

# MIETVERTRAG

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH  
in 02625 Bautzen, Kleine Brüdergasse 3,  
Telefon: 03591 571-0, Telefax: 03591 571-111  
(im Folgenden - Vermieterin - genannt)

schließt mit

\_\_\_\_\_

(Im Folgenden - Mieter - genannt)

diesen Mietvertrag ab.

## § 1 Überlassene Mieteinheit

(1) Die Vermieterin überlässt dem Mieter vom \_\_\_\_\_ ab zum  
bestimmungsgemäßen Gebrauch die Wohnung:

**WIE/Obj/VE:** \_\_\_\_\_  
**Straße:** \_\_\_\_\_, 02625 Bautzen mit \_ Zimmern  
**Wohnfläche ca.:** \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
**Etage/Lage:** \_\_\_\_\_ Geschoss/ \_\_\_\_\_

Etwaige geringfügige bautechnisch bedingte Abweichungen bleiben unberücksichtigt.  
Beide Parteien sind sich darüber einig, dass \_\_\_ Person in die Mietsache einzieht.

(2) Zu der in Absatz 1 bezeichneten Wohnung gehören folgende Räume:

**Wohnzimmer**  
**Schlafzimmer**  
**Küche**  
**Bad**  
**Flur/Diele**  
**Balkon / Loggia**

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

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_  
WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_  
Datum: 28.01.2021  
Seite: 1

- (3) Zum Gebrauch sind die genannten Nebenräume, Ausstattungen und zum Mitgebrauch folgende gemeinschaftlichen Anlagen vorhanden:

**Keller**  
**Trockenplatz**  
**Trockenboden**  
**Fahrradraum**

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

## § 2 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich:

Grundmiete: \_\_\_\_\_ EUR  
Betriebskostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ EUR  
Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ EUR

**Monatlich zu zahlender Gesamtbetrag** \_\_\_\_\_ **EUR**

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

### A Betriebskosten:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
5. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
6. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
7. die Kosten der Gartenpflege
8. die Kosten der Beleuchtung
9. die Kosten der Schornsteinreinigung
10. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
11. die Kosten für den Hauswart
- 12.a) die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder
- 12.b) des Betriebs, der mit einem Breitbandanschluß verbundenen privaten Verteilanlage sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse
13. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege
14. sonstige Betriebskosten

---

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_  
WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_  
Datum: 28.01.2021  
Seite: 2

## B Heizkosten:

1. Brennstoffverbrauch bzw. Wärmelieferung
2. Betrieb und Wartung der Anlage
3. Verbrauchsmessung und Abrechnung
4. Erwärmung des Warmwassers
5. Wartung der Warmwasseranlage
6. Verbrauchsmessung u. Abrechnung Warmwasser

Die Abrechnung erfolgt nach dem Verhältnis der Wohnfläche.

Die Abrechnung für Wärme und Wasser erfolgt nach dem Verbrauch, sofern die Erfassungsgeräte am Beginn des Abrechnungszeitraumes funktionsfähig installiert sind. Auf der Grundlage der Heizkostenverordnung werden von den Heizkosten 70 % nach Verbrauch und 30 % proportional der Wohnfläche umgelegt. Für die Abrechnung der Umlagen ist das Kalenderjahr festgelegt.

Vorauszahlungen für die o.g. Betriebskostenarten können auch während des Abrechnungszeitraumes etwaigen Kostenänderungen angepasst werden. Antennengebühren sind in der Miete und den Betriebskosten nicht enthalten, diese richten sich nach den Verträgen mit der entsprechenden Betreiberfirma und sind an die betreffende Firma zu zahlen.

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

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

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

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

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

(4) Folgende vom Mieter zu erbringende Leistungen sind nicht in der Miete und den Betriebskosten enthalten:

- Schönheitsreparaturen (vgl. § 5)
- Kleininstandsetzung an Bedien- und Verschleißteilen bis 75,-- EUR im Einzelfall und
- bis 200,-- EUR jährlich im Sinne der II. BV § 28, (3)

(5) Kautions

Der Mieter leistet Mietsicherheit, indem er ein Guthaben in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR anlegt und zu Gunsten der Vermieterin verpfändet.

Die Freigabe erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses, soweit es nicht zur

---

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_  
WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_  
Datum: 28.01.2021  
Seite: 3

Befriedigung unstrittiger Forderungen der Vermieterin benötigt wird.  
Bei Zahlungsverzug kann das Mietverhältnis wegen schuldhafter Verletzung mietvertraglicher Verpflichtungen nach vorheriger Abmahnung fristlos gekündigt werden.

### § 3 Zahlung der Miete

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

**IBAN:** \_\_\_\_\_  
**Bank:** **Aareal Bank AG**

Bei allen Geschäftsvorfällen ist die Vertragsnummer: \_\_\_\_\_ anzugeben.

- (2) Um den Zahlungsverkehr rationell zu gestalten, empfiehlt die Vermieterin dem Mieter, ein Girokonto bei einem Geldinstitut anzulegen und der Vermieterin ein Lastschriftmandat zu erteilen.
- (3) Hat der Mieter der Vermieterin das Lastschriftmandat erteilt und wurde die Lastschrift nicht eingelöst, so hat der Mieter die der Vermieterin berechneten Kosten nicht ein gelöster Lastschriften zu tragen.
- (4) Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalisierte Mahnkosten (z. Zt. 2,50 EUR) zu fordern.
- (5) Die Zahlungen des Mieters werden vorbehaltlich einer anderen Bestimmung durch den Mieter mit der ältesten Schuld verrechnet.

### § 4 Mietdauer und Kündigung

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

---

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_  
WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_  
Datum: 28.01.2021  
Seite: 4

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

### **§ 5 Erhaltung der überlassenen Wohnung**

- (1) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Insbesondere ist das Rauchen im Treppenhaus, auf den Böden und in Kellerräumen verboten. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Er haftet für Schäden, die durch ihn, seine Angehörigen, Besucher und von ihm beauftragte Handwerker verursacht werden.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, während der Dauer des Mietverhältnisses die malermäßige Instandsetzung der Wohnung auf eigene Kosten durchzuführen.
- (3) Die malermäßige Instandsetzung - genannt Schönheitsreparatur - umfasst:
  - das Tapezieren bzw.
  - Anstreichen der Wände und Decken
  - das Streichen der Holzfenster im Innenbereich
- (4) Die Hausreinigung erfolgt im planmäßigen Wechsel durch die Mieter, soweit nicht ein Dienstleistungsunternehmen damit beauftragt ist und die Kosten Bestandteil der Betriebskosten sind. Sofern die Hausinnenreinigung von den Mietern im Wechsel durchgeführt wird zählt hierzu:

#### **Kleine Hausreinigung - wöchentliche Reinigung**

- der Treppenhäuser (Kehren, Nasswischen unter Verwendung von Pflegemitteln in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Fußböden bzw. Belägen)
- der Handläufe, Fensterbänke, Briefkästen, Briefkastenanlagen und Klingelanlagen (feucht reinigen)
- der Hauseingangstüren (feucht reinigen, Glasreinigung zweiseitig)

#### Besonderheiten in Abhängigkeit vom Haustyp

- Kehren der Eingangszonen im Erdgeschoss
- Kehren des Müllschluckerraumes
- Kehren der Laubengänge
- Kehren der Aufzüge

#### **Große Hausreinigung - vierteljährliche Reinigung**

- der Hausfenster (Glasreinigung zweiseitig mit Rahmen)
- der Geländer, Lampen, sonstiger Einbauten, Decken und Wände (Entstauben, Entfernen von Spinnweben)
- der Kellertüren (feucht reinigen, Glasreinigung zweiseitig)

#### Besonderheiten in Abhängigkeit vom Haustyp, Reinigung

- der Keller (Gänge kehren, Lampen/sonstige Einbauten, Decken und Wände entstauben, Spinnweben entfernen, Handläufe feucht reinigen)

---

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_

WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_

Datum: 28.01.2021

Seite: 5

- der Böden (kehren oder feucht wischen)
- der Aufzüge (nass reinigen)
- der außen frei stehenden Briefkastenanlagen (feucht wischen)

Ist der Mieter aufgrund von Abwesenheit oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen nicht in der Lage, seinen Verpflichtungen zur Vornahme der Hausinnenreinigung nachzukommen, so organisiert er eigenverantwortlich die Vornahme dieser Arbeiten. Ansonsten hat der Vermieter das Recht, nach vorheriger Abmahnung ein Dienstleistungsunternehmen mit der Vornahme der Arbeiten zu beauftragen und das Mietverhältnis wegen vertragswidrigen Verhaltens zu kündigen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Arbeiten auf ihre ordnungsgemäße Ausführung zu kontrollieren und eine nochmalige Durchführung bei schlechter Erfüllung zu verlangen.

### **§ 6 Benutzung der Wohnung**

- (1) Mit Rücksicht auf die Belange der Vermieterin, der Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung der Vermieterin, wenn er:
  - a) weitere Personen in die Wohnung aufnimmt oder die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch von weniger als 6 Wochen),
  - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
  - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) beabsichtigt, ein Tier zu halten (Ausnahme: Kleinsttiere wie Vögel, Hamster, u.ä.),
  - e) Antennen anbringt oder verändert,
  - f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
  - g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert.
  
- (2) Die Vermieterin wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der überlassenen Wohnung und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
  
- (3) Die Vermieterin kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
  
- (4) Durch die Zustimmung der Vermieterin wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

## **§ 7 Betreten der überlassenen Wohnung durch die Vermieterin**

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

## **§ 8 Rückgabe der überlassenen Wohnung**

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung, einschließlich aller Nebengelage, vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von diesem eingebracht worden sind. Für die Vermieterin besteht keine Aufbewahrungspflicht bezüglich solcher Gegenstände.
- (2) Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind der Vermieterin zu übergeben. Anderenfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.
- (3) Hat der Mieter eine Änderung in der überlassenen Wohnung beantragt und vorgenommen, so kann die Vermieterin bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes fordern, wenn nichts anderes schriftlich vereinbart war.

## **§ 9 Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung**

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

## **§ 10 Vertragsbestandteile**

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Übergabeprotokoll (wird bei Übergabe ausgefüllt)
- Hausordnung (Stand: 05/2017)
- Erklärung zur Umlage der Nebenkosten (Stand: 06/2017)
- Nebenkosten als zweite Miete (Stand: 01/2017)
- Wichtige Hinweise und Tipps für technische Anlagen

---

Vertragsnummer: \_\_\_\_\_  
WIE/Obj/VE: \_\_\_\_\_  
Datum: 28.01.2021  
Seite: 7

- und einzelne Räume (Stand: 10/2020)
- Willkommen bei uns - Tipps und Hinweise zum Einzug (Stand: 01/2017)
  - Energieausweis soweit erforderlich
  - Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten nach Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (Stand 05/2020)

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

### **§ 11 Sonstige Vereinbarungen**

- (1) Änderungen, Ergänzungen und Aufhebung dieses Vertrages sind in Textform zu vereinbaren, sofern kein gesetzliches Schriftformerfordernis besteht. Dies gilt auch für das Textformerfordernis selbst. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall mündliche Vereinbarungen treffen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Bautzen zuständig, soweit nicht gesetzliche Regelungen etwas anderes bestimmen.
- (3) Im Falle der Personenmehrheit der Mieter bevollmächtigen diese sich gegenseitig, jedoch nicht zur Auflösung des Vertrages. Jeder Mieter haftet gesamtschuldnerisch für Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Erklärungen der Vermieterin sind auch dann wirksam, wenn diese nur gegenüber einem Mieter abgegeben werden.
- (4) Das Parken von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Vermieterin und nur auf den zugewiesenen Plätzen gestattet.
- (5) Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.
- (6) Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH speichert von Ihnen folgende Daten: Ihren Namen, Vornamen, Ihre Telefon-Nr., Postanschrift, Bankverbindung, Miete und Vorauszahlungen für Nebenkosten, die Kautions sowie Verbräuche von Wasser, Warmwasser und Heizkosten.  
Diese Daten sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung Ihres Mietverhältnisses einschließlich der Abrechnung der Nebenkosten erforderlich. Die Speicherung und Verarbeitung erfolgt in unserem Auftrag bei der Aareon Deutschland GmbH IT-Services in Mainz.
- (7) Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH nimmt nicht am Streitbeilegungsverfahren gemäß §§ 36 ff. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teil.



## § 12 zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Das Rauchen im Treppenhaus ist nicht gestattet.
- (2) Der in Wohnung verlegte Fußbodenbelag gehört zur Ausstattung bei Mietbeginn. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt die Vermieterin keine notwendig werdende Instandsetzung des Fußbodenbelages. Der Austausch des Fußbodenbelages während der Dauer des Mietverhältnisses durch die Vermieterin erfolgt nicht. Sollte der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses den Austausch des Fußbodenbelages für erforderlich halten, so kann er die Arbeiten auf eigene Kosten veranlassen oder selbst die Verlegung ausführen. Der vom Mieter eingebrachte Fußbodenbelag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen.
- (3) Ergänzend zu § 2, Abs. 3, Nr. 14 dieses Mietvertrages gelten die Kosten des regelmäßigen Abkehrens von Schnee und Eis von den Dachflächen des Anwesens ebenfalls als sonstige Betriebskosten.
- (4) Siehe Anlage(n) zu diesem Mietvertrag.

Bautzen, den 28.01.2021

Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH

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

.....  
Mieter

.....  
Katrín Amft  
Gruppenleiterin