

WOHNUNGSMIETVERTRAG

Vermieter : Werner Fischer
Franziskusstraße 10
52428 Jülich
Tel.: (02461) 58773
Mobil : (0174) 2157490
robertmatzkestr2@web.de

Mieter : Klaus Mustermann, geb. TT.MM.JJ
Hilde Musterfrau, geb. TT.MM.JJ
Robert-Matzke-Straße 2
01127 Dresden
Tel.: (0351) XXXXXXXX
PA-Nr. XXXXXXXXXXXX, ausgestellt am XX.XX.XX durch XXXXX
name@provider.land

Konto für Mietzahlungen : Postbank Köln
BIC PBNKDEFF
IBAN DE90370100500365675501
Kontoinhaber : Eheleute Fischer
Zahlungsgrund : Miete + HK/BK-Vorauszahlung W X0

Konto des Mieters : Musterbank
BIC XXX XXX XX
IBAN XXXXXXXXXXXX
Kontoinhaber : Klaus Mustermann

§ 1 - Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem/den Mieter(n) die Wohnung Nr. X0 (Geschoss: X, Lage: links/rechts) im Haus Robert-Matzke-Straße 2, 01127 Dresden zur *ausschliesslichen* Nutzung für Wohnzwecke.
2. Die Wohnung hat eine Wohnfläche (gem. §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung) von
3. Die Wohnung hat folgende Räume mit nachstehender Ausstattung :
 - X Zimmer mit Teppichboden bzw. PVC-Bodenbelag, Heizkörpern mit Regelventil und Verdunstungsmessern sowie TV/Radio/Sat-Anschlussdose und ggf. Rauchmeldern,
 - Flur mit Sicherungskasten, Telefonanschluss und Wechselsprech-/Türöffneranlage,
 - Küche mit PVC-Bodenbelag, Wasseranschlüsse mit Überwurfmutter, Herd- und Spülmaschinenanschluss ohne Armaturen,
 - Gefliestes Bad/Toilette mit Waschbecken (mit Hebelmischarmatur), Waschbeckenspiegel, Badewanne bzw. Duschkabine (mit Hebelmischarmatur, Handbrause und Schlauch sowie Beckenrohrstopfen), Toilettenbecken mit Sitzgarnitur und Spülkasten,
 - Waschmaschinenraum (abschliessbarer Wasserhahn, E-Anschluss, Trinkwasseranschluss mit Zähler) auf halber Etage, der zu gleichen Teilen mit dem zweiten Mieter auf der Etage benutzt wird,
 - verschliessbare Kellerbox.

Die Wohnräume sind über eine Gasheizung im Keller des Hauses zentralbeheizt, über die gleichzeitig die Warmwasserbereitung läuft. Die Wohnung ist mit geeichten Verbrauchsmesseinrichtungen für Kaltwasser, Warmwasser und Heizenergie (Verdunstungszähler) ausgestattet.

Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen der Hof als Trockenplatz für Wäsche und eine Fahrrad-/Kinderwagenabstellmöglichkeit im Kellergang zur Verfügung.

§ 2 - Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **Tag.Monat.Jahr**. Es läuft auf unbestimmte Zeit. Beide Vertragsparteien verzichten wechselseitig für die Mindestlaufzeit von **X** Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Nach Ablauf dieses Zeitraumes können die Vertragsparteien diesen Mietvertrag zum Schluss eines Kalendermonates unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen (vgl. § 19) schriftlich kündigen.

§ 3 - Mietpreis

1. Der Mietpreis ist die Summe der drei nachstehenden Teilbeträge und beträgt monatlich :
 - Grundmiete **Wx0** (**X** €/m²) **xxx.xx** €
 - Betriebskosten-Abschlagszahlung **yyy.yy** € (bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung)
 - Heizkosten/WW- Abschlagszahlung **zzz.zz** € (bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung)
2. In der Grundmiete sind die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die Betriebskosten gem. § 27 Absatz 1 Anlage 3 der II. Berechnungsverordnung *nicht* enthalten. Die Verteilung dieser Kosten erfolgt nach dem gemessenen Verbrauch (bei Heiz-/Warmwasserbereitungskosten Schlüssel 30:70 gem. Heizkostenverordnung) bzw. nach anderen Aufteilungsschlüsseln, die der Vermieter gemeinsam mit dem Nebenkostenabrechner auf der Grundlage einer möglichst gerechten Kostenverteilung festlegt.
3. Der Mieter kann Gegenforderungen durch teilweise oder vollständige Einbehaltung des Mietpreises nur dann geltend machen, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietpreises dem Vermieter schriftlich angekündigt, berechtigte Gründe dargelegt und der Vermieter dieser Ankündigung nicht schriftlich widersprochen hat.

§ 4 - Mietsicherheit

1. Der Mieter verpflichtet sich, ein Sparbuch mit einer Einlage in Höhe von 3 Monatskaltmieten als Kautionsanzulegen und an den Vermieter zu verpfänden. Dieses Sparbuch bzw. die Kautions ist bei oder vor Schlüsselübergabe an den Vermieter zu übergeben. Die Hinterlegung ist Voraussetzung für die Schlüsselübergabe. Teilzahlung der Kautions ist nicht vereinbart.
2. Der Mieter darf die Kautionssumme nicht für die Verrechnung zeitweiliger Mietrückstände in der Laufzeit des Mietvertrages einsetzen. Der Mieter hat vor der Abgabe eines Offenbarungseides oder der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gegen ihn den Vermieter unverzüglich schriftlich zu informieren. Die Kautions ist in diesen Fällen rechtzeitig als Barbetrag in voller Höhe beim Vermieter zu hinterlegen. Erfüllt der Mieter diese Verpflichtung nicht, gilt der Mietvertrag zum Ende des Monats der Verfahrenseröffnung als fristlos gekündigt.
3. Der Vermieter verpflichtet sich innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe der Mietsache zur Rückzahlung der Kautions einschliesslich aller während der Mietzeit aufgelaufenen Zinsen und abzüglich berechtigter offener Forderungen aus dem Mietvertrag. Falls die Höhe der offenen Forderungen zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht feststeht, ist der Vermieter zur Zurückhaltung eines angemessenen Betrages berechtigt.

§ 5 - Zahlung des Mietpreises

1. Der Mietpreis gemäss § 3 einschliesslich eventueller späterer Anpassungen an die allgemeine Preisentwicklung ist gemäss § 556b BGB monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig (Zahlungseingang) und kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Bei Beendigung des Mietvertrages ist die Restmiete einschliesslich der anteiligen Vorauszahlung für Nebenkosten *vor* Rückgabe der Mietsache zu zahlen.
2. Der Mieter kann den Vermieter ermächtigen, die monatliche Mietzahlung bis auf schriftlichen Widerruf von dem Mieterkonto einzuziehen. Falls der Vermieter dem Mieter schriftlich mitteilt, dass er die Einzugsermächtigung nicht in Anspruch nimmt, hat der Mieter den Mietpreis auf das Konto des Vermieters zu überweisen.
3. Der Mieter gerät nach Ablauf der Mietfälligkeit *automatisch* in Zahlungsverzug. Bei Überschreitung des Fälligkeitstermins um mehr als 5 Kalendertage fällt ein Säumniszuschlag in Höhe von 1% des auf 50 € kaufmännisch gerundeten Zahlbetrages pro angefangenen Monat des Versäumnisses an. Für jede schriftliche Mahnung wird zusätzlich eine Bearbeitungspauschale von 8.00 € fällig. Dem Mieter steht der Nachweis geringerer Aufwendungen für die Mahnung offen.
4. Bei Rückständen in der Zahlung des Mietpreises ist der Vermieter berechtigt, Zahlungen auf die bisherigen Kosten, Verzugszinsen und auf ältere Rückstände nach seinem Ermessen zuzuordnen.

§ 6 - Betriebs- und Heiz-/Warmwasserkosten

1. Der Vermieter rechnet die Betriebs- und Heiz-/Warmwasserbereitungskosten jährlich ab. Der Stichtag für die Abrechnung der Betriebs- und Heiz-/WW-Kosten wird in der Regel in der Mitte eines Kalenderjahres liegen. Der Vermieter ist jedoch berechtigt, den Abrechnungszeitraum den Notwendigkeiten entsprechend zu verändern (Rechnungslegung Dritter).
2. Die Jahresabrechnung und die allgemeine Preisentwicklung bilden die Grundlage für die jährliche Anpassung der Höhe der monatlichen Vorauszahlung auf Betriebs- und Heiz-/WW-Kosten.
3. Bei einem Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes erfolgt die Abrechnung zum Ende des laufenden Abrechnungszeitraumes. Ein Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung besteht nur gegen Erstattung der zusätzlichen Kosten.
4. Werden nach Vertragsabschluss die Liegenschaft betreffende Steuern, öffentliche Abgaben und/oder Gebühren sowie sonstige Betriebskosten im Sinne des § 27 Absatz 1 einschliesslich Anlage 3 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung rückwirkend erhöht, nur erhöht oder neu eingeführt, so ist der Vermieter berechtigt, diese in die Vorauszahlung einzubeziehen bzw. zwischenzeitlich ausgezogenen Mietern rückwirkend ohne Einschränkungen zu berechnen.
5. Der Vermieter ist berechtigt, im Falle einer Veränderung der Nebenkosten um mehr als 10% innerhalb einer Abrechnungsperiode die monatliche Vorauszahlung ab dem auf seine Mitteilung folgenden übernächsten Kalendermonat anzupassen (Vorabmitteilungspflicht).
6. Die Betriebskosten umfassen die nachstehenden Positionen :
 - Trinkwasserversorgung, Leitungs- und Niederschlagsabwasser
 - Müllentsorgung
 - Schornsteinreinigung/Abgaswegeprüfung
 - Hausbeleuchtung
 - Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
 - Hof-/Grünflächenpflege/-reinigung und Hauswartdienste (z.B. Winterdienst)
 - Gemeinschaftsantennenanlage
 - Grundsteuer/Straßenreinigung
 - Sach- und Haftpflichtversicherungen
 - Sonstige Betriebskosten (z.B. Wartung Feuerlöscher, Wartung Elt-Anlage u.ä.)
7. Die Kosten für die Heizung und Warmwasserbereitung werden durch einen gewerblichen Wärmemess- und -abrechnungsdienst ermittelt und abgerechnet. Der Aufteilungsschlüssel für die Heizkosten beträgt 30% Grund- und 70% Verbrauchskosten. Die Kosten für die Verbrauchsermittlung und -abrechnung sind umlagefähige Nebenkosten.
8. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten gespart werden, dürfen mit dem Betrag auf die Betriebskosten umgelegt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dienstleisters/Handwerkers zu bezahlen wäre. Die Umsatzsteuer eines gewerblichen Auftragnehmers darf nicht berechnet werden.

§ 7 - Mieterpflichten

1. Die Mieter dürfen die Räumlichkeiten nur zu den vertraglich bestimmten Wohnzwecken nutzen.
2. Die Mieter sind verpflichtet, sich innerhalb von 10 Werktagen nach Bezug der Wohnung beim Einwohnermeldeamt des Ortesamtes Dresden-Pieschen anzumelden und die Meldebestätigung dem Vermieter auf Verlangen vorzulegen.
3. Die Unter- oder Weitervermietung von Teilen oder der gesamten Wohnung ist nicht zulässig. Dies gilt ebenso für die Beherbergung von Personen, die in dieser Wohnung nicht amtlich gemeldet sind oder deren Einzug nicht in diesem Mietvertrag einschl. Anlagen vereinbart ist, für länger als insgesamt 4 Wochen pro Kalenderjahr.
4. Die Mieter haben das Haus, die Wohnung und die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Sie haben für Ordnung und Sicherheit, gehörige und regelmässige Reinigung und ausreichende Belüftung der Wohnung und des gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten zu sorgen. Alle gemieteten Räumlichkeiten sind von Ungeziefer aller Art freizuhalten.
5. Die Räume der Wohnung sind regelmässig und ausreichend zu lüften, da durch die verbesserte Wärmedämmung des Hauskörpers und neue Fenster/Türen der Luftaustausch und die Wasserdampfdiffusion durch Fugen und das Mauerwerk gegenüber unsanierten Altbauten stark verringert ist. Ausreichende Belüftung findet statt, wenn mehrmals am Tage mindestens ein Fenster in jedem Raum für kurze Zeit (ca. 5 Minuten) weit geöffnet wird (Stoss-/Querlüftung). Auf diese Weise wird die feuchte Raumluft vollständig gegen trockenere Aussenluft ausgetauscht, ohne dass die Wohnung auskühlt. Ständiges Kippen eines Fensters ersetzt die Stosslüftung nicht, ist Energieverschwendung und verursacht Schimmelbildung in der Fensterlaibung innen.

6. Die Mieter haben Rauchmelder in der Wohnung (falls vorhanden) einmal jährlich auf deren Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Das Überprüfungsergebnis ist schriftlich zu fixieren (Datum, Raum, Ergebnis, Prüfer). Entladene Batterien der Rauchmelder haben Mieter auf eigene Kosten unverzüglich auszutauschen.
7. Weitere Rechte und Pflichten der Mieter regelt die Hausordnung. Sie ist verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages.

§ 8 - Übergabe der Mietsache

1. Der Mieter übernimmt die Wohnung gründlich gereinigt und im frisch renovierten Zustand (Raufasertapete grob Nr.78, überstrichen mit einer neutralen, deckenden und hellen Farbe, meist weiß). Es wird vereinbart, sie in einem solchen Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses auch zu überlassen.
2. Das Übergabe-/Abnahmeprotokoll bildet die Grundlage für die Übergabe der Wohnung an den Mieter und die Abnahme der Wohnung durch den Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses.
3. Der Mieter hat Mängel an der Mietsache, die nicht im Übergabeprotokoll vermerkt sind, dem Vermieter innerhalb von zwei Wochen nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls schriftlich anzuzeigen. Unterbleibt eine solche Anzeige, gilt die Wohnung als gem. Übergabeprotokoll übergeben.

§ 9 - Instandhaltung der Mietsache

1. Der Vermieter hat die dem Mieter überlassene Mietsache in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Er darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mietsache, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen bzw. vornehmen lassen. Die Mieter haben die in Betracht kommenden Räumlichkeiten nach rechtzeitiger Ankündigung zugänglich zu halten und dürfen die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; ansonsten haben sie die durch ihr Verhalten entstehenden Zusatzkosten zu tragen. Keiner Ankündigung von Reparaturen bedarf es zur Abwendung von Gefahren für das gesamte Haus, eine Wohnung oder die Mitmieter des Hauses.
2. Der Mieter haftet für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach Übernahme der Wohnung durch ihn, Familienangehörige, Hausgehilfen, Besucher, Gäste, von ihm beauftragte Handwerker, Lieferanten und dergleichen verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden durch fahrlässiges Offenstehenlassen von Türen und Fenstern und durch Versäumnisse bei der Erfüllung von Mieterpflichten (Belüftung der Räume, Beleuchtung, Meldung von Störungen an der elektrischen Anlage, der Sanitärinstallation, der Heizung u.a.).
3. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der ursächlich damit im Zusammenhang stehenden Folgeschäden trägt der Verursacher.

§ 10 - Schäden an der und durch die Mietsache

1. Schäden am Grundstück und Haus sowie innerhalb der genutzten Räume hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Vermieter hat diese umgehend zu beseitigen, insbesondere wenn durch die Gebrauchsfähigkeit des Mietobjektes eingeschränkt ist.
2. Die Kosten für - auch ohne Verschulden des Mieters - notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen der Mietsache, welche dem häufigen, unmittelbaren und ausschließlichen Zugriff des Mieters unterliegen (Heizkörper, Türen, Fenster, Schlösser, WC- und Badausstattung, Bodenbeläge, elektrische Einrichtungen u.a.) übernimmt der Mieter im Einzelfall bis höchstens 85 € (Kleinreparaturklausel), jedoch im Kalenderjahr maximal bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahreskaltmiete für die Wohnung.
3. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an seinem Eigentum durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist. Dies gilt insbesondere für Gegenstände, die in der Kellerbox des Mieters abgestellt sind. Es sei denn, der Vermieter hat den Schaden vorsätzlich oder durch grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt. Die Haftung des Vermieters ist auf die Höhe der Leistungen aus der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung beschränkt.
4. Bei Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten in der Versorgung des Hauses mit Erdgas, Strom und/oder Wasser ist der Vermieter für direkte und mittelbare Schäden nicht haftbar, wenn die Ursache vor den Hausanschlüssen liegt. In diesem Falle gelten die Haftungsbestimmungen der Versorgungsunternehmen. Liegt die Ursache für Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten hinter den Hausanschlüssen so haftet der Vermieter nur beim Vorliegen grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Vermieters ist auf die Höhe der Leistungen aus der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung beschränkt.

§ 11 - Schönheitsreparaturen

1. Mit dem Mietpreis sind die Kosten für Schönheitsreparaturen *nicht* abgegolten. Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses erforderliche Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören z.B. das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre und die Tiefenreinigung von Bodenbelägen.
3. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter während der Vertragszeit bei Bedarf nach Ablauf folgender Zeiträume ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten Durchführung fachhandwerklich auszuführen bzw. ausführen zu lassen:
 - in Naßräumen (Küche, Bad bzw. Dusche) – in der Regel alle 3 Jahre,
 - in allen übrigen gemieteten Räumen (einschl. Waschmaschinenräumen) – in der Regel alle 5 Jahre.
4. Übergibt ein Mieter seine Wohnung bei Vertragsende nicht im fachmännisch frisch renovierten Zustand (vgl. §8(1)), so hat er die Renovierungskosten in Höhe des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs zu übernehmen. Weist der Mieter binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Kostenvoranschlags mit dem Angebot eines anderen Malerfachbetriebs für die gleichen Arbeiten in vergleichbarer Qualität einen niedrigeren Preis nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dieser Handwerksbetrieb kann die Arbeiten nicht in angemessener Zeit ausführen.
5. Der Nachweis über erbrachte Schönheitsreparaturen ist z.B. durch Vorlage von Rechnungen zu erbringen.

§ 12 - Bauliche Veränderungen

1. Bauliche Veränderungen in und an der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und Montage von Einrichtungen oder dergleichen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen im Zusammenhang mit den Veränderungen entstehenden Kosten, Gebühren und Schäden freistellt sowie für den Aufwand beim Rückbau bei Vertragsende in angemessener Höhe Sicherheit leistet.
2. Veränderungen an der Mietsache oder eingebaute Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit vorgenommen oder angebracht hat, sind vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Aufforderung auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Zustand bei Übernahme der Mietsache ist wiederherzustellen. Dies gilt auch für Veränderungen, die der Vermieter genehmigt hat. Vor dem Rückbau genehmigter Veränderungen kann der Mieter dem Vermieter die Übernahme der Veränderung anbieten.
3. An Türen darf nichts angezweckt, -nagelt, -schraubt oder -klebt werden. Namensschilder an Wohnungstüren sind am oder auf dem Klingelknopf anzubringen.
4. Das Haus ist in Ziegelbauweise mit Mörtelfugen von bis zu 2 cm gebaut. Beim Bohren in Mörtelfugen können gewöhnliche Spreizdübel nicht ausreichend verankert werden. Deshalb sind Dübellöcher grundsätzlich in Ziegel einzubringen (roter Bohrstaub). Für Befestigungen an Gipskartonverkleidungen sind spezielle Hinterwandspreizdübel zu verwenden. Bohrungen in geflieste Wände sind im Fugenbereich einzubringen. Ist dies im Ausnahmefall nicht möglich, hat der Mieter beim Auszug den auf diese Weise befestigten Gegenstand im funktionstüchtigen Zustand montiert zu belassen.
5. Die Anfertigung zusätzlicher Schlüssel für das Haus, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters. Gebrauchsunfähige Schlüssel von Haus und Gemeinschaftseinrichtungen hat der Mieter zu ersetzen. Zusatzschlüssel sind bei Vertragsende unaufgefordert abzugeben.
6. Verliert der Mieter einen Schlüssel von einer Haus oder Gemeinschaftseinrichtung, so hat er die Kosten für den Ersatz aller betroffenen Schlösser und die Beschaffung einer ausreichenden Anzahl von Schlüsseln für alle Wohnungen zu tragen.

§ 13 - Beheizung und Warmwasserbereitung

1. Die zentrale, außentemperaturgeführte Gasheizanlage im Hauskeller dient zur Beheizung aller Wohnräume in der Heizperiode vom 15. September bis 15. Mai jedes Jahres. Ein Wohnraum gilt als normgerecht beheizbar, wenn bei einer Außentemperatur von -10°C oder wärmer zwischen 6 und 22 Uhr in Raummitte in Höhe von 1.5 m über dem Fußboden eine Temperatur von 21°C in angemessener Zeit erreicht werden kann. Über Nacht wird die Raumtemperatur automatisch um ca. 5 Grad abgesenkt.
2. Die Beheizung außerhalb der Heizperiode kann verlangt werden, wenn die Außentemperatur 13 Uhr mittags MESZ an mindestens drei aufeinander folgenden Tagen nur 12°C oder weniger beträgt.
3. Bei technischen Störungen an der Heizanlage ist der Vermieter verpflichtet, die Störung unverzüglich beseitigen zu lassen. Der Mieter hat dem Vermieter die Störung zu melden. Die Überbrückung der Störungszeit obliegt dem Mieter. Bei Störungen der Heizanlage durch höhere Gewalt, behördliche Anordnung oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistungserbringung (z.B. Unterbrechung der Erdgas-,

Strom- und/oder Wasserversorgung, Naturgewalten, Elementarereignisse) ist der Vermieter zur Ersatzheizung nicht verpflichtet.

4. Die zentrale Warmwasserversorgung läuft täglich in der Regel von 6 bis 23 Uhr, auch außerhalb der Heizperiode. Die Anlagenwartung wird möglichst außerhalb der Heizperiode durchgeführt. In Abhängigkeit vom Umfang der Wartungsarbeiten kann es zu einem mehrtägigen Versorgungsausfall kommen. In diesem Fall wird die Heizungswartung vorangekündigt. In dieser Zeit ist der Vermieter nicht zur Ersatzversorgung verpflichtet.
5. Der Waschmaschinenraum auf halber Etage ist unbeheizt. Im Winterhalbjahr hat der Mieter durch geeignete Maßnahmen (Schließen des Fensters, bei extremer Kälte ggf. Leerung des Rohrstranges oder elektrische Raumtemperierung) dafür Sorge zu tragen, dass die Wasserleitung in diesem Raum nicht einfriert. Für Frostschäden haften die Mietparteien der jeweiligen Etage zu gleichen Teilen.
6. Die Berechnung der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch einen gewerblichen Wärmess- und -abrechnungsdienst. Die Ablesung der Verdunstungsmessgeräte und der Wasserzähler erfolgt einmal jährlich nach Vorankündigung. Der Mieter hat den ungehinderten, gefahrfreien Zugang des Ablesepersonals zu den Messeinrichtungen in seiner Wohnung sicherzustellen. Kosten für vergebliche Anfahrten zu angekündigten Ableseterminen hat der Mieter zu tragen. Kommt auch nach zweimaligem Versuch eine Ablesung der Geräte wegen Nichtzugänglichkeit nicht zustande, dann wird der Verbrauch vom Wärmemessdienst geschätzt.
7. Die Trennung der Kosten für die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt durch Berechnung der Wärmemenge zur Warmwasserbereitung auf der Grundlage des gemessenen Warmwasserverbrauches. Der Mieter verzichtet auf sein Kürzungsrecht der Heiz-/WW-Bereitungskosten gem. Energieeinsparverordnung wegen Fehlens eines Wärmemengenzählers in der verbundenen Heizanlage des Hauses.
8. Zu den Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung gehören :
 - Kosten für Brennstoffversorgung (Grund- und Verbrauchspreis),
 - Betriebskosten für Brennstoffanschluss, -lieferung und Anlagenüberprüfung,
 - Trinkwasserverbrauch,
 - Betriebsstrom, Bedienung, Überwachung, Pflege, fachmännische Einstellung der Heizung,
 - regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit,
 - Inspektion und Reinigung der Abgaswege sowie Emissionsmessung
 - Betriebs-/Miet-/Verwendungskosten der Verbrauchsmessgeräte,
 - Ablese- und Abrechnungskosten.

§ 14 - Aufstellung und Betrieb von Kochherden, Zusatzheizungen, Wasch-, Spülmaschinen, Wäschetrocknern und Kühlgeräten

1. Bei Aufstellung und Betrieb von Haushaltgeräten aller Art hat der Mieter die zutreffenden Bestimmungen, Vorschriften und Auflagen einzuhalten. Für jeden Schaden, der durch Aufstellung und Betrieb solcher Geräte und ihres Zubehörs entsteht, haftet der Mieter für eigenes und Fremdverschulden gegenüber dem Vermieter. Der Vermieter ist nicht zur Kontrolle verpflichtet.
2. Küchenherde und Backröhren sind von einem Fachmann anschließen zu lassen.
3. Die Wasserhähne von Wasch- und Spülmaschinen sind zu schließen, wenn diese Geräte nicht in Betrieb sind.
4. Aufstellung und Betrieb von Wäschetrocknern ist nur in den Waschmaschinenräumen erlaubt.
5. Der Betrieb von Ölöfen und Flüssiggasgeräten ist im gesamten Haus nicht zulässig.

§ 15 - Anbringung von Außenantennen, Satellitenspiegeln, Schildern u.ä.

1. Die Außenwände des Hauses einschließlich der Fensterrahmen (innen und außen) dürfen nicht verändert, insbesondere angebohrt oder beklebt werden.
2. Die Anbringung von Außenantennen und Satellitenspiegeln ist nicht zulässig, da das Haus über eine digitale Satellitenanlage mit terrestrischer Antenne verfügt. Die Wohnungen verfügen *nicht* über einen Breitband-Kabelanschluss.
3. Das Anbringen von Schildern am Haus bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Bei Auszug ist der vorherige Zustand wiederherzustellen.
4. Die Benutzung und Vermietung der Außenwände des Hauses bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

§ 16 - Haltung von Haustieren

1. Die Haltung von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung aller Mitmieter im Hause gestattet, die zum beabsichtigten Haltungsbeginn im Hause wohnen. Sie bedarf zusätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere wie Vögel oder Zierfische.

2. Da die Abnutzung einer Wohnung durch Haustierhaltung deutlich höher ist (z.B. Hunde: zerkratzte Türen, Katzen: abgerissene Tapeten, Notdurft auf Bodenbelägen u.a.) hat der Mieter in diesem Fall einen von der Mietkaution unabhängigen Sicherheitsbetrag in Höhe von 1500 € bei Einzug zu hinterlegen. Dieser Sicherheitsbetrag wird nach Mietende wie die Mietkaution abgerechnet. Dieser Betrag darf nur für die Beseitigung von Schäden aus der Haustierhaltung verwendet werden.
3. Der Vermieter kann die Genehmigung der Haustierhaltung jederzeit widerrufen, wenn sich die für sein Einverständnis maßgeblichen Voraussetzungen ändern, Auflagen nicht eingehalten werden und/oder für das Haus, die Wohnung, die Mitbewohner oder die Nachbarn Unerträglichkeiten erheblicher Art ergeben. In diesem Fall ist der Sicherheitsbetrag innerhalb von 6 Monaten nach Widerruf abzurechnen.

§ 17 - Zutritt zu den Wohnräumen

1. Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung der Gefahrenursache und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten. Dies kann ohne Vorankündigung zu jeder Tag- und Nachtzeit geschehen. Das Einverständnis des Mieters wird nicht benötigt, wenn die Gefahr lebensbedrohlich ist oder hohe Sachschäden erwarten lässt.
2. Der Vermieter und durch ihn beauftragte Personen (z.B. Handwerker, Mitarbeiter des Wärmemessdienstes u.a.) haben zu angemessener Tageszeit das Recht, die Mieträume zu betreten.
3. Will der Vermieter die Liegenschaft veräußern, so darf er oder sein Beauftragter gemeinsam mit Kaufinteressenten die Mieträume montags bis freitags von 17-19 Uhr und sonnabends von 10-13 Uhr betreten.
4. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Räume mit Mietinteressenten zu den gleichen Zeiten wie unter Ziffer 3 benannt betreten.
5. Das Betreten der Wohnung ist im Falle von Ziffer 2 nach 7-tägiger Voranmeldung zu ermöglichen, im Falle von Ziffer 3 und 4 nach 3-tägiger Voranmeldung. Bei drohender Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit zu ermöglichen.
6. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass in den genannten Fällen die Räume auch in seiner Abwesenheit besichtigt werden können.
7. Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters die Wohnung unbeaufsichtigt, so hat er die Wohnungsschlüssel durch geeignete Maßnahmen zur Verfügung des Vermieters zu halten (z.B. durch Hinterlegung bei Nachbarn oder Benennung einer Person seines Vertrauens); andernfalls ist der Vermieter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung unter polizeilicher Aufsicht auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

§ 18 - Gesamtschuldverhältnis

1. Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag.
2. Sie bevollmächtigen sich durch Unterschrift dieses Vertrages gegenseitig, einzeln Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen, ausgenommen sind Kündigung und Aufhebungsvereinbarungen, die ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung aller Vertragspartner bedürfen.
3. Tatsachen, die für einen Vertragspartner eine Veränderung des Mietverhältnisses herbeiführen oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für die jeweils anderen Vertragspartner die gleiche bindende Wirkung.

§ 19 - Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt nach Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer drei Monate zum Ende eines Kalendermonates. Die Kündigungsfrist des Vermieters verlängert sich zu Gunsten des Mieters nach 5 und 8 Jahren seit Mietbeginn um jeweils 3 Monate.
2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit einer Kündigung gilt das Eingangsdatum des Kündigungsschreibens beim Vermieter.
3. Das Recht zur Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (fristlose Kündigung) bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
4. Steht der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete oder insgesamt mit zwei Monatsmieten (Grundmiete plus BK/HK-Vorauszahlung) im Rückstand und besteht keine schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter über die Begleichung dieser Schuld, so gilt der Mietvertrag als vom Mieter fristlos gekündigt. Die Wohnung ist spätestens zum Ende des Kalendermonats zu räumen bzw. wird zwangsgeräumt.
5. Bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache und erfolgter schriftlicher Abmahnung kann der Vermieter den Mietvertrag außerordentlich zum Ende eines Kalendermonats kündigen.
6. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mieträume nach Vertragsende fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. §545 BGB findet keine Anwendung.

7. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt, technisch in Ordnung, malmäßig fachmännisch frisch renoviert und gründlich gereinigt zu übergeben.
8. Ist der Teppichboden bei Einzug neu gewesen oder vorher fachmännisch gereinigt worden, dann ist der Mieter verpflichtet, diesen ebenfalls durch eine Fachfirma reinigen zu lassen. Als Nachweis gilt die Rechnung.
9. Der Mieter verpflichtet sich zur persönlichen Wohnungsübergabe an den Vermieter am Auszugstag. Der Übergabezustand wird im Abnahmeprotokoll festgehalten. Kann der Vermieter wegen Mängeln die Wohnung nicht übernehmen, verlängert sich die Mietdauer automatisch bis zur endgültigen Wohnungsabnahme.
10. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Wohnung nach dem Auszug eine Zeit lang leer stehen bleibt oder billiger vermietet werden muss. Die Haftung des Mieters dauert längstens bis zum Ende der vereinbarten Mietdauer bzw. bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist.

§ 20 - Hausordnung

1. Der Vermieter erlässt die diesem Vertrag beiliegende Hausordnung (Anlage 1) zur Förderung einer auf gegenseitige Rücksichtnahme und gutnachbarschaftliches Zusammenleben begründeten Hausgemeinschaft. Die Hausordnung regelt die Art und Weise der Ausübung der allen Hausbewohnern zustehenden Nutzungsrechte an den ihnen überlassenen Mieträumen, die Art und Weise der Benutzung gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten und Anlagen sowie die Art und den Umfang der Pflichten der Mieter gegenüber dem Vermieter und der Hausgemeinschaft.
2. Die Festlegungen der Hausordnung sind verbindlicher Vertragsbestandteil dieses Mietvertrages. Der Mieter erklärt, sie zur Kenntnis genommen zu haben, anzuerkennen und zu befolgen.
3. Der Vermieter ist in Durchführung der Vermietung berechtigt, die Hausordnung an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen. Veränderungen und Ergänzungen hat er dem Mieter schriftlich zur Kenntnis zu geben. Sie treten zu Beginn des Folgemonats auf die Bekanntgabe in Kraft.

§ 21 - Sonstiges

1. Mündliche Abreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Sollte es dennoch solche geben, so haben sie weder für den Mieter noch für den Vermieter eine Rechtsverbindlichkeit.
2. Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform und sind von allen Vertragspartnern abzuzeichnen.
3. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen. Mit Bekanntgabe der Übertragung scheidet der Vermieter ganz oder teilweise aus den Rechten und Pflichten dieses Vertrages aus.
4. Sollte eine Vereinbarung dieses Vertrages ungültig sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.
5. Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist die Landeshauptstadt Dresden.

Dresden, den XXXXXXXXXX

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)

.....
(Ehe-/Lebenspartner)

Anlagen
Hausordnung
Checkliste für Mieter
Selbstauskunft

HAUSORDNUNG

1. Jeder Mieter hat die Mietsache einschließlich der Treppen, Podeste und Fenster seines Stockwerkes sowie die gemeinschaftlich genutzten Verkehrs- und Abstellflächen im Haus und auf dem Hof sauber in einem ordentlichen Zustand zu halten. Treppen und Podeste sind einmal wöchentlich feucht zu reinigen. Die Fenster auf der Etage und der Zwischentage sind einmal pro Quartal innen und außen durch die Mietparteien auf der Etage zu putzen. Bei starker Verschmutzung z.B. durch schlechtes Wetter, Instandsetzungsarbeiten oder Aktivitäten eines Mieters ist der Schmutz sofort zu beseitigen.
2. Kleine Hausordnung : Jeder Mieter hat den Treppenaufgang in der von ihm bewohnten Etage wöchentlich feucht zu reinigen. Sind beide Wohnungen auf einer Etage vermietet, so ist abwechselnd in gegenseitiger Abstimmung beider Mietparteien zu reinigen.
3. Grosse Hausordnung : Die Reinigung des Hauseinganges, der Haus- und Zwischentür, des Vorraumes im Erdgeschoss, der Briefkastenanlage, der Hoftür, des Hofes (besonders Standplatz für Abfallbehälter) einschließlich des Ganges zur Straße, der Kellertür, der Kellertreppe sowie aller Kellergänge wechselt von Monat zu Monat zwischen den Parteien der vermieteten Wohnungen beginnend im Erdgeschoss links. Die genannten Flächen und Einrichtungen oberhalb des Kellers sind zu kehren und feucht zu wischen. Im Keller ist zu kehren. Im Hof sind Laub und herumliegende Gegenstände aufzusammeln und zu entsorgen. Der Fußweg entlang der gesamten Hausfront ist zu kehren. Auf besondere Sauberkeit im Umfeld der Abfallbehälter ist zu achten. Die Abfallbehälter sind monatlich zu reinigen (bevorzugt nach einer Entleerung).
4. Die Reinigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass weder für den Mieter noch andere Mitbewohner des Hauses dadurch Gefahren entstehen und die Sachwerte keine Schädigung - auch auf lange Frist - erleiden.
5. Winterdienst : Diese Arbeiten werden von einem gewerblichen Hausmeisterdienst durchgeführt. Die Winterdienstkosten sind Bestandteil der Wohnnebenkosten.
6. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend benutzt werden. Der Hof dient als Trockenfläche für Wäsche im Freien. Die Wäschespinne ist mit der Grossen Hausordnung mit einem sauberen Tuch feucht abzuwischen. Bei Nichtbenutzung ist sie zusammenzuklappen. In den Wintermonaten (Dez.-Feb.) Ist er im Keller abzustellen und nur bei Bedarf aufzustellen.
7. Das Betreten des Dachbodens und das Begehen des Daches sind grundsätzlich untersagt.
8. Die Hauseingangstür ist im Sommer ab 21 Uhr und im Winter ab 19 Uhr zu verschließen. Tagsüber ist sie in das Schloss fallen zu lassen, so dass Unberechtigte das Haus nicht betreten können. Die Zwischentür (Windfang) ist immer ins Schloss fallen zu lassen. Schließt eine Tür einmal nicht von allein, so ist von Hand zuzudrücken. Die Hof- und die Kellertür sind zu jeder Zeit verschlossen zu halten. Das Holztor zum Durchgang auf die Robert-Matzke-Straße und die fußwegseitige Lattentür sind immer verriegelt zu halten. Die Übergabe von Hausschlüsseln an Personen, die nicht im Haus Robert-Matzke-Str. 2 behördlich gemeldet sind und keinen Mietvertrag haben, ist nicht erlaubt. Die Öffnungsmöglichkeit der Hauseingangstür vom Klingelbrett ist so zu benutzen, dass hausfremde Personen davon keine Kenntnis erhalten können.
9. Hinsichtlich der Versorgung des Hauses und der Wohnungen mit Elektroenergie, Trinkwasser und Erdgas für Heizzwecke gelten die Bestimmungen und Bedingungen der Versorgungsunternehmen. Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen und Bedingungen der Stadtreinigung Dresden GmbH. Die für die Grosse Hausordnung in einem Monat zuständige Mietpartei hat die Abfallbehälter zu den Beräumungsterminen rechtzeitig außerhalb des Ganges zwischen den Häusern Nr. 2 und 4 auf dem Fußweg gefahrungsfrei bereitzustellen und bis spätestens abends nach Entleerung wieder an den Standplatz bringen.
10. Der Müll ist zu trennen in Wertstoffe (Gelbe Tonne), Bioabfall (braune Tonne) und Restmüll (graue Tonne). Zwecks Vermeidung von Belästigungen durch Gerüche aus den Abfallbehältern ist der Abfall in die Restmülltonnen und die Gelbe Tonne nur in Müllbeuteln abzulagern. Bioabfall ist grundsätzlich nur in Zeitungspapier verpackt in die Biotonne zu entsorgen. Ab-

gerungen neben den Tonnen sind grundsätzlich untersagt. Die Entsorgungskosten aus der nicht korrekten Mülltrennung gehen zu Lasten aller Mietparteien, sofern der Verursacher nicht bekannt ist. Die Entsorgung von Altpapier/Pappe und Altglas ist Mietersache.

11. Abflusssiebe dürfen nicht entfernt werden. Abfälle dürfen nicht über die Kanalisation (Abflüsse, Toiletten) entsorgt werden. Verstopfungen derselben hat der Mieter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen.
12. Liegen Hauptähne und Zähler für Trinkwasser und Gas in Räumen eines Mieters, so hat dieser Mieter den Zugang dazu zu ermöglichen. Der Zugang zu den Hauptabsperreinrichtungen ist im Gefahrenfall jederzeit zu gewährleisten, ggf. durch Hinterlegung eines Schlüssels an geeigneter Stelle.
13. Die Feuchträume (Küche, Bad/Toilette, Waschmaschinenraum) und Kellerboxen sind ausreichend zu belüften. Um die Belüftung des Kellers zu gewährleisten, darf der Kellerboden nicht mit Fußbodenbelag aller Art belegt werden. Gegenstände sind möglichst auf Wandregalen mindestens 70 cm über dem Boden zu lagern. Die Lagerung von Altpapier aller Art und Mengen, von chemischen Gefahrstoffen (auch in Mindermengen) und von brennbaren Flüssigkeiten in einer Menge über 2 Liter je Mietpartei ist untersagt.
14. Verlässt der Mieter für mehr als 3 Tage die Wohnung, so hat er für ausreichende Belüftung der Räume Vorsorge zu treffen und die Schlüssel zu denjenigen Räumlichkeiten zu hinterlegen, durch die Hauptver-/entsorgungsleitungen laufen bzw. in denen sich Hauptabsperreinrichtungen und Hauszähler befinden.
15. Die Badezimmer dürfen nur für Badezwecke benutzt werden. Medizinische Bäder mit irgendwelchen Zusätzen sind nicht erlaubt, da dadurch die Emaille der Badewanne angegriffen werden kann. Zwischen 22 und 6 Uhr darf nur in Ausnahmefällen unter Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner gebadet/geduscht werden.
16. Im Hinblick auf Ruhe und gegenseitige Rücksichtnahme sind Geräusche (Radio, Fernsehen, Unterhaltung, Musizieren, hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten u.a.) lauter als Zimmerlautstärke zwischen 13 und 15 Uhr sowie 22 und 6 Uhr nicht erlaubt. In anderen Zeiten darf nicht länger als 2 Stunden täglich musiziert werden.
17. Das Anbringen von Außenantennen und Anbauten aller Art an der Hausaußenwand ist nicht erlaubt.
18. Treppenhaus und Flure sind Fluchtwege. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art bzw. das Verstellen der Fluchtwege ist verboten. Treppenhaus und Kellergänge gehören nicht zur Mietfläche irgendeiner Wohnung.
19. Im Hof oder in den Fahrradständer der Kellergänge darf nur ein Fahrrad pro Hausbewohner abgestellt werden, das im ständigen Gebrauch ist. Nicht ständig benutzte Fahrräder und weitere Fahrräder sind in den Kellerboxen der jeweiligen Mieter abzustellen.
20. In Wohnungen und im Keller dürfen keine brennbaren Flüssigkeiten (Benzin, Reinigungs-/Lösemittel) in größeren Mengen als eine Haushaltpackung je Mietpartei gelagert werden. Die Brandschutzbestimmungen sind gewissenhaft einzuhalten, um Gefahr für Leib und Leben der Mitmieter abzuwenden. Aus Brandschutzgründen besteht in gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen einschließlich Keller und Treppenhaus Rauchverbot. Das Abbrennen von Feuerwerkskörpern im Hof ist nicht erlaubt.

Dresden, den 01.10.2012

Checkliste für künftige Mieter

- Wohnungsbesichtigung
- Persönliches Gespräch *aller* Mitbewohner mit dem Vermieter
- Mitteilung der Entscheidung (täglich nach 19 Uhr, Tel. 02461/58773 oder 0174/2157490)
- Bescheinigung des bisherigen Vermieters (Name, Anschrift, Telefon) über Grund/Termin der Beendigung des Mietverhältnisses, über Regelmäßigkeit der Mietzahlung nach Höhe, über Termin und Miet-/Nebenkosten-schuldenfreiheit, kein anhängiger Mietrechtsstreit
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate oder Rentenbescheid bzw. Einkommenssteuerbescheid des Vorjahres bei Selbständigkeit
- Bei Sozialleistungen aller Art: aml. Bescheid über Arbeitslosgeld/-hilfe, Höhe der genehmigten Bruttokaltmiete und Heizkosten sowie Abtretungserklärung der monatlichen Zahlungen an Vermieter
- Bei Sozialleistungen aller Art: Vorlage eines Negativzeugnisses des zuständigen Amtsgerichtes über Eintrag in das Schuldnerregister (Amtsgericht DD, Olbricht-Platz 1, 01099 DD, vorzulegen ist PA, Zeugnis ist kostenfrei)
- Mieterselbstauskunft inkl. Datenübersicht der SCHUFA nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz aus lfd. Kalenderjahr (kostenfrei)
- Kenntnisnahme der Hausordnung
- Durchsicht und Unterschrift des Mietvertrages einschl. Anlagen
- Rücksendung eines unterschriebenen Exemplars des Mietvertrages einschl. Kopien der Personalausweise *aller* Mitbewohner
- Kautionsparbuch der Ostsächsischen Sparkasse Dresden mit Einlage in Höhe von 3 Monatsmieten (*Übergabe bei Schlüsselübergabe*)
- Übergabe-/Übernahmeprotokoll (*erst bei Schlüsselübergabe*)
- Anmeldung bei einem Energieversorgungsunternehmen (*innerhalb von 1 Woche nach Schlüsselübernahme, Zählernummer/-stand wird benötigt*)
- Ummeldung beim Einwohnermeldeamt des Ortsamtes Dresden-Pieschen (*innerhalb von 10 Tagen nach Schlüsselübernahme*)

Die Erfüllung *aller* Positionen der Checkliste ist Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit des neuen Mietvertrages und die Schlüsselübergabe für die Wohnung.

Mieter-Selbstauskunft (für jeden volljährigen Vertragspartner einzeln)

Ich bin an der Anmietung einer Wohnung im Haus Robert-Matzke-Str. 2, 01127 Dresden interessiert. Mir ist bekannt, dass die Selbstauskunft freiwillig ist. Der Vermieter darf aber die vollständige und wahrheitsgemäße Auskunftserteilung zur Vorbedingung für eine Vermietung machen.

Angaben zur Person des Vertragspartners

Name:	Geburtsname/Familienstand:
Vorname:	Geburtsdatum/-ort:
Derzeitige Anschrift:	
Wer kündigte die bisherige Wohnung zu welchem Termin und mit welchem Kündigungsgrund ?	
Bestehen Miet- und/oder Nebenkostenschulden ? (Bitte schriftl. Bestätigung des Vermieters beilegen)	
Bisheriger Vermieter (Name, Anschrift, Telefon):	
Anschriften in den letzten 5 Jahren (ggf. Zusatzblatt):	
Namen und Geburtsjahr der Kinder (PA-Kopien beilegen):	

Angaben zu Beruf und Einkommen

Ausgeübter Beruf:	
Monatliches Nettoeinkommen (Aufstellg., bitte letzte 3 Einkommensbescheinigung, ARGE-Berechnung, Steuerbescheid o.ä. beilegen):	
Zahlungsverpflichtungen (Unterhalt, Kredit-/Schuldentilgung, Urteile u.a.):	
Bestehen oder laufen Pfändungen, Konkurs- oder Vergleichsverfahren ?	
Arbeitgeber (seit wann, befristet/unbefristet, Arbeitgeberbescheinigung):	
Bankverbindung: (seit wann?):	IBAN: Bank:
Handelt es sich um ein P-Konto?	
Eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid) abgegeben od. Insolvenzverfahren	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Falls ja, wann:	Beim Amtsgericht:
Aktenzeichen:	

Angaben zu minderjährigen Mitbewohnern und Tierhaltung

Sollen außer den oben genannten Kindern weitere Personen in der Wohnung aufgenommen werden ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wenn ja, wer? (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, PA-Kopien, ggf. Zusatzblatt):	
Beabsichtigen Sie, Haustiere zu halten oder zu musizieren ?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wenn ja, welches und wieviele Haustiere/Instrumente ?	

Ich erkläre, dass alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Falsche oder unvollständige Angaben erfüllen den Tatbestand des Einmietbetruges und machen den Mietvertrag von Beginn an unwirksam. Ich erkläre, in der Lage zu sein, alle mietvertraglichen Verpflichtungen auf Dauer zu erfüllen. Ich lege dieser Mieterselbstauskunft die Datenübersicht nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz der SCHUFA für dieses Kalenderjahr bei.

Dresden, den

(Unterschrift Vertragspartner)

(ggf. Unterschriften volljähriger Kinder)

(ggf. Unterschriften volljähriger Kinder)