

WOHNUNGSMIETVERTRAG



Vermieter : Max Mustermann
Mustermannstraße 10
00815 Musterstadt
Tel.: (00815) 58773
Mobil : (0815) 2157490
Mustermann@mustermann.de

Mieter : Klaus Mustermann, geb. TT.MM.JJ
Hilde Musterfrau, geb. TT.MM.JJ
Mustermannstraße 10
00815 Musterstadt
Tel.: (0351) XXXXXXXX
PA-Nr. XXXXXXXXXXXX, ausgestellt am XX.XX.XX durch XXXXXX
name@provider.land

Konto für Mietzahlungen : Postbank Musterstadt
BIC PBXXXXXX
IBAN DE90XXXXXXXX0365XXXXX
Kontoinhaber : Max Mustermann
Zahlungsgrund : Miete + HK/BK-Vorauszahlung W X0

Konto des Mieters : Musterbank
BIC XXX XXX XX
IBAN XXXXXXXXXX
Kontoinhaber : Max Mustermann

§ 1 - Mietsache

1. Der Vermieter vermietet dem/den Mieter/Mieterinnen die Wohnung Nr. X0 (Geschoss: X, Lage: links/rechts) im Haus Robert-Matzke-Straße 2, 01127 Dresden zur *ausschließlichen* Nutzung für *eigene* 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 PVC- bzw. Clickvinyl-Belag, Heizkörpern mit Regelventilen, TV/Radio/Sat-Anschlussdose und ggf. Rauchmeldern,
 - Flur mit Sicherungskasten, DSL-Anschluss und Wechselsprech-/Türöffneranlage,
 - Küche mit PVC-Bodenbelag, Wasseranschlüsse, Herd- und Spülmaschinenanschluss ohne Armaturen, Verbrauchszähler
 - 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 der zweiten Mietpartei auf der Etage benutzt wird,
 - verschließbare Kellerbox.

Die Räume der Wohnung sind über eine Erdgasheizung im Keller des Hauses beheizt, über die gleichzeitig die Warmwasserbereitung läuft. Die Wohnung ist mit geeichten Verbrauchsmesseinrichtungen für Kaltwasser, Warmwasser und Heizenergie ausgestattet. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen der Hof als Trockenplatz für Wäsche und Fahrrad-/Kinderwagenabstellmöglichkeiten in den Kellergängen zur Verfügung.

4. Das Mietobjekt wird in dem Zustand überlassen, in dem es sich bei Beginn des Mietverhältnisses befindet. Die Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel ist ausgeschlossen, es sei denn, sie sind im Übergabe-/Übernahme-Protokoll vermerkt oder der Vermieter hat einen Mangel arglistig verschwiegen.

§ 2 - Mietzeit

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

§ 3 - Mietpreis

- Der Mietpreis ist die Summe der drei nachstehenden Teilbeträge und beträgt monatlich :
 - Nettokaltmiete **W**X0 (**X** €/m²) **XXX.XX** €
 - Betriebskosten-Vorauszahlung **YYY.YY** € (bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung)
 - Heizkosten/WW- Vorauszahlung **ZZZ.ZZ** € (bis zur nächsten Nebenkostenabrechnung)
- In der Nettokaltmiete sind die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie die übrigen Betriebskosten gem. § 27 (1) Anlage 3 der II. Berechnungsverordnung *nicht* enthalten.
- Die Verteilung der Kosten gem. Absatz 2 erfolgt nach dem gemessenen Verbrauch (bei Heiz-/Warmwasserbereitungskosten) bzw. nach anderen Aufteilungsschlüsseln, die der Vermieter - ggf. gemeinsam mit dem Nebenkostenabrechner - auf der Grundlage einer möglichst gerechten Kostenverteilung bzw. nach billigem Ermessen festlegt.
- 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

- Der Mieter verpflichtet sich, ein Sparbuch mit einer Einlage in Höhe von 3 Nettokaltmieten als Kautionsanzulegen und an den Vermieter zu verpfänden. Das Sparbuch einschl. Verpfändungsanzeige bzw. ersatzweise die Barkautions ist bei oder vor Schlüsselübergabe an den Vermieter zu übergeben. Erfolgt dies nicht fristgemäß und/oder nicht in der vereinbarten Höhe, dann ist der Mietvertrag von Anfang an nichtig. Eine Teilzahlung der Kautions ist nicht vereinbart. Die Hinterlegung ist Voraussetzung für die Schlüsselübergabe.
- 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 vor 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 am Tage der Verfahrenseröffnung als ordentlich gekündigt.
- Der Vermieter verpflichtet sich innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe der Mietsache zur Abrechnung 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.
- Liegt das monatliche Einkommen der/des Mieter/s unter der gesetzlichen Pfändungsfreigrenze oder sinkt es während der Vertragslaufzeit darunter, ist der bzw. sind die Mieter verpflichtet eine Privathaftversicherung abzuschließen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist der Mietvertrag von Beginn an nichtig. Falls die Verpflichtung während der Laufzeit des Mietvertrages eintritt und dann nicht innerhalb von 3 Monaten erfüllt wird, gilt der Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen am Tage des Eintritts der Verpflichtung als ordentlich gekündigt.

§ 5 - Zahlung des Mietpreises

- Der Mietpreis gemäß § 3 einschließlich eventueller späterer Anpassungen an die allgemeine Preisentwicklung ist gemäß § 556b BGB monatlich im Voraus, spätestens am dritten Banktag eines Monats fällig (Zahlungseingang) und kostenfrei an den Vermieter zu zahlen. Bei Beendigung des Mietvertrages ist die Restmiete einschließlich der anteiligen Nebenkostenvorauszahlung *vor* Rückgabe der Mietsache zu zahlen.
- 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 5% über dem jeweils geltenden Basiszinssatz des auf 50 € kaufmännisch gerundeten Zahlbetrages pro angefangenen Monat des Versäumnisses an. Für jede Mahnung in Textform wird zusätzlich eine Bearbeitungspauschale von 2.50 € 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 (30. Juni d.J.). 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.
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 durch Verjährung 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 Kosten im Sinne der jeweils rechtsgültigen Betriebskostenverordnung (BetrKV) einschließlich der Position "Sonstige Betriebskosten". Zu den sonstigen Betriebskosten im Sinne des §2 (17) BetrKV, die von den in § 2 (1-16) BetrKV benannten Betriebskosten nicht erfasst sind, gehören: Eiszapfen vom Dach, Dachrinnenreinigung, Wartung von Blitzschutzanlagen, Wartung der Entlüftungsanlagen, Wartung der Feuerlöscher und Wartung der Elektroinstallationen. Falls einzelne Leistungen oder Tätigkeiten gem. Mietvertrag einschließlich Anlagen auf die Mieter übertragen werden, fallen diese Positionen solange aus der Berechnung heraus, solange die Übertragung gilt.
7. Der Aufteilungsschlüssel für die Heiz- und Warmwasserbereitungskosten beträgt 30% Grund- und 70% Verbrauchskosten. Die Kosten für die Verbrauchsermittlung und -abrechnung sind umlagefähige Nebenkosten.
8. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Nebenkosten gespart werden, dürfen mit dem Betrag auf die Nebenkosten 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. Sie haben die Mietsache und die darin befindlichen Anlagen/Einrichtungen pfleglich und sachgemäß zu behandeln, sie frostfrei, trocken und frei von Ungeziefer zu halten. Sie haben insbesondere für gehörige und regelmäßige Reinigung, ausreichende Belüftung und Beheizung zu sorgen.
2. Die Mieter sind verpflichtet, sich innerhalb von 10 Werktagen nach der Schlüsselübergabe für die Wohnung beim Einwohnermeldeamt des Ortsamtes Dresden-Pieschen anzumelden und die Meldebestätigung dem Vermieter unaufgefordert vorzulegen.
3. Die Unter- oder Weitervermietung von Teilen oder der gesamten Wohnung gilt als nicht vereinbart und ist ohne textliche Zustimmung des Vermieters 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. Stimmt der Vermieter einer teilweisen Untervermietung schriftlich zu, dann erhöhen sich die Nettokaltmiete wegen erhöhter Beanspruchung und die Nebenkostenvorauszahlungen um je 25% gegenüber den Werten ohne Untervermietung. Der Mieter darf durch die Untervermietung keine Gewinne erzielen.
4. Die Mieter haben das Haus und die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.
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 Wohnungswände abkühlen. Ständiges Kippen eines Fensters ersetzt die Stosslüftung nicht, ist Energieverschwendung und verursacht Schimmelbildung in der Fensterlaibung und an anderen Stellen im Raum.

6. Die Mieter haben alle Zähler und Rauchmelder (falls vorhanden) in der Wohnung einmal jährlich in der Mitte des Abrechnungszeitraumes auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Das Überprüfungsergebnis ist schriftlich zu fixieren (Datum, Ergebnis, Zählerstand, Prüfer). Entladene Batterien der Rauchmelder haben Mieter auf eigene Kosten unverzüglich auszutauschen.
7. Der Mieter hat eine Email-Adresse und einen in Deutschland registrierten Telefonanschluß für die Kommunikation mit der Hausverwaltung einzurichten und bekannt zu geben. Funktionstüchtigkeit und Aktualität dieser Anschlüsse hat der Mieter über die gesamte Laufzeit des Mietvertrages zu gewährleisten.
8. 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, überstrichen mit einer neutralen, deckenden und hellen Farbe, in der Regel weiß). Es wird vereinbart, sie in einem dem § 11 entsprechenden Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses auch zu überlassen.
2. Das Übergabe-/Übernahmeprotokoll 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 textlich 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 Vorankündigung 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 durch einen Kammerjäger 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 Räumlichkeiten hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Der Vermieter hat diese umgehend zu beseitigen, insbesondere wenn dadurch 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 oder ausschließlichen Zugriff des Mieters unterliegen (Heizkörper, Türen, Fenster, Schlösser, WC- und Badausstattung, Bodenbeläge, elektrische Einrichtungen u.a.) übernimmt der Mieter im Einzelfall bis zu 100 € inkl. MWSt. (Kleinreparaturklausel), jedoch im Kalenderjahr maximal bis zu einem Gesamtbetrag von 6% der Jahresnettomiete 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 Umfanges 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. In diesem Fall ist die Haftung des Vermieters 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 fachmännischer Ausführung vorzunehmen oder 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 die Tiefenreinigung von Bodenbelägen.
3. Diese Schönheitsreparaturen hat der Mieter während der Vertragszeit bei Bedarf bzw. in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten Durchführung fachhandwerklich auszuführen oder ausführen zu lassen:
 - in Feuchträumen (Küche, Bad bzw. Dusche) – üblicherweise aller 3 Jahre,
 - in allen übrigen gemieteten Räumen (einschl. Waschmaschinenräumen) – üblicherweise aller 5 Jahre.
4. Übergibt ein Mieter seine Wohnung bei Vertragsende nicht im vereinbarten Zustand (vgl. § 8(1)), so hat er die Kosten zur Herstellung des vereinbarten Zustandes in Höhe des Angebotes eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs zu übernehmen. Es sei denn, der Mieter führt die Renovierungsarbeiten fachmännisch in Eigenleistung aus oder lässt sie in einem angemessenen Zeitraum ausführen.
5. Der Nachweis über erbrachte Schönheitsreparaturen ist ggf. 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 Risiken, 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. Es ist der Zustand bei Übernahme der Mietsache 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 Erdgas-Brennwertheizanlage 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 für Dresden 13 Uhr MESZ an mindestens drei aufeinander folgenden Tagen 12°C oder weniger beträgt.
3. Der Mieter hat dem Vermieter eine Störung zu melden. Bei technischen Störungen an der Heizanlage ist der Vermieter verpflichtet, die Störung unverzüglich beseitigen zu lassen. 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 nicht zur Ersatzheizung verpflichtet.
4. Die zentrale Warmwasserversorgung läuft täglich üblicherweise 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. Bei Störungen gilt sinngemäß Pkt.3. 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. elektrische Raumtemperierung) dafür Sorge zu tragen, dass die Wasserleitung in diesem Raum nicht einfriert. Für Frostschäden haften die Mietparteien der jeweiligen Etage verschuldensunabhängig zu gleichen Teilen.
6. Die Ablesung der Wärme- und Wasserzähler erfolgt einmal jährlich nach Vorankündigung am Ende der Abrechnungsperiode. Die Organisation und die Festlegung der Art der Ablesung obliegt dem Vermieter. Der Mieter hat den ungehinderten, gefahrfreien Zugang zu den Messeinrichtungen in seiner Wohnung sicherzustellen. Kosten für vergebliche Anfahrten zu rechtzeitig angekündigten Ableseterminen hat der Mieter zu tragen. Kommt auch nach zweimaligem Versuch eine Ablesung der Geräte wegen Nichtzugänglichkeit nicht zustande, dann wird der Verbrauch plausibel geschätzt.
7. Die Trennung der Kosten für die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt durch Berechnung der Wärmemenge zur Warmwasserbereitung nach anerkannten technischen Regeln (HKV) 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 (Grund- und Verbrauchspreis),
 - Betriebsstrom, Bedienung, Überwachung, Wartung, 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 sowie Nutzerwechselkosten bei Auszug.

§ 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 vom 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 Außen-/Funkantennen 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 textlichen 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 textlicher Zustimmung aller Mitmieter im Hause gestattet, die zum beabsichtigten Haltungsbeginn im Hause wohnen. Sie bedarf zusätzlich der vorherigen textlichen Zustimmung des Vermieters, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere wie z.B. Vögel oder Zierfische.
2. Falls der Haustierhaltung zugestimmt wurde gilt: Die Abnutzung einer Wohnung durch Haltung bestimmter Haustierarten ist deutlich höher (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 Haltungsbeginn zu hinterlegen. Dieser Sicherheitsbetrag wird nach Haltungsende wie die Mietkaution abgerechnet. Diesen Betrag darf der Vermieter nur für die Beseitigung von Schäden infolge der Haustierhaltung verwenden.
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 nachgewiesener Beendigung der Tierhaltung 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 von Behörden u.a.) haben nach Voranmeldung das Recht, die Mieträume zu angemessener Tageszeit 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 ohne Voranmeldung 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 Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverfolgung einschließlich der Zwangsvollstreckung.
2. Die Mieter bevollmächtigen sich durch Unterschrift dieses Vertrages gegenseitig, auch einzeln Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Ausgenommen sind Kündigung und Aufhebungsvereinbarungen sowie Anpassungen der Nettokaltmiete, 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 Rechtswirkung für oder gegen ihn.

§ 19 - Beendigung des Mietverhältnisses

1. Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt nach Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer drei Monate zum Ende eines Kalendermonates. Diese Kündigungsfrist des Vermieters verlängert sich zu Gunsten des Mieters nach 5 und 8 Jahren seit Mietbeginn um jeweils 3 Monate.
2. Die Kündigung bedarf der Textform. 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 fristlose Kündigung bedarf der Textform.

4. Steht der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatskaltmiete oder insgesamt mit zwei Monatsmieten (Nettokaltmiete plus BK/HK-Vorauszahlung) im Rückstand und besteht keine schriftliche Vereinbarung mit dem Vermieter über die Tilgung dieser Schuld, gilt der Mietvertrag als vom Mieter fristlos und vorsorglich auch ordentlich gekündigt. Die Wohnung ist spätestens zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist vertragskonform zu räumen. Bei Nichträumung 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 gem. § 11 renoviert und gründlich gereinigt zu übergeben.
8. Sind Bodenbeläge bei Einzug neu gewesen oder vorher fachmännisch gereinigt worden, dann ist der Mieter verpflichtet, diesen ebenfalls fachmännisch zu reinigen oder durch eine Fachfirma reinigen zu lassen.
9. Der Mieter verpflichtet sich zur persönlichen Wohnungsübergabe an den Vermieter am Auszugstag. Der Übergabezustand wird im Abnahmeprotokoll festgehalten. Nach Wohnungsübergabe hat der Mieter kein Recht mehr, die Wohnung zu betreten. Kann der Vermieter wegen schwerwiegenden Mängeln die Wohnung nicht übernehmen, hat der Mieter alle zusätzlichen Kosten bis zur endgültigen Wohnungsabnahme zu tragen.
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 (Hausfrieden). 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 erfüllen.
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, Wohnungsgeberbestätigung, 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 in einem ordentlichen und sauberen 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. "Kleiner Hausputz" (Etagenreinigung): Jede Mietpartei hat den Treppenaufgang in der von ihr bewohnten Etage wöchentlich feucht zu reinigen. Sind beide Wohnungen auf einer Etage vermietet, so ist abwechselnd in gegenseitiger Abstimmung beider Mietparteien zu reinigen.
3. "Grosser Hausputz" : Die Reinigung des Hauseingangsbereiches, 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 sind zu kehren und danach feucht zu wischen. Im Hof sind Laub und herumliegende Gegenstände aufzusammeln und zu entsorgen. Der Fußweg entlang der gesamten Hausfront ist von April bis Oktober 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. Die Übertragung der Leistungen gem. Pkte. 2 und 3 auf die Mieter erfolgt bis auf Weiteres. Der Vermieter behält sich vor, diese Leistungen nach schriftlicher Ankündigung für zukünftige Abrechnungszeiträume von einem Reinigungsbetrieb erbringen lassen und die Kosten mit der Betriebskostenabrechnung umzulegen.
6. Winterdienst : Diese Arbeiten werden von einem gewerblichen Hausmeisterdienst durchgeführt. Die Winterdienstkosten sind Bestandteil der Betriebskosten.
7. Gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen dürfen nur dem vorgesehenen Zweck entsprechend benutzt werden. Der Hof dient als Trockenfläche für Wäsche im Freien. Die Wäschespinne ist mit dem "Großen Hausputz" mit einem sauberen Tuch feucht abzuwischen. Bei Nichtbenutzung ist sie zusammenzuklappen. In den Wintermonaten (Dez.-Feb.) ist sie im Keller abzustellen und nur bei Bedarf aufzustellen.
8. Das Betreten des Dachbodens und das Begehen des Daches sind grundsätzlich untersagt.
9. Die Hauseingangstür ist mit Eintritt der Dunkelheit zu verschließen. Tagsüber ist sie ins 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 zu verriegeln. Die Überlassung von Hausschlüsseln an Personen, die nicht im Haus Robert-Matzke-Str. 2 amtlich 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.
10. 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 den "Großen Hausputz" 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 spätestens am Abend des Entleerungstages wieder an den Standplatz bringen. Zusätzliche Entsor-

gungskosten, die durch die Nichtbereitstellung der Mülltonnen zur Entleerung entstehen, hat die im jeweiligen Monat für den "Großen Hausputz" verantwortliche Mietpartei zu tragen.

11. Der Müll ist zu trennen in Wertstoffe (Gelbe Tonne), Bioabfall (braune Tonne) und Restabfall (graue Tonne). Zwecks Vermeidung von Belästigungen durch Gerüche aus Mülltonnen ist der Abfall in die Restabfalltonnen und die Gelben Tonnen nur in Müllbeuteln zu entsorgen. Bioabfall ist grundsätzlich in Zeitungspapier verpackt in die Biotonne zu entsorgen. Ablagerungen 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, Altglas und Sperrmüll ist Mietersache.
12. 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.
13. Liegen Hauptähne und Zähler für Trinkwasser und Gas in Räumlichkeiten eines Mieters, so hat dieser Mieter den Zugang dazu zu ermöglichen. Der Zugang zu den Hauptabsperrrichtungen für Wasser ist im Gefahrenfall jederzeit zu gewährleisten, ggf. durch Hinterlegung eines Schlüssels an geeigneter Stelle.
14. Die Feuchträume (Küche, Bad/Toilette, Waschmaschinenraum) und Kellerboxen sind ausreichend zu belüften. Um die Entfeuchtung 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 und 5 cm Wandabstand 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.
15. 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 Hauptabsperrrichtungen und Hauszähler befinden.
16. Die Badezimmer dürfen nur für Badezwecke benutzt werden. Medizinische Bäder mit irgendwelchen Zusätzen sind nicht erlaubt, weil dadurch die Emaille der Badewanne irreversibel angegriffen werden kann. Zwischen 22 und 6 Uhr darf nur in Ausnahmefällen unter Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner gebadet/geduscht werden.
17. 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.
18. Das Anbringen von Außenantennen und Anbauten aller Art an der Hausaußenwand ist nicht erlaubt.
19. Treppenhaus und Flure sind Fluchtwege. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art bzw. das Verstellen der Fluchtwege ist verboten. Treppenhaus, Kellergänge und Hof gehören nicht zur Mietfläche irgendeiner Wohnung.
20. Im Hof oder in den Fahrradständern der Kellergänge darf nur ein Fahrrad pro Mieter abgestellt werden, das im ständigen Gebrauch ist. Nicht ständig benutzte Fahrräder und weitere Fahrräder sind in den Kellerboxen der jeweiligen Mieter abzustellen.
21. In Wohnungen und im Keller dürfen keine brennbaren Flüssigkeiten (Benzin, Reinigungs-/Lösemittel) in größeren Mengen als eine Haushaltspackung je Mietpartei gelagert werden. Die Brandschutzbestimmungen sind gewissenhaft einzuhalten, um Gefahr für Leib und Leben der Mitmieter abzuwenden. Rauchverbot besteht aus Brandschutzgründen in gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen einschließlich Keller und Treppenhaus. Das Abbrennen von Feuerwerkskörpern im Hof ist nicht erlaubt.

Dresden, den 01.07.2019

Wohnungsgeberbestätigung

Wohnungsgeberbestätigung nach § 19 des Bundesmeldegesetzes

Hiermit wird ein Einzug in bzw. Auszug aus folgender Wohnung bestätigt:

Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer

In die vorher genannte Wohnung ist/sind am _____ folgende Person/en

eingezogen bzw. ausgezogen:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. weitere Personen siehe Rückseite

Name und Anschrift des **Wohnungsgebers** lauten:

Name, Vorname des Wohnungsgebers

bei einer juristischen Person deren Bezeichnung Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer des Wohnungsgebers

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer des Wohnungsgebers

Der Wohnungsgeber ist gleichzeitig **Eigentümer** der Wohnung oder

Der Wohnungsgeber ist nicht Eigentümer der Wohnung
Name und Anschrift des **Eigentümers** lauten:

Name, Vorname des Eigentümers der Wohnung

bei einer juristischen Person deren Bezeichnung Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer des Wohnungsgebers

Postleitzahl, Ort, Straße und Hausnummer des Eigentümers der Wohnung

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass die oben gemachten Angaben den Tatsachen entsprechen. Mir ist bekannt, dass es verboten ist, eine Wohnanschrift für eine Anmeldung einem Dritten anzubieten oder zur Verfügung zu stellen, obwohl ein tatsächlicher Bezug der Wohnung durch diesen weder stattfindet noch beabsichtigt ist. Ein Verstoß gegen dieses Verbot ist ebenso eine Ordnungswidrigkeit wie das Unterlassen einer Bestätigung des Ein- oder Auszugs sowie die falsche oder nicht rechtzeitige Bestätigung des Ein- oder Auszugs. (§ 54 in Verb. mit § 19 BMG).

Ort, Datum

Unterschrift des Wohnungsgebers oder der beauftragten Person

Checkliste für Mietinteressenten

- Wohnungsbesichtigung
- Persönliches* Gespräch *aller* Familienmitglieder/Mitbewohner mit dem Vermieter
- Mitteilung der Entscheidung (Tel. 0174/2157490 oder per Email an hausverwaltung@robertmatzkestr2.de)
- Bescheinigung des bisherigen Vermieters (Name, Anschrift, Telefon) über Grund und Termin der Beendigung des Mietverhältnisses, die Regelmäßigkeit der Mietzahlung nach Höhe und Termin, die Miet-/Nebenkostenschuldenfreiheit und die Nichtanhängigkeit eines Mietrechtsstreites
- Mieterselbstauskunft und Bonitätsprüfung (Datenübersicht der SCHUFA nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz aus lfd. Kalenderjahr, kostenfrei)
- Einkommensbescheinigung des Arbeitgebers, Rentenbescheid oder aktueller Leistungsbescheid des Jobcenters bzw. des Sozialamtes
- Bei Sozialleistungen aller Art: Höhe der genehmigten Bruttokaltmiete und Heizkosten, ggf. Abtretungserklärung der monatlichen Zahlungen an Vermieter
- Bei monatlich verfügbarem Einkommen bis zur gesetzlichen Pfändungsfreigrenze: Nachweis einer aktuellen Privathaftpflicht-Versicherung
- Durchsicht und Unterschrift des Mietvertrages einschließlich Anlagen
- Kenntnisnahme und Anerkennung der Hausordnung
- Rücksendung eines unterschriebenen Exemplars des Mietvertrages einschließlich Kopien der Personalausweise *aller* Mitbewohner
- Kautionsparbuch der Ostsächsischen Sparkasse Dresden mit Einlage in Höhe von 3 Monatsmieten (*erst 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 14 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 Mietinteressenten 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 Voraussetzung für eine Vermietung machen.

Angaben zur Person des vertragsschließenden Mietinteressenten

Name:	Geburtsname/Familienstand:
Vorname:	Geburtsdatum/-ort:
Derzeitige Anschrift:	Emailadresse und Telefon:
Wer kündigte die bisherige Wohnung zu welchem Termin und aus welchem Grund ?	
Bestanden od. bestehen Miet- und/oder Nebenkostenschulden ? (Mietschuldenfreiheitsbestätigung des Vermieters)	
Bisheriger Vermieter (Name, Anschrift, Telefon):	
Anschriften in den letzten 5 Jahren (ggf. Zusatzblatt):	
Namen und Geburtsjahr der Kinder im eigenen Haushalt (PA-Kopien beilegen):	

Angaben zu Beruf und Einkommen

Erlerner und ausgeübter Beruf:		
Durchschnittliches Nettoeinkommen/Monat (Aufstellg., letzte 3 Lohnbescheinigungen o.ä. beilegen):		
Zahlungsverpflichtungen (Unterhalt, Kredit-/Schuldentilgung, Urteile u.a.):		
Laufen/liefen in den letzten 5 Jahren Pfändungen, Konkurs- oder Vergleichsverfahren ?		
Jetziger Arbeitgeber (seit wann, befristet/unbefristet?):		
Bankverbindung: (seit wann?): Handelt es sich um ein P-Konto?	IBAN:	Bank:
In den letzten 5 Jahren eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid) abgegeben, Privatinsolvenz, Lohn-/Gehaltspfändung, Vertretung durch Schuldnerberatung oder gesetzliche Betreuung?	ja	nein
Falls ja, wann und Aktenzeichen:	Amtsgericht:	

Angaben zu Mitbewohnern, Tierhaltung und Musikinstrumenten

Die Wohnung wird ausschließlich und ständig selbst genutzt?	ja	nein
Wer soll die Wohnung mitnutzen? (Name, Vorname, Geburtsdatum, Anschrift, PA-Kopien, ggf. Zusatzblatt):		
Beabsichtigen Sie, Haustiere zu halten oder zu musizieren?	ja	nein
Wenn ja, welches und wie viele Haustiere/Instrumente?		

Ich erkläre, dass ich alle Angaben *vollständig und wahrheitsgemäß* gemacht habe. *Falsche oder unvollständige* Angaben erfüllen den Tatbestand des Einmietbetruges und machen einen *Mietvertrag von Beginn an unwirksam*. Ich erkläre, in der Lage und Willens zu sein, alle mietvertraglich zu übernehmenden Verpflichtungen auf Dauer zu erfüllen. Ich lege dieser Mieterselbstauskunft die aktuelle **Mietschuldenfreiheitsbestätigung** des derzeitigen Vermieters, die **Datenübersicht nach § 34 Bundesdatenschutzgesetz der SCHUFA** für dieses Kalenderjahr und eine Kopie meines **Persohnalausweises** bei.

Dresden, den

(Unterschrift)

(Unterschriften volljähriger Kinder)