohnungsunternehmen überlässt dem Mieter vom _____ ab zum bestimmungs-
gemäßen Gebrauch die Wohnung :

WI-Nr.: _____ **WE-Nr.:** _____
Lage: _____
Ort: _____
Straße: _____

Die Wohnfläche beträgt ca. _____. Etwaige geringfügige bautechnisch bedingte
Abweichungen bleiben unberücksichtigt.
Beide Parteien sind sich darüber einig, dass 2 Personen in die Mietsache einziehen.

- (2) Die in Absatz 1 bezeichnete Wohnung besteht aus: 3 Zimmern:

- (1) Wohnzimmer
- (2) Schlafzimmer
- (3) Kinderzimmer 1
- (4) Küche
- (5) Bad
- (6) Flur/Diele

Die genaue Beschreibung der vermieteten Wohnung und des Zubehörs ist im Übergabe-
protokoll enthalten, welches Bestandteil dieses Vertrages ist.

- (3) Zum Gebrauch sind folgende Ausstattungen und zum Mitgebrauch folgende gemein-
schaftlichen Anlagen vorhanden:

- 1) Keller
- 2) Trockenboden

MV-Nr.: _____
Datum: _____

- (4) Die sonstigen zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Anlagen und Einrichtungen im Haus können in ihrem jeweiligen Umfang entsprechend der Hausordnung vom Mieter mit benutzt werden. Kellerräume sind jedoch zur Unterbringung feuchtigkeitsempfindlicher Dinge im Allgemeinen ungeeignet.

§ 2 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich:

Grundmiete:	EUR
Betriebskosten:	EUR Vorauszahlung
Heizkosten:	EUR Vorauszahlung
Gesamtmiete:	EUR

Monatlich insgesamt zu zahlende Miete: EUR

- (2) Die in Absatz 1 genannte Miete kann sich nach Maßgabe gesetzlicher Vorschriften erhöhen oder ermäßigen.
- (3) Soweit dafür Kosten anfallen, werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen, erhoben und dafür Vorauszahlungen berechnet:

1. Betriebskosten:

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Müllbehältermiete, Hausmüllentsorgung u. Straßenreinigung einschl. Winterdienst
- d) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- e) Beleuchtungs- u. Entlüftungsanlagen
- f) Schornsteinreinigung/Abluftkanäle (Reinigung und Überprüfung)
- g) Sach- und Haftpflichtversicherung
- h) Hausmeister und Hauswart
- i) Gartenpflege
- j) Aufzugsanlagen
- k) sonstige Betriebskosten, insbesondere Überprüfungskosten für Abflussrohre, Beleuchtungskosten für Heizräume, Bereitschaftsdienst, Bewachungskosten, Wartung Blitzschutzanlagen, Brandschutzkosten, Dachrinnenreinigung, Wartung für Feuerlöscher, Wartung für Gasaußenwandheizer, Müllschlucker, Stromkosten für Rolltore, Wartung der Rauchmelder, Kosten für Wartung und Betrieb der Entlüftungsanlagen in WBS-70-Wohnungen

2. Heizkosten:

MV-Nr.:

Datum:

Seite: 2

- a) Brennstoffverbrauch bzw. Wärmelieferung
- b) Betrieb und Wartung der Anlage
- c) Verbrauchsmessung und Abrechnung
- d) Erwärmung des Warmwassers
- e) Wartung der Warmwasseranlage
- f) Verbrauchsmessung u. Abrechnung Warmwasser

Die Abrechnung erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

Die Abrechnung für Wärme und Wasser erfolgt nach dem Verbrauch, sofern die Erfassungsgeräte am Beginn des Abrechnungszeitraumes funktionsfähig installiert sind.

Auf der Grundlage der Heizkostenverordnung werden von den Heizkosten 70% nach Auswertung der Messgeräte, 30% proportional der Wohnfläche umgelegt.

Für die Abrechnung der Umlagen ist das Kalenderjahr festgelegt.

Werden im Haus Wasser- bzw. Wärmeversorgungskosten nach Verbrauch abgerechnet, dann ist bei Kündigung des Mietverhältnisses im laufenden Abrechnungszeitraum eine Zwischenabrechnung erforderlich. Die Kosten dieser Zwischenabrechnung werden dem ausziehenden Mieter als Nutzerwechselgebühr in die Betriebskostenabrechnung eingestellt.

Vorauszahlungen für die o.g. Betriebskostenarten können auch während des Abrechnungszeitraumes etwaigen Kostenänderungen angepasst werden.

Antennengebühren sind in der Miete und den Betriebskosten nicht enthalten, diese richten sich nach den Verträgen mit der entsprechenden Betreiberfirma (Comtec / Tele Columbus GmbH) und sind an die betreffende Firma zu zahlen.

Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, können die Umlageungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter, mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden.

Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Wohnungsunternehmen einzusehen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

Sollte der Gesetz- oder Verordnungsgeber weitere Betriebskosten zulassen oder sollten aus einem anderen Grund derartige entstehen, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zu verlangen, dies zusammen mit den schon jetzt vereinbarten Betriebskosten als Umlage abzurechnen.

Seit dem 01.01.2008 wird eine anfallende Grundgebühr für Wasser, Abwasser und Fernwärme direkt zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Mieter abgerechnet.

- (4) Folgende vom Mieter zu erbringende Leistungen sind nicht in der Miete und den Betriebskosten enthalten:
- Schönheitsreparaturen (vgl. § 5)
 - Kleininstandsetzung an Bedien- und Verschleißteilen bis 75,- EUR im Einzelfall und bis 200,- EUR jährlich im Sinne der II. BV § 28, (3)

- (5) Kautions

MV-Nr.:

Datum:

Seite: 3

Der Mieter leistet Mietsicherheit, indem er ein Guthaben in Höhe von **EUR** anlegt

und zu Gunsten des Wohnungsunternehmens verpfändet.

Die Freigabe erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses, soweit es nicht zur Befriedigung unstrittiger Forderungen des Wohnungsunternehmens benötigt wird.

Bei Zahlungsverzug kann das Mietverhältnis wegen schuldhafter Verletzung mietvertraglicher Verpflichtungen nach vorheriger Abmahnung fristlos gekündigt werden.

§ 3 Zahlung der Miete

- (1) Die Miete gemäß § 2 ist bis zum 3. Werktag des laufenden Monats (Zahlungseingang) bei folgender Bankverbindung zu entrichten:

Konto Nr.:

BLZ:

Bank:

Bei allen Geschäftsvorfällen ist die Mieter-Nr.: 41404.403.05 anzugeben.

- (2) Um den Zahlungsverkehr rationell zu gestalten, empfiehlt das Wohnungsunternehmen dem Mieter, ein Girokonto bei einem Geldinstitut anzulegen und dem Wohnungsunternehmen eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalisierte Mahnkosten (z. Zt. 5,00 EUR) zu fordern.
- (4) Die Zahlungen des Mieters werden vorbehaltlich einer anderen Bestimmung durch den Mieter mit der ältesten Schuld verrechnet.

§ 4 Mietdauer und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Die fristlose Kündigung und die fristgerechte Kündigung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist eine stillschweigende Verlängerung ausgeschlossen. Das Mietverhältnis verlängert sich also nicht dadurch, dass der Mieter den Gebrauch der Sache fortsetzt.
- (4) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.
- (5) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis hat, dem Wohnungsunternehmen gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

MV-Nr.:

Datum:

Seite: 4

- (6) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 5 Erhaltung der überlassenen Wohnung

- (1) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Insbesondere ist das Rauchen im Treppenhaus, auf den Böden und in Kellerräumen verboten. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Er haftet für Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen, Besucher und von ihm beauftragte Handwerker verursacht werden.
- (2) Die malermäßige Instandsetzung - genannt Schönheitsreparatur - umfasst:
- das Tapezieren bzw.
 - Anstreichen der Wände und Decken
 - das Streichen der Heizkörper einschl. Heizrohre, der
 - Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen
 - ggf. das Streichen des Fußbodens
- (3) Die Mieter sind verpflichtet, während der Nutzung der Wohnung die malermäßige Instandsetzung der Wohnung in folgenden Zeiträumen auf eigene Kosten durchzuführen:

Nassräume wie Bad, Dusche und Küche:	alle 5 Jahre
Wohnräume, Schlafzimmer, Flur und Toiletten:	alle 8 Jahre
sonstige Nebenräume:	alle 10 Jahre

Lässt in besonderen Fällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

- (4) Die Hausreinigung erfolgt im planmäßigen Wechsel durch die Mieter, soweit nicht ein Dienstleistungsunternehmen damit beauftragt ist und die Kosten Bestandteil der Betriebskosten sind.

§ 6 Benutzung der Wohnung

- (1) Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er:
- a) weitere Personen in die Wohnung aufnimmt oder die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch von weniger als 6 Wochen),
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,

MV-Nr.:

Datum:

Seite: 5

- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) beabsichtigt, ein Tier zu halten (Ausnahme: Kleinsttiere wie Vögel, Hamster, u.ä.),
 - e) Antennen anbringt oder verändert,
 - f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert.
- (2) Das Wohnungsunternehmen wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (4) Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 7 Betreten der überlassenen Wohnung durch das Wohnungsunternehmen

- (1) Das Wohnungsunternehmen oder der von ihm Beauftragte dürfen die Wohnung zur Prüfung des Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten.
- (2) In dringenden Fällen ist das Wohnungsunternehmen bei längerer Abwesenheit des Mieters berechtigt, die überlassene Wohnung unter Beteiligung eines Zeugen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

§ 8 Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung, einschließlich aller Nebengelasse, vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von diesem eingebracht worden sind. Für den Vermieter besteht keine Aufbewahrungspflicht bezüglich solcher Gegenstände.
- (2) Sind Schönheitsreparaturen entsprechend dem Fristenplan lt. § 5 dieses Vertrages oder entsprechend dem tatsächlichen Zustand (starke Abnutzung, nicht fachgerechte Ausführung, Beschädigungen, unzumutbare Farbgebung u. ä.) fällig, so sind diese vor dem Ende des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Wohnung fachgerecht auszuführen.
- (3) Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Wohnungsunternehmen zu übergeben. Anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

MV-Nr.:

Datum: .

Seite: 6

- (4) Hat der Mieter eine Änderung in der überlassenen Wohnung beantragt und vorgenommen, so kann das Wohnungsunternehmen bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes fordern, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart war.

§ 9 Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

- (1) Der Mieter hat Einwirkungen des Wohnungsunternehmens auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind (§ 554 BGB).
- (2) Soweit der Mieter Maßnahmen zu dulden hat, muss er dem Wohnungsunternehmen oder dessen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen - auch vorbereitenden - Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.
- (3) Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 10 Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Übergabeprotokoll (wird bei Übergabe ausgefüllt)
- Hausordnung (Stand: April 2006)
- Erklärung zur Umlage der Nebenkosten (Stand: April 2006)
- Nebenkosten als zweite Miete (Stand: April 2006)
- Wichtige Hinweise und Tipps für technische Anlagen und einzelne Räume! (Stand: Juni 2010)
- Hinweise zur Vermeidung von Schimmelbildung in den Wohnungen (Stand: Juni 2010)
- Willkommen bei uns - Wichtige Informationen im Zusammenhang mit dem neuen Mietverhältnis - (Stand: April 2006)

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, diese Unterlagen erhalten zu haben.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren und als Nachträge diesem Vertrag beizufügen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Bautzen zuständig, soweit nicht gesetzliche Regelungen etwas anderes bestimmen.
- (3) Im Falle der Personenmehrheit der Mieter bevollmächtigen diese sich gegenseitig, jedoch nicht zur Auflösung des Vertrages. Jeder Mieter haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Erklärungen des Wohnungsunternehmens sind auch dann wirksam, wenn diese nur gegenüber einem Mieter abgegeben werden.
- (4) Das Parken von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Vermieters und nur auf den zugewiesenen Plätzen gestattet.
- (5) Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH speichert von Ihnen folgende Daten:

MV-Nr.:

Datum:

Ihre Postanschrift, Ihre Bankverbindung, Miete und Vorauszahlungen für Nebenkosten, die Kautions sowie Verbräuche von Wasser, Warmwasser und Heizkosten.
Diese Daten sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung Ihres Mietverhältnisses einschließlich der Abrechnung der Nebenkosten erforderlich.
Die Speicherung und Verarbeitung erfolgt in unserem Auftrag bei der Aareon Deutschland GmbH IT-Services in Mainz.

§ 12 Zusätzliche Vereinbarungen

Siehe Anlage 1 zu diesem Mietvertrag.

Bautzen, den

Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH

.....
F.-Torsten Schwarz
Leiter Mietvertragsabteilung

.....
Katrin Balog
Gruppenleiterin

.....
Mieter

MV-Nr.:

Datum: . . .

Seite: 8



Anlage 1

zum Mietvertrag zum
für das Mietverhältnis
WE
Mieternummer

zwischen der

Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kleine Brüdergasse 3
02625 Bautzen

- als Vermieterin -

vertreten durch Herrn F.-Torsten Schwarz und Frau Katrin Balog

und

- als Mieter-

-
1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Zustand der Wohnung wie folgt herzustellen.
 - a) Decken und Wände mit Raufasertapete, farbneutral gestrichen und ohne sichtbare Schäden
 - b) Fußbodenbeläge gereinigt
 - c) vollständig geräumt und eingebrachte Einbauten entfernt
 - d) alle Schäden, welche sich nicht aus normalem Verschleiß bei vertragsgerechter Nutzung ergeben, beseitigt.Von Ziffer 1.a) kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Wohnung, insbesondere die farbliche Gestaltung der Decken und Wände oder die Bemusterung der angebrachten Tapete, als vertragsgerecht anerkannt werden kann und eine Renovierung nicht für erforderlich gehalten wird.
 2. Der in der Wohnung verlegte Fußbodenbelag gehört nicht zur Ausstattung bei Mietbeginn. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Vermieter keine notwendig werdende Instandsetzung des Fußbodenbelages. Der Austausch des Fußbodenbelages während der Dauer des Mietverhältnisses durch den Vermieter erfolgt nicht. Sollte der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses den Austausch des Fußbodenbelages für erforderlich halten, so kann er die Arbeiten auf eigene Kosten veranlassen oder selbst die Verlegung ausführen. Der vom Mieter eingebrachte Fußbodenbelag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen.
 3. Das Rauchen im Treppenhaus ist nicht gestattet.
 4. Diese Anlage ist dem angegebenen Mietvertrag hinzuzufügen. Im Vertragstext ist an entsprechender Stelle auf diese Anlage zu verweisen.

Bautzen, den

.....
F.- Torsten Schwarz
Leiter Mietvertragsabteilung

.....
Katrin Balog
Gruppenleiterin

.....
Mieter