

Mietverwaltungsvertrag

für

Sondereigentum

zwischen

Gert + Magdalene Mählich

J. Günther-Str. 1

96138 Burgbrunn

Tel.: *03546/8349*

Handy:

Fax:

e-mail:

- im folgenden **Eigentümer** genannt -

und der

Dresdner Hausverwaltung
Inh.: Brigitte Kümmelberger
Chemnitzer Str. 97
01187 Dresden

Tel.: 0351 / 82 80 90

Fax: 0351 / 82 80 999

vertreten durch
Brigitte Kümmelberger

- im folgenden **Verwalter** genannt -

§ 1 Verwaltungsgegenstand

Der Eigentümer der

Wohnung Nr. *04* (im folgenden Sondereigentum genannt)

in der Anlage Melzerstraße 11 01662 Meißen

überträgt deren zukünftige Mietverwaltung an den Verwalter. Die Betreuung des Sondereigentums erfolgt unmittelbar durch die Geschäftsstelle in Dresden.

§ 2 Vertragslaufzeit

Der Vertrag beginnt am *1.6.14*

Verpfändungsvereinbarung

Zwischen Flawina
Daxka
 - nachstehend „Mieter“ genannt -
 und GR Grundbesitz GmbH
Theaterplatz 4 01662 Leipzig
 - nachstehend „Vermieter“ genannt -

wurde ein Mietvertrag geschlossen, der die Leistung einer Mietkaution vorsieht.

Der Mieter unterhält bei der Dresdner Bank Aktiengesellschaft Leipzig
das Sparkonto Nr.: 83 145 96701

Als Sicherheit für alle gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem bestehenden Mietverhältnis verpfändet der Mieter anstelle der Leistung einer Barkaution hiermit an den Vermieter das auf obigem Sparkonto unterhaltene Guthaben in Höhe von DM 396,74 EURO zuzüglich darauf anfallender Zinsen mit der Maßgabe, daß der Vermieter ohne besonderen Nachweis der Fälligkeit der gesicherten Ansprüche berechtigt ist, gegen Vorlage der über die Spareinlage ausgestellten Urkunde jederzeit Auszahlung des verpfändeten Guthabens von der Bank zu verlangen.

Die Bank wird den Mieter von einem Auszahlungsverlangen des Vermieters unterrichten. Die Auszahlung an den Vermieter erfolgt nicht vor Ablauf von 4 Wochen nach Versand der Mitteilung an den Mieter, um diesem die Möglichkeit zu geben, etwaige Gegenrechte unmittelbar gegen den Vermieter geltend zu machen.

Die von der Bank über die Spareinlage ausgestellte Urkunde übergibt der Mieter dem Vermieter. Der Vermieter ist berechtigt, das Sparguthaben zu kündigen und es auch schon vor Ablauf der vereinbarten Kündigungsfrist - gegebenenfalls unter Abzug der Vorschußzinsen - herauszuverlangen.

Leipzig, d. 9.4.99
Ort, Datum

[Signature]
Unterschrift des Mieters

Leipzig, d. 9.4.99
Ort, Datum

GR Grundbesitz GmbH
Theaterplatz 4
01662 Leipzig
Telefon 31 / 43 22 14
03521 / 43 96 95
Unterschrift des Vermieters

Bestätigungsvermerk der Bank

Wir bestätigen hiermit, von vorstehender Verpfändungsvereinbarung Kenntnis genommen und den darin genannten Betrag empfangen zu haben. Mit unserem AGB-Pfandrecht treten wir hinter das zugunsten des Vermieters bestellte Pfandrecht zurück und verzichten für die Dauer der Verpfändung auf unser Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem Mieter.

Leipzig, d. 9.4.99
Ort, Datum

[Signature]
Dresdner Bank AG Filiale Leipzig
Unterschriften der Bank

Erklärung des Vermieters über Aufhebung des Pfandrechts

Das Guthaben auf dem genannten Sparkonto gebe ich hiermit frei.
Die Sparurkunde habe/werde ich dem Verpfänder (Mieter) übergeben.

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters

Unter Mieter und Vermieter werden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig zu unterschreiben. Freie Stellen sind auszufüllen. Zutreffendes ist anzukreuzen.

Blatt 1

Zwischen genaue Bezeichnung des Vermieters <small>(Name, Anschrift, vertreten durch)</small>	GR Grundbesitz GmbH Theaterplatz 4 01662 Meißen
und genaue Bezeichnung des/der Mieter <small>(Name, Anschrift, vertreten durch)</small>	Frau Franzyska Petzka Fabrickstr. 17 ; 01662 Meißen

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 - Mietsache

1. Vermietet werden im Haus

Melzerstr. 11 ; OG 1 ; WE 4
(genaue Anschrift und genaue Lagebezeichnung nach Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Stockwerk rechts, links, Mitte)

als Wohnung als _____ folgende Räume:
 2 Zimmer, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Flur, _____ Diele, _____ WC, 1 WC mit Dusche/Bad,
 _____ Dusche, 1 Balkon, 1 Kellerraum-Nr. _____, _____ Bodenraum-Nr. _____
 Wohnfläche: 57,25 m² Herd und Öfen sind mitvermietet
 sind nicht mitvermietet
 1 Einbauküche ist mitvermietet

Die Mieträume dürfen vom Mieter nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Mieter ist verpflichtet, seiner gesetzlichen Meldepflicht nachzukommen.

2. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 538 BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

3. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen:

2 Haus-, _____ Wohnungs-, _____ Zimmer-, _____ Boden-, _____ Keller-, _____ Fahrstuhl-,
 _____ Garagen-, 2 Hausbriefkasten-, _____ Schlüssel für _____

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters.

Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist - auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

4. Die nachstehend aufgeführten Einrichtungen dürfen mitbenutzt werden. Der Vermieter behält sich vor, die Nutzung zu regeln.

Waschanlage, Garten, Kinderspielplatz, _____
 nach den Bedingungen dieses Vertrages, gemäß besonderem Mietvertrag:
 Anlage 1 ist Bestandteil des Vertrages

5. Zusätzlich wird/werden vermietet:

(z. B. Garage, Kfz-Stellplatz, usw.)

§ 2 - Mietdauer

1. a)

Das Mietverhältnis beginnt am: voraus, 01.04. 1999
 Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte Zeit**.

b)

Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte Zeit** und endet am: _____
 Ohne Kündigung verlängert es sich jedoch jeweils um _____ Monate - um _____ Jahre.

c)

Das Mietverhältnis ist auf **bestimmte Zeit** abgeschlossen und endet am _____ ohne, daß es einer Kündigung bedarf.

d)

Die Mietsache ist **zu nur vorübergehendem Gebrauch** durch den Mieter gemietet, nämlich wegen _____, sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluß dieses Monats schriftlich gekündigt werden.

e)

Dieses Mietverhältnis ist ein **Zeitmietvertrag gemäß § 564 c BGB**. Das Mietverhältnis läuft auf die Dauer von _____ Jahren und endet somit am _____. Der Vermieter beabsichtigt, nach Ablauf des Vertrages die Mietsache

als Wohnung für sich selbst,
 für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen,
 für folgende Familienangehörige: _____ zu nutzen,
 die Mietsache zu beseitigen,
 die Mietsache so wesentlich zu verändern oder instandzusetzen, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert sein würden.

Hinweis zu § 2, Absatz 1:
Die Buchstaben a) bis e) schließen einander aus! Daher kann nur eine dieser Möglichkeiten gewählt werden.

Blatt 2 des Mietvertrages vom 9.10.98
 Vermieter: GR Grundbesitz GmbH
 Mieter: Frau Franziska Petzka

7 - Miete und Nebenkosten
 (Die festgelegte Währung gilt für den gesamten Vertrag)

Die Miete beträgt monatlich _____ z.Z. DM/EUR 658,37
 Der Heizkostenvorschub gemäß §9 beträgt monatlich _____ z.Z. DM/EUR _____
 Der Betriebskostenvorschub gemäß §15 beträgt monatlich _____ z.Z. DM/EUR 188,93
 _____ z.Z. DM/EUR _____
 Für Garage/Kfz-Stellplatz _____ z.Z. DM/EUR _____
 z.Z. monatlich insgesamt DM/EUR 847,30

Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.

Die Miete bleibt unverändert bis zum 31.03.2004

Für den nachfolgend bezeichneten Zeitraum 1) wird eine **Staffelmiete** vereinbart. Bei Mietbeginn richtet sich die Miete nach Ziffer 1, 1. Zeile. Die Miete erhöhet sich 2)

ab	auf	ab	auf	ab	auf
1.04.2004	691,29	1.04.2009	725,85		

Eine Erhöhung der Miete gemäß §§2, 3 und 5 MHG (Gesetz zur Regelung der Miethoh) ist während der Laufzeit der Staffelmiete ausgeschlossen.

Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten enthalten nicht enthalten

Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest - im Erdgeschoß den Hausflur - regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen kostenlos zu reinigen.

Die Vorschubzahlung ändert sich, wenn sich die Höh) der Betriebskosten nach der letzten Berechnung geändert hat. Der Vermieter hat die Änderung dem Mieter mitzuteilen. Ein sich ergebender Saldo, auch soweit er auf der Abrechnung der Vorschüsse beruht, ist mit der nächsten Mietzahlung auszugleichen.

Die Schönheitsreparaturen trägt der Vermieter der Mieter.

Grundsätzlich werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen fällig:
 In Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre,
 in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
 in anderen Nebenräumen alle 5 Jahre.

Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin - je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung - erforderlichen Arbeiten auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:
 Anstrich und Lackieren der Innentüren, sowie der Fenster und Außentüren von innen, sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weien der Decken und Oberwande sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.

8 - Zahlung der Miete und der Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Die Miete und Nebenkosten sind auf das Konto Nr. 0310124101/85080000 bei Dresdner Bank einzuzahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

Miete und Nebenkosten werden im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Einzugs ermachtung zu erteilen, dies gilt auch bei Kontoanderung.

Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höh) von 20,-,- je Mahnung, unbeschadet von Verzugszinsen, erheben.

9 - Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, soweit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.4. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsmäßige Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus oder Ausbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 Grad Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, soweit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, daß während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmastaben umgelegt, d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach einem dem Wärmeverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird

ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich 70 v.H.3)

Bei der Umlegung nach Wohn- und Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum sind die Räume des Eigentümers und des Hauswartes und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die Flächen von gemeinschaftlich benutzten Räumen, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.

Die Wohnfläche, die Nutzfläche, der umbaute Raum der Mietsache beträgt ca. 57,25 m²/m³

maximal 10 Jahre
 Der Mietzins muß jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.
 mindestens 50 v.H. höchstens 70 v.H. (Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 23.2.1981, BGBl. I S. 261).

atur des Wa

ichtigen den

en, sie werden
iebskosten ge
ffe, die Kosten
ge. Ferner gel
n, Heizkosten
so kann er h
i auch die a
rgungsanlage

atlich Vorausz
zurechnen ist.

ohnung vorha
1 Reinigungsk

ron Heizenerg

handeln. Zeig
gegen eine
pflicht unverz

in und Anlage
n), so pfleglic

ngeziefer auf

gepflicht verur
maß behandl

n, Handwerker

iden oder auf
r Vermieter an

iden hieran, fu

aber den früh
es verlangen.

en Entschäd
47a BGB). Bei
ind die Kosten

es zur Prüfung
stattet der M

sein Beauftra

gerer Abweser
üben kann.

Wirksamkeit e
eit als gegens

tsetzung siehe Bl

Blatt 3 des Mietvertrages	Vermieter: GR Grundbesitz GmbH
am 9.10.98	Mieter: Frau Franzyska Petzka

15 - Betriebskosten

In der Miete sind die nachfolgenden Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, ermittelt auf Grund der letzten Berechnung des Vermieters (vom _____), anteilig enthalten nicht enthalten.

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, insbesondere Grundsteuer

Die Kosten der Wasserversorgung

Die Kosten der Entwässerung

Die Kosten des Betriebs der Aufzugsanlagen - *sh. Anlage*

Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr

Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Die Kosten der Gartenpflege

Die Kosten der Beleuchtung

9. Die Kosten der Schornsteinreinigung --
10. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
11. Die Kosten für den Hauswart
12. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. Kabelanschluß (Breitbandkabelnetz)
13. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
14. Sonstige Betriebskosten
15. Umlageausfallwagnis gemäß § 25 a Neubaumietenverordnung für die Betriebskosten einschließlich Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Der Mieter ist ein monatlicher Betriebskostenvorschuß vom Mieter an den Vermieter neben der Miete, wie in § 7, Abs. 1 beziffert, zu zahlen. Die Umlage der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 9 dieses Vertrages gesondert geregelt.

Voraussetzungen werden jährlich abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt, sobald dem Vermieter die Abrechnungsunterlagen vorliegen. Eine Differenz zwischen der Summe der geleisteten Vorauszahlungen und dem Abrechnungsbetrag ist beim nächsten Zahlungstermin, spätestens innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung, auszugleichen.

Soweit sich Betriebskosten - ggf. auch rückwirkend - erhöhen oder neu entstehen, darf der Vermieter die Erhöhung bzw. die neu entstandenen Betriebskosten nach den gesetzlichen Vorschriften anteilig umlegen. - Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuß auf die Betriebskosten entsprechend anpassen, insbesondere auch dann, wenn sich aus der letzten Abrechnungsperiode ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

16 - Pfandrecht des Vermieters - Sicherheitsleistung

Der Mieter erklärt, daß die beim Einzug eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind,

mit Ausnahme folgender Gegenstände: _____

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder zur Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse, nämlich in Höhe von 1316,74

Der Vermieter hat die Sicherheit, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. - Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Der Mieter kann die Sicherheit in 3 Raten zahlen. Die erste Rate ist fällig bei Beginn des Mietverhältnisses (§ 550 b BGB).

17 - Besondere Kündigungsgründe und -fristen

Das Mietverhältnis kann, soweit seine vorzeitige Kündigung zulässig ist, bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats zum Schluß des übernächsten Monats gekündigt werden.

Beide Mietparteien können das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der andere Vertragsteil seine Vertragsverpflichtungen nicht unerheblich schuldhaft verletzt.

Der Vermieter kann daher insbesondere das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen:

- a) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, im Verzug ist, oder
- b) wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug gekommen ist, der den Mietzins von zwei Monaten erreicht, oder
- c) wenn der Mieter oder derjenige, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters oder eines anderen Mieters in erheblichem Maße verletzt, so daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

18 - Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grunde gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter durch entsteht, daß die Räume nach der Rückgabe eine Zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

19 - Rückgabe bei Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsmäßig im sauberen Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Auftraggeber zurückzugeben. Andernfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

20 - Hausordnung, siehe Rückseite (gesondert zu unterschreiben).

21 - Weitere Vereinbarungen

Alle eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

Weitere Vereinbarungen ggf. auf zusätzlichem Blatt beifügen und ebenfalls unterschreiben.)

GR Grundbesitz GmbH Theaterplatz 4 01662 Meißen Tel. 03521 / 45 22 14 Fax 03521 / 45 86 85	<i>[Signature]</i> (Vermieter)	<i>[Signature]</i> (Mieter)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Wichtig: Unterschriften schreiben nicht durch. Beide Exemplare einzeln unterschreiben!

oder Abwes

Belastungen

veit diese inn
lenräume im f
en Umfang zu
u schließen.
zügen, Warm
beachten.
ehandeln und

in und diese z

ei vorüberge
t des Mieters.
u halten, bei s
sch Toilettenb
leeren. Währe
heizten Räum
darf nicht zur
die Ventile de

lavon, ausreic

ten Vorschrifte
Bestimmunge
1 bzw. brenn

oder im Kelle
und leicht en
al, Feuerwerks

xtilien und Fut

eitig unterzub
i Teilen leicht z

ssenen Behält

(auch frei von

in den Mieträ

zugsrohren nu
igen Behörde
orzunehmen. a
hend zu schüt
n zu verwende
sondern sach

ttleeren, sonde

mit feuergefähr
andes oder bie
essenen Gege
r oder seinen

ig auf Dichtigk
t Hauptabsper
sowie den Ven

n am Gaszähl

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 9.10.1998
zwischen

**GR Grundbesitz GmbH, vertreten durch die Geschäftsführerin,
Frau Renate Ludwig, Theaterplatz 4, 01662 Meißen**

Frau Franzyska Petzka, Fabrikstr. 17, 01662 Meißen

**Die Wohnung wird komplett saniert übergeben.
Die Wände werden mit Rauhfaser tapeziert, Teppichboden-
belag in Wohn/Schlafzimmer, Bad und Küche werden gefliest.
Wohnungstüren und Fenster werden erneuert.**

**Die Wohnung erhält eine Einbauküche mit Kühlschrank,
Herd, Spüle, Unter- und Oberschränke (Einbau entsprechend
den baulichen Gegebenheiten). Evtl. anfallende Reparaturen
für die Küche/Elektrogeräte/Wasserhähne/Toilettenspülung
etc. trägt der Mieter bis zu einem Betrag von DM 300,--
jährlich. Bis 6 Monate nach Mietbeginn wird jedoch eine
Gewährleistung vom Vermieter übernommen.**

**Kabelanschluß liegt im Haus an. Bei Mietbeginn fällt
eine einmalige Anschlußgebühr an. Die Anschlußgebühr
ist vom Mieter zu tragen. Außerdem wird im Haus ein
Aufzug installiert. Die anteiligen Kosten für Wartung
und Betrieb sind in der Betriebskostenvorauszahlung
enthalten.**

**Die monatliche Gebühr für den Kabelanschluß ist direkt
mit dem Betreiber abzurechnen.**

**Bei Auszug ist die Wohnung besenrein zu übergeben.
Beschädigungen sind zu beseitigen. Flecken auf Teppich-
boden und Tapeten, Dübellöcher etc. sind zu entfernen.
Die Tapeten sind bei Verschmutzungen zu weißen.**

Meißen, den 09.10.1998

Vermieter

Ludwig

Mieter

Petzka Franzyska

GR Grundbesitz GmbH
Theaterplatz 4
01662 Meißen
Tel. 03521 / 45 22 14
Fax 03521 / 45 86 85

Hausordnung

Hausordnung gemäß § 20

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen.

Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspieler, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türenschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden.

Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonne geschüttelt werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muß der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.

Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschießen oder auszugießen oder hinunterzuwerfen.

Auf Höfen und in Durchfahrten nicht radzufahren.

Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.

Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge sachgemäß zu beseitigen.

Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.

Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.

Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.

Das Haus von 20 Uhr bis 6 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten.

Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.

Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen beläßt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist.

In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so daß keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern, sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.

Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.

Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.

Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Stoffe usw.) zu unterlassen.

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese in den Mietkellern liegen. Kellerräume und Bodenräume im gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.

Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereiter, Feuerungsstellen usw. sorgfältig zu beachten.

Alle Zubehöreile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und zu bewahren.

Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zu schließen zu halten.

Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.

Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbänke, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Kälte der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.

Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennenden Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller.

Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u.ä. auf dem Boden.

Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.

Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältern (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Ruß) zu halten.

Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.

Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur nach Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörde oder des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen, auch unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.

Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden, diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.

Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern zuvor mit Wasser abzulöschen.

In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.

Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrventil zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen.

Bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Meißner Grundbesitz GmbH

Theaterplatz 4

01662 Meißen

Tel. 03521 / 45 22 14

Fax 03521 / 45 86 85

(Vermieter)

(Mieter)