

MIETVERTRAG

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH
in 02625 Bautzen, Kleine Brüdergasse 3,
Telefon: 03591 571-0, Telefax: 03591 571-111, E-Mail: info@bwb-bautzen.de

vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Kirsten Schönherr
diese wiederum vertreten durch Frau Katrin Amft und Frau Elisabeth Erber

(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.: _____ m²

Etage/Lage: _____

Beide Parteien sind sich darüber einig, dass __ Person (en) in die Mietsache einzieht (en).

Der Mieter hat den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt und erkennt den Zustand als vertragsgemäß an. Dem Mieter ist bekannt, dass das Mietobjekt nicht in allen Bereichen den aktuell geltenden technischen Anforderungen entspricht, so auch im Hinblick auf den Schallschutz von innen liegenden Decken und Wänden. Der Zustand der Mieträume bei Vertragsabschluss entspricht der vertragsgemäßen Sollbeschaffenheit.

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

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Küche

Bad

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: _____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 1

Flur/Diele
Balkon / Loggia

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

- (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.
- (5) Sämtliche Flächenangaben dienen nicht zur Festlegung des Mietobjektes. Ferner sind sie weder als zugesicherte Eigenschaft noch als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Eine etwaige Abweichung der angegebenen Mietflächen von der tatsächlichen Größe der Mietflächen des Mietobjektes begründet weder für den Vermieter noch für den Mieter einen Anspruch auf Änderung der Miete oder zur Ausübung von Gewährleistungsrechten oder ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

§ 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

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 2

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 Gemeinschaftsantennenanlage 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 (siehe hierzu Anlage "Erklärung zur Umlage der Nebenkosten Stand 06/2017)

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 ____ % nach Verbrauch und ____ % 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.

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 3

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 Ordnungsgeber 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.

§ 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 eingelöster 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 Kautions

- (1) Der Mieter leistet der Vermieterin eine Kautions gemäß § 551 BGB in Höhe von _____ **EUR** für die Erfüllung seiner Pflichten.
- (2) Leistet der Mieter Sicherheit als Geldsumme, ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: _____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 4

§ 5 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. § 545 BGB findet keine Anwendung. 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.
- (6) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 6 Haftung der Vermieterin, Aufrechnung, Zurückbehaltung

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 BGB für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.
- (2) Der Mieter kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung von auf Grund Minderung zu viel gezahlter Miete die Aufrechnung erklären bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht des Mieters zulässig, muss er es mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung diesem anzeigen.

§ 7 Erhaltung der überlassenen Wohnung/Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.
- (2) Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen und die Regeln aus dem in der Anlage beigefügten Merkblatt „Richtig Heizen und Lüften sowie Tipps für technische Anlagen“ einzuhalten.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem "Zugriff" ausgesetzt sind, wie

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 5

Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, Waschmaschinen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 75,00 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Gesamtbetrag 200,00 EUR nicht übersteigen.

- (4) Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.
- (5) Für Beschädigungen des Mietgegenstandes sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragte Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.
- (6) Die Wohnung wird renoviert an den Mieter übergeben, es sei denn, das Übergabeprotokoll enthält einen anderslautenden Vermerk. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen.
- (7) Der in der Wohnung verlegte Fußbodenbelag gehört zur Ausstattung bei Mietbeginn. Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt die Vermieterin keine notwendig werdende Instandsetzung des Fußbodenbelages, d.h. der Austausch des Fußbodenbelages während der Dauer des Mietverhältnisses durch die Vermieterin erfolgt nicht. Derartige Instandhaltungsleistungen sind im Mietpreis nicht enthalten. Sollte der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses den Austausch des Fußbodenbelages für erforderlich halten, so kann er - nach vorheriger Zustimmung durch den Vermieter - die Arbeiten auf eigene Kosten veranlassen oder selbst die Verlegung ausführen. Der vom Mieter eingebrachte Fußbodenbelag ist bei Beendigung des Mietverhältnisses regelmäßig zu entfernen.
- (8) 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

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 6

- 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)
- 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 die Vermieterin das Recht, nach vorheriger Abmahnung ein Dienstleistungsunternehmen mit der Vornahme der Arbeiten zu beauftragen und das Mietverhältnis wegen vertragswidrigen Verhaltens zu kündigen.

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

§ 8 Benutzung der Wohnung/Tierhaltung

- (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) Antennen anbringt oder verändert,
 - e) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die die überlassene Wohnung, Anlagen oder Einrichtungen verändert.

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 7

- (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) Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung der Vermieterin halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.
- (5) Durch die Zustimmung der Vermieterin wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 9 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) Die Vermieterin, ein von ihr Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.
- (3) Will die Vermieterin das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in vorstehendem Abs. 2 bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

§ 10 Rückgabe der überlassenen Wohnung

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Wohnung, einschließlich aller Nebengelasse, vollständig geräumt und sauber in bezugsfertigem Zustand 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.

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 8

- (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.

§ 11 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.

§ 12 Energieversorgung / Stromversorgung bei Ein- und Auszug

- (1) Gesetzliche Vorgaben zur Stroman- und Abmeldung ab 6. Juni 2025:
Mit Wirkung zum 6. Juni 2025 gelten gesetzliche Regelungen, nach denen eine An- oder Abmeldung bei einem Stromversorger ausschließlich mit Wirkung für die Zukunft möglich ist. Eine rückwirkende An- oder Abmeldung ist gesetzlich ausgeschlossen.
- (2) Fristen für An- und Abmeldungen:
Je nach Energieversorger ist eine Abmeldung in der Regel zum folgenden Werktag möglich. Beachten Sie jedoch bitte, dass viele Anbieter längere Kündigungsfristen verlangen oder auch ein Stromliefervertrag 14 Tage vor Stromlieferbeginn abgeschlossen werden muss.
- (3) Folgen einer verspäteten Anmeldung:
a) Schließt der Mieter nicht rechtzeitig zum Übergabetag (in der Regel mindestens 14 Tage im Voraus) der Wohnung einen Stromliefervertrag bei einem Energieversorger seiner Wahl ab, kann es vorkommen, dass der örtliche Grundversorger - die Energie- und Wasserwerke Bautzen – den Stromverbrauch der Vermieterin (BWB) in Rechnung stellt.
b) Um eine Belastung der Vermieterin mit diesen Kosten zu vermeiden, verpflichtet sich der Mieter aufgrund seiner gesetzlich bestehenden Schadensminderungspflicht gemäß § 254 BGB, sicherzustellen, dass bei Wohnungsübergabe ein wirksamer Stromliefervertrag mit einem Energieversorger seiner Wahl abgeschlossen ist. Auf Verlangen hat der Mieter die Bestätigung über die erfolgte Anmeldung bei einem Stromversorger der Vermieterin zum Nachweis vorzulegen.
- (4) Ersatzanspruch der Vermieterin bei Nichtanmeldung:
Wird die BWB infolge einer unterlassenen Anmeldung des Mieters mit Stromkosten belastet, vereinbaren die Parteien, dass die Forderung der Vermieterin auf Rückzahlung dieser Stromkosten gegen den Mieter unstreitig gestellt wird und die Vermieterin

berechtigt ist, die entsprechenden Beträge auch während des laufenden Mietverhältnisses mit der vom Mieter hinterlegten Kautions zu verrechnen. Zusätzlich wird eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 80,00 € vereinbart, die vom Mieter zu entrichten ist und ebenfalls als unstreitige Forderung mit der Mietsicherheit verrechnet werden darf.

- (5) Verpflichtung zur rechtzeitigen Abmeldung bei Auszug:
Gleichzeitig verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses, gleich aus welchem Rechtsgrund, einer rechtzeitige Kündigung seines Stromliefervertrages zum Ende des Mietverhältnisses sicherzustellen. Sollte dies nicht erfolgt sein und die Vermieterin wird mit Stromkosten wegen einer verspäteten Abmeldung bzw. Kündigung des Stromliefervertrages belastet, verpflichtet sich der Mieter, diese Kosten unverzüglich zu erstatten. Aus diese Kosten werden unstreitig gestellt.
- (6) Bevollmächtigung zur Kündigung des Stromvertrags bei Auszug:
Im Falle des Auszugs – auch im Todesfall – bevollmächtigt der Mieter hiermit ersatzweise die Vermieterin, bei dem jeweiligen Stromversorger die Kündigung des Stromliefervertrags in seinem Namen vorzunehmen, sofern dies bis zum Ende des Mietvertrags nicht durch den Mieter vorgenommen wurde. Für die ersatzweise Kündigung wird eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von 80,00 EUR erhoben, die mit der Kautions verrechnet werden kann.

§ 13 Personenmehrheiten als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in jederzeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen.

§ 14 Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Übergabeprotokoll (wird bei Übergabe ausgefüllt)
- Hausordnung (Stand: 01.05.2023)
- Erklärung zur Umlage der Nebenkosten (Stand: 06/2017)
- Nebenkosten als zweite Miete (Stand: 01/2017)
- Richtig Heizen und Lüften sowie Tipps für technische Anlagen und einzelne Räume (Stand: 10/2024)
- Willkommen bei uns - Tipps und Hinweise zum Einzug (Stand: 01/2017)
- Energieausweis soweit erforderlich
- Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten nach Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) (Stand 12/2023)

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 10

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

§ 15 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.

§ 16 zusätzliche Vereinbarungen

- (1) Das Rauchen im Treppenhaus, im Laubengang, auf dem Dachboden, im Keller sowie in Abstell- und Nebenräumen und den Mietern allgemein zugänglichen Bereichen im Gebäude ist nicht gestattet.

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 11

Die Vermieterin erteilt dem Mieter darüber hinaus folgende Hinweise zum Rauchen in der Wohnung:

Die Vermieterin weist darauf hin, dass Rauchen in der Wohnung und auf dem Balkon unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme zu erfolgen hat. Insbesondere hat jeder Mieter darauf zu achten, dass andere Mieter durch Tabakrauch, insbesondere auf dem Balkon, nicht beeinträchtigt werden. Dies stellt nach dem BGH eine verbotene Eigenmacht im Sinne von § 885 Abs. 1 BGB dar (BGH, Urteil vom 16.01.2015 – V ZR 110/14). Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gebietet es nach der Rechtsprechung des BGH, dass einem Mieter, der nicht raucht, Zeiträume freizuhalten sind, in dem er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann. Gleichzeitig wird der Mieter darauf hingewiesen, dass exzessives Rauchen, welches zu einer nachhaltigen Schädigung der Wohnung führt, Schadensersatzansprüche der Vermieterin verursacht. Eine nicht erlaubte übermäßige Nutzung der Wohnung liegt vor, wenn die Nikotinablagerungen so stark sind, dass sie mit üblichen Malerarbeiten nicht beseitigt werden können und Instandsetzungsarbeiten erfordern (BGH, Urteil vom 05.03.2008 – VIII ZR 37/07).

- (2) Der Mieter hat die Vermieterin bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen und einen erforderlichen Zugang zur Wohnung zu gewähren.
- (3) Ergänzend zu § 2, Abs. 3, Nr. 14 dieses Mietvertrages gelten die der Vermieterin ab der 3. Anfahrt im Zusammenhang mit der regelmäßigen Wartung der in der Wohnung installierten Rauchwarnmelder in Rechnung gestellten Kosten als sonstige Betriebskosten und sind vom Mieter zu tragen.

Bautzen, den 01.09.2025

Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH

.....
i. A. Katrin Amft
Gruppenleiterin

.....
Mieter

.....
i. A. Elisabeth Erber
Kundenbetreuerin

Vertragsnummer: _____

WIE/Obj./VE: ____/____/____

Datum: 01.09.2025

Seite: 12