

Mietvertrag

zwischen

dem Eigentümer Wilfried Weimer
(nachfolgend "Vermieter" genannt)
vertreten durch Herrn Thomas Knorr, Bästleinstr. 38, 04347 Leipzig, 0178-8893072

und

x

(nachfolgend "Mieter" genannt)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter zu Wohnzwecken die im Hause xxx gelegene Wohnung, ca. x m², im x (x) bestehend aus x Zimmern, 1 Küche, 1 Diele (Flur), 1 Bad/Duschraum, 1 Keller, zu der Wohnung gehört im Übrigen ein Balkon. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Balkon nicht genutzt und betreten werden kann. Eine Minderung aufgrund der mangelnden Nutzbarkeit ist dem Mieter daher nicht möglich. Die Balkonfläche findet bei dem Maß der Wohnfläche keinerlei Berücksichtigung.
2. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass x Person in die Mietsache einziehen. Der Mieter ist verpflichtet, die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb von 2 Wochen nach dem Einzug vorzulegen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung unverzüglich anzuzeigen.
3. Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit 2 Schlüssel für die Haus- Wohnungs- sowie die Kellertür. Zudem erhält er einen Briefkastenschlüssel.
4. Ein weiterer Schlüssel zum Betreten der Mietsache bleibt im Besitz des Vermieters. Dieser sichert dem Mieter zu, diesen nur in den Fällen des § 19 Ziffer 4 dieses Vertrages zu gebrauchen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am x und läuft 12 Monate, nach diesen 12 Monaten verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.
2. Das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters richtet sich nach Ablauf der 12 Monate nach den gesetzlichen Vorschriften.
3. Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen. Sie muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zugehen, § 573c Abs.1 S.1 BGB.
4. Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume sind Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, dem Vermieter fallen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Außerordentliches Kündigungsrecht

Für den Fall der außerordentlichen Kündigung wegen Mietrückstandes umfasst die Miete auch die Betriebskostenvorauszahlungen, -pauschalen und Zuschläge.

§ 4 Miete, Nebenkosten

1. Der Mietzins für die in § 1 beschriebene Wohnung beträgt monatlich **x€**

2. In der Miete nach Abs.1 sind die Betriebskosten **nicht enthalten und daher gesondert zu zahlen**. Der Mieter hat daher neben der Miete die Betriebskosten i.S.d. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zu tragen.

3. Der Mieter hat auf die Betriebskosten Vorauszahlungen in Höhe von **x€** monatlich zu leisten. Über die Betriebskosten wird jährlich abgerechnet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenablesung verlangt werden.

4. Der Umlagemaßstab für die Betriebskosten bestimmt sich wie folgt:
 - Für Wasser, Kanal, Entwässerung } nach Wassermengenzähler
 - Grundgebühr Müllabfuhr } nach Personen bzw. Wohneinheit
 - Beleuchtung, Strom (soweit nicht bei Heizung) } auf Veranlassung des Mieters auf dessen Kosten

 - Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss } nach Wohneinheit
 - Heizung (siehe § 9 dieses Vertrages) }
 - Warmwasser (siehe § 10 dieses Vertrages) }
 - Reinigung, Miete und Wartung von Warmwassergeräten } 10% Grundkosten nach Wohnfläche, 90% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer mittels Wärmemengenzähler
 - Schornsteinfeger }
 - Überprüfung und Wartung der Gas- und Elektroinstallationen }

 - Müllbeseitigung }
 - Hausstrom }
 - Grundsteuer }
 - Ungezieferbekämpfung }
 - Straßenreinigung }
 - Bürgersteigreinigung }
 - Schneeabseilung und Streuen bei Glatteis }
 - Sach- und Haftpflichtversicherung }
 - Wartungskosten für Feuerlösch-, Tank-, Blitzschutz- und Lecksicherungsanlagen }
 - Dachrinnenreinigung }
 - Niederschlagswasser }
 - Legionellenprüfung }

 - Treppenhausreinigung einschl. Glas } nach Wohneinheit

5. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen. Im Fall des Auszugs des Mieters während der Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Kostenverteilung bei der nächstfälligen Abrechnung vorzunehmen.

6. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Betriebskosten-Abrechnungsbelege zu übersenden. Abrechnungsbelege kann der Mieter in der Wohnung bzw. der Verwaltung des Vermieters einsehen. Befindet sich diese nicht in der Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, bestimmt der Vermieter einen Einsichtsort in der Gemeinde, in der sich die Wohnung des Vermieters befindet.

§ 5 Änderung der Miete

1. Auch bei einem befristeten Mietverhältnis oder bei Ausschluss des Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit sind Mieterhöhungen nach den §§ 557 bis 560 BGB zulässig.

2. Erhöhung und Neueinführung von Betriebskosten i.S.d. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung sind nach Maßgabe des § 560 BGB umlegbar.

§ 6 Zahlung der Miete

1. Miete und Betriebskostenvorauszahlung sind vom Mieter monatlich im Voraus und zwar spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten. Beides ist an den Vermieter auf dessen Bankkonto zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

2. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete und/oder der Betriebskosten im Rückstand, so sind Zahlungen zunächst auf Ansprüche, deren Verjährung droht, dann auf Kosten, Zinsen und übrige Schulden anzurechnen, es sei denn, der Mieter trifft eine andere Bestimmung.

3. Der aus der Betriebskostenabrechnung geschuldete Betrag ist innerhalb eines Monats nach Anforderung zu bezahlen.

§ 7 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kautionsleistung in Höhe von **x€**.

2. Der Vermieter hat den Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Kautionsbetrag ist zumindest mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

3. Über die Kautionsleistung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen. Wenn dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht, ist der Kautionsbetrag einschließlich Zinsen zurückzubezahlen.

4. Für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/der Wohnung willigt der Mieter darin ein, dass die von ihm erbrachte Sicherheitsleistung auf den Erwerber übertragen wird. Der

Vermieter sichert dem Mieter zu, im Veräußerungsfalle den Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheit zu verpflichten, soweit gegen diese nicht gegenüber dem Mieter aufgerechnet ist.

§ 8 Aufrechnung, Zurückbehaltung, Schadensersatz

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Schuldverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handele sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

2. Schadensersatzansprüche des Mieters nach § 536a BGB sind ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt.

§ 9 Heizung

1. Während der Heizperiode sind die beheizten Räume in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius zu beheizen. Außerhalb der Heizperiode kann Heizung nur verlangt werden, wenn die Außentemperatur es erfordert. Beheizung bzw. Ersatzbeheizung kann nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit), es sei denn, die Unmöglichkeit beruht auf Verschulden des Vermieters. Die Rechte des Mieters aus § 536 BGB bleiben unberührt. Dem Mieter stehen Schadensersatzansprüche nicht zu, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt. Der Vermieter hat für alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

2. Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem BimSchG sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage wie vorstehend.

3. Kosten einer notwendig werdenden Zwischenablesung trägt der Mieter, wenn sein Verhalten sie veranlasst hat.

§ 10 Warmwasserversorgung

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 9 Ziffer 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten für die Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die

Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen wie vorstehend. Im Übrigen gilt § 9 entsprechend.

§ 11 Benutzung der Mieträume, Gebrauchsüberlassung

1. Der Mieter darf die Mietsache zu anderen als den in § 1 bestimmten Zwecken nur mit Einwilligung des Vermieters benutzen.

2. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte berechtigt, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen. Die Einwilligung gilt nur für den Einzelfall, sie kann aus wichtigem Grund widerrufen werden. Die Rechte des Mieters aus § 553 BGB bleiben unberührt.

3. Die Einwilligung nach § 11 Ziff. 1 und 2 dieses Vertrages soll schriftlich erfolgen.

§ 12 Haushaltsmaschinen

Das Aufstellen von Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Wäschetrocknern) in den Mieträumen bedarf der Erlaubnis des Vermieters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden kann.

§ 13 Antennen

Die Errichtung privater Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an den gemeinschaftlichen Hausteilen oder an den Außenflächen bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Der Vermieter kann die Erteilung der Einwilligung von sachlich gebotenen Auflagen abhängig machen. Zu den Betriebskosten gehören die Kosten des Betriebsstroms, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch den Fachmann.

§ 14 Tierhaltung

Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis des Vermieters nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält. Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.

§ 15 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Räume zu sorgen; er hat auch die in den Mieträumen vorhandenen Wasserzu- und -abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

2. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache berührt.

3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen.

4. Der Mieter hat die Mietsache nach Überlassung von Ungeziefer frei zu halten, soweit er, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen, oder Untermieter oder Besucher den Befall verursacht haben. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, gilt Ziffer 8 entsprechend. Für Schäden, die durch Nichtbeseitigung von Ungeziefer entstehen, haftet der Mieter nach Maßgabe von Satz 1 ebenso wie für Schäden durch das fachgerechte Beseitigen des Ungeziefers, auch wenn dies vom Vermieter veranlasst wird.

5. Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes – auch durch Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen – sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Untermietern zu vertreten sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Leistet der Mieter Schadensersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

6. a) Während der Mietdauer übernimmt der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, die sachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. In gleicher Weise hat der Mieter auch die Renovierung der Fußleisten durchzuführen. Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.

Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden.

Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung durchzuführen. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

- alle drei Jahre: Küche, Bad, Dusche, Toilette;
- alle fünf Jahre: alle übrigen Räume (Wohn-, Ess- und Schlafräume, Flure).

Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf, üblicherweise alle 3 Jahre, fachgerecht reinigen zu lassen.

b) Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn dies erforderlich ist, üblicherweise also die Fristen nach § 15 Ziffer 6.a) seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

Der Mieter ist verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen

der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

c) Sind die Schönheitsreparaturen zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines überprüfbaren Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Fachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen:

Die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Quote richtet sich danach, wann die letzten Schönheitsreparaturen (von ihm oder in seinem Auftrag durch Dritte) ausgeführt wurden und wann die nächsten Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan üblicherweise vorzunehmen wären. So sind für jedes volle Jahr, das seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen verstrichen ist, folgende Kostenanteile zu tragen:

- 1/3 der Kosten für die Schönheitsreparaturen in den Räumen, in denen nach dem Fristenplan üblicherweise alle drei Jahre Schönheitsreparaturen durchzuführen sind,
- 1/5 der Kosten für die Schönheitsreparaturen in den Räumen, in denen nach dem Fristenplan üblicherweise alle fünf Jahre Schönheitsreparaturen durchzuführen sind.

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Mietsache eine Verlängerung der oben genannten vereinbarten Fristen zu, so ist die Quote nach billigem Ermessen vom Vermieter angemessen zu verringern.

d) Sollte bei Vertragsbeendigung keine Einigkeit darüber bestehen, ob und wann die letzten Schönheitsreparaturen ausgeführt wurden, trägt der Mieter insoweit die Beweislast für den Zeitpunkt der Ausführung und den Umfang der letzten Schönheitsreparaturen.

e) Dem Mieter ist es gestattet, seiner anteiligen Zahlungspflicht dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses die erforderlichen Schönheitsreparaturen fachgerecht ausführt.

f) Sind seit Beginn des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden, so ist der Beginn des Mietverhältnisses hinsichtlich der Fristenregelung maßgebend.

7. Die Kosten kleinerer Instandhaltungsarbeiten während der Mietzeit bis zum Betrag von 80,00 € im Einzelfall trägt der Mieter, wenn es sich um die Behebung von Schäden an Teilen der Wohnung handelt, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Wasserhähne bzw. Schalter für Wasser, Gas und Elektrizität, Rollläden, WC- und Badewannenarmaturen, Verschlussvorrichtungen für Fenster und Türen etc. Die Verpflichtung zur Kostentragung besteht nur bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelreparaturen in Höhe von 6% der Jahresnettomiete.

8. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.

9. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

10. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen bei Abschluss des Vertrages vorhandener bzw. bis zur Übergabe eingetretener Mängel der Mietsache ist ausgeschlossen.

§ 16 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installation und dergl., sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Um- oder Einbauten ganz oder teilweise im Falle seines Auszugs zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, ohne dass es eines Vorbehalts des Vermieters bei Einwilligung bedarf.

2. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er dem Mieter einen angemessenen Ausgleich zu leisten.

§ 17 Fassadengestaltung

Die Ermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Gestaltung der Fensteraußenseite bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Erforderliche behördliche Genehmigungen beschafft sich der Mieter auf eigene Kosten.

§ 18 Einrichtungsgegenstände und Geräte des Mieters

1. Der Mieter hat auf seine Kosten erforderlichenfalls die behördlichen Genehmigungen bezüglich Einrichtungsgegenständen und Geräten des Mieters einzuholen und die vorgeschriebene Mitwirkung der Behörde (z.B. durch Vorlage von Abnahmebescheinigungen, Unbedenklichkeitserklärungen des Schornsteinfegers) nachzuweisen.

2. Vor Aufstellung von Nachtspeicheröfen und anderen schwergewichtigen Gegenständen (z.B. Klavier, Aquarium) hat der Mieter vom Vermieter prüfen zu lassen, ob nicht die tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall wegen bestehender Gefahren dagegen sprechen.

3. Sollten sich durch die Aufstellung und den Betrieb der Geräte für den Vermieter oder die Bewohner des Hauses unzumutbare Nachteile oder Unzuträglichkeiten ergeben, so ist der Mieter verpflichtet, soweit er nicht Abhilfe schaffen kann, diese Geräte zu entfernen bzw. den Betrieb einzustellen.

4. Für Schäden, die durch Gegenstände, die der Mieter in die Wohnung eingebracht hat, verursacht werden, haftet der Mieter, soweit ihn ein Verschulden trifft.

§ 19 Betreten der Mietsache

1. Der Vermieter oder Beauftragte des Vermieters darf die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

Ohne besonderen Anlass ist es dem Vermieter oder dessen Beauftragten gestattet, die Mietsache in angemessenem Abstand, frühestens alle 2 Jahre, zur allgemeinen Feststellung des Zustandes zu besichtigen.

2. Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder dessen Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwerts nach §§ 558 ff. BGB zu dulden.

3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.

4. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter die Mietsache auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

§ 20 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.

Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.

Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie von ihm eingebracht worden sind. Für den Vermieter besteht keine Aufbewahrungspflicht bezüglich solcher Gegenstände.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses dürfen alle Schlüssel nur dem Vermieter, seinem Verwalter oder einer von ihnen bevollmächtigten Person übergeben werden.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis hätte gekündigt werden können für den Mietausfall, der durch das Leerstehen der Mietsache oder dadurch entsteht, dass im Falle der Neuvermietung nicht der bisherige Mietzins erzielt werden kann. Der Vermieter hat sich ein mitwirkendes Verschulden bei der Schadensentstehung anrechnen zu lassen.

3. Wird die Mietsache mit Messeinrichtungen von Versorgungsunternehmen (Stromzählern) überlassen, so ist der Mieter verpflichtet, diese mit den gleichen angeschlossenen Messeinrichtungen zurückzugeben.

§ 21 Personenmehrheit

1. Unter Mieter und Vermieter werden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von

Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 22 Änderungen des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen des Vertrages sollen schriftlich vereinbart werden. Das gleiche gilt für Zusagen, Zustimmungen, Verzichte und Vergleiche aller Art. Darüber hinaus gelten mündliche Vereinbarungen nicht generell als unwirksam. Werden mündliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien geschlossen, bedürfen sie einer nachträglichen schriftlichen Bestätigung.

§ 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen (Salvatorische Klausel)

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

§ 24 Sonstige Vereinbarungen

1. Bei dem Wohnhaus der vertragsgegenständlichen Wohnung handelt es sich um einen sanierten Altbau, in dem der nach DIN 4109 geforderte Schallschutz nicht gegeben ist. Eine Mietminderung kann aus diesem Grunde nicht geltend gemacht werden.

2. Da es sich bei dem Gebäude um einen sanierten Altbau handelt, kann eine gewisse Feuchtigkeit in den Kellerräumen auftreten. Eine Mietminderung wegen Feuchte in den Kellerräumen und daraus resultierender Folgen ist somit nicht möglich. Vielmehr ist auf eine regelmäßige Luftzirkulation in den Kellerräumen zu achten, d.h. die Fenster sind zu öffnen.

Anlässlich der Wohnungsbesichtigung am _____ wurde dem/den Mieter/n auch der Energieausweis für das Gebäude zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der/die Mieter wurde/n vom Vermieter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die vermietete Wohnung in einem Altbau befindet und die im Energieausweis beschriebenen Werte hinter den heute an Neubauten gestellten Anforderungen zurückbleiben. Dem Mieter ist diese nachteilige energetische Qualität des Gebäudes vom Vermieter ausführlich erläutert worden. Er ist mit dem baulichen, insbesondere energetischen Zustand des Gebäudes und der vermieteten Wohnung einverstanden und verzichtet insoweit auf die spätere Geltendmachung etwaiger Mietminderungen.

Der Mieter wurde auch darauf hingewiesen, dass der Vermieter nicht beabsichtigt, weitere Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Energieeinsparung durchzuführen, womit sich der Mieter ebenfalls einverstanden erklärt.

3. Der Verlust jedweden Schlüssels für den Mietbereich (Wohnung, Zimmer, Briefkasten usw.) muss dem Vermieter unverzüglich angezeigt werden. Bei Verlust bereits eines Schlüssels der zentralen Schließanlage sind vom Mieter die Kosten für die Nachbestellung eines Schließzylinders mit 3 Schlüsseln (Summe insgesamt z.Zt. etwa x €) zu tragen.

4. Der Mieter verpflichtet sich bei Einzug zum Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung und weist dies durch Vorlage der Versicherungspolice nach.

5. Abweichend von § 4 Ziff. 2, 3 und 4 vereinbaren die Parteien für die Kosten des Hausmeisters einschließlich der Kosten für die Gartenpflege eine Pauschale in Höhe von x € pro Monat für die vertragsgegenständliche Wohnung. Diese Pauschale ist neben der in § 4 Ziff. 2 und 3 zu zahlenden Betriebskostenvorauszahlung monatlich mit der Miete zu zahlen und wird nicht abgerechnet (siehe § 4 Ziff. 4).

6. entfällt

§ 25 Speicherung und Übermittlung von Mietvertragsdaten

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Angaben zur jeweiligen Miethöhe sowie zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung an Dritte zum Zwecke der Erstellung von Mietpreisübersichten und Vergleichsmietensammlungen zur Ermöglichung von Mietanpassungen nach § 558 BGB weitergegeben und dort gespeichert werden. Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die seine Daten übermittelt werden. Macht der Mieter von seinem Recht Gebrauch, vorstehende Einwilligung zu verweigern, oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, so hat dies keine Rechtsfolgen für den Bestand des Mietvertrages.

Zusätzliche Vereinbarungen:

Zahlung der Miete per: Überweisung

Zahlung der Kautions: zur Wohnungsübergabe

Abtretungserklärung:

Der Mieter tritt Mietzahlungen, die von der Arbeitsagentur/Arge übernommen werden, an den Vermieter ab.

Leipzig, den.....

Vermieter:

Mieter:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(Bevollmächtigter)