

Mietvertrag

Zwischen

als Vermieter/innen

vertreten durch

Monument GmbH, Schloßstr. 80 , 70176 Stuttgart,
(Büro Chemnitz: Weststr. 13, 09112 Chemnitz)

und

als Mieter/innen

§ 1 Mieträume (Objekt 5/932 –)

Vermietet werden zu Wohnzwecken im 2. Obergeschoss - rechts - des Hauses
Eckstr. 13 in **09113 Chemnitz** die Wohnung Nr. **6** : eine **3** -Zimmerwohnung,
abgeschlossen mit

Küche ohne Herd
Bad /WC
Balkon

Nebenträume:
Keller

Wohnungszubehör:
Heizkörper und Wärmemesser

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am **1. Nov. 2004**.

Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer. Für den Mieter beträgt die Kündigungsfrist 3 Monate. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats.

Schriftform der Kündigung

Die Kündigung muss **schriftlich bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats** an den Vermieter bzw. dessen Vertreter, **die Verwaltung**, erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete

Die Miete beträgt monatlich	<i>für ca. 61 m²</i>	
Wohnung		220 €
Vorauszahlung Nebenkosten, Heizung, Warmwasser		124 €
zusammen		344 €

Zahlungstermine:

Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf das **Konto Nr. 9 133 185 12 der Fa. Monument GmbH bei der Dresdner Bank Stuttgart**

BLZ: 600 20 000 kostenfrei zu entrichten.

Soweit Betriebskosten gesondert angefordert werden, sind diese binnen zwei Wochen ab Anforderung zu bezahlen. Auf das Recht des Mieters zur Belegeinsicht wird hingewiesen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 4 Kautio

Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautio in Höhe von **440 €** an den Vermieter zu bezahlen. Diese Kautio wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt gem. § 551 BGB.

Die Kautio ist **3 Monate nach Rückgabe der Mietsache** zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung evtl. Vermieterforderungen **an den Mieter zurückzuzahlen**. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kautio aufrechnen. Falls die Kautio überwiesen wird, lautet das Konto: **9 058 084 01, Dresdner Bank Stuttgart, BLZ 600 800 00.**

Weiterer Text zu § 1:

Ausgehändigte Schlüssel

(siehe Übergabeprotokoll)

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter abzuliefern. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

Weiterer Text zu § 3:

Betriebskosten

a) Neben der Miete sind die Heiz- und Warmwasserkosten (siehe § 13) sowie die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung, **soweit sie anfallen**, vom Mieter zusätzlich zu bezahlen:

Öffentliche Lasten	Beleuchtung
Wasserversorgung	Schornsteinreinigung
Entwässerung	Sach- und Haftpflichtversicherung
Betrieb der Heizungsanlage	Hauswart
Betrieb der Warmwasserversorgungsanlage	Breitbandkabelnetz
Personenaufzug	Einrichtungen für Wäschepflege
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Sonstige Betriebskosten, wie
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Dachrinnenreinigung, Wartung RWA-
Gartenpflege	Anlage, Mieterwechselgebühr

b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 3 festgelegt, erhoben; hierüber ist jährlich abzurechnen.

c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556 a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird für die Berechnung der Betriebskosten der von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab zugrunde gelegt. Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung.

d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.

e) Werden nach Vertragsabschluss das Hausgrundstück betreffende Steuern, öffentliche Abgaben und Gebühren sowie sonstige Betriebskosten im Sinne der BetrKV neu eingeführt, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt.

§ 5 Aufrechnung, Minderung, Zurückbehaltungsrecht

1. Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht am Mietzins nur ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses dem Vermieter schriftlich angekündigt hat. Dies gilt nicht für die Minderung bei Wohnräumen.

§ 6 Übergabe der Mieträume

1. Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

2. Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, den der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht für daraus resultierende Folgeschäden. Der Mieter anerkennt ferner, dass ihm wegen nicht verschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen bei Neubauwohnungen kein Recht zusteht, die Miete zu mindern, Schadensersatz zu verlangen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, auch nicht bei späteren Straßenarbeiten.

§ 7 Instandhaltung der Mieträume

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Angestellten, Arbeiter, Untermieter, sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dgl. schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges offen stehen lassen von Türen, Fenstern, Rollläden oder durch Versäumnung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Er ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.

3. Die Kosten der jährlichen Wartung von Gas- oder Elektroheizgeräten gehen voll zu Lasten des Mieters, jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

4. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung, einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie Neutapezieren, fallen demjenigen der Vertragsschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

5. Sind in den Bädern Lüfter eingebaut, so sind die Mieter verpflichtet, diese mindesten 1 x jährlich zu reinigen und bei Bedarf den Filtereinsatz zu wechseln.

6. Sind in den Nebengelassen Frostwächter vorhanden, so sind die Mieter bei Außentemperaturen unter 0° C verpflichtet, diese einzuschalten.

§ 8 Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses

1. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer der Mietzeit gemäß nachstehendem Fristenplan die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Innentüren samt Rahmen, der Fenster und Außentüren von innen, Lasieren von Naturholztüren und -fenstern) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vornehmen zu lassen oder vorzunehmen.

2. Fristenplan

a) Innentüren samt Rahmen sowie Fenster und Außentüren von innen	5 Jahre
b) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken	5 Jahre
c) Neuanbringung von Raufasertapeten	10 Jahre
d) Lasieren von Naturholztüren und -fenstern	10 Jahre

Für Arbeiten in Küchen, Wohnküchen, Waschräumen, WC, Bädern und dgl. Räumen mit starker Dampfungwicklung verkürzt sich die Frist b) um zwei Jahre; bei Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z. B. Speise- oder Besenkammer) verlängert sich diese Frist um zwei Jahre. Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen ist durch Vorlage der Rechnungen zu erbringen.

§ 9 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.
2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter hat das Haus, die Mieträume samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
3. Der Mieter darf die Mieträume nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchen gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im übrigen wird der Mieter auf die §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen. Als Gebrauchsüberlassung in diesem Sinn ist auch die nachträgliche Aufnahme von volljährigen Familienangehörigen in die Wohnung anzusehen.
4. Tiere, durch welche Hausbewohner belästigt werden könnten, sowie Hunde, Katzen und Nutztiere dürfen in den Mieträumen nicht gehalten werden.

§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.
2. Will der Vermieter das Sondereigentum verkaufen, so darf er oder sein Beauftragter die Mieträume zusammen mit dem Kaufinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 - 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 - 13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 - 12.00 Uhr betreten.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit den Mietinteressenten zu den gleichen Zeiten wie in Ziff. 2 festgelegt betreten.
4. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziffer 1 nach 7tägiger Voranmeldung, im Falle der Ziffer 2 und 3 nach 2tägiger Voranmeldung möglich.
5. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.
6. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 12 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dgl. dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Änderung der Tapetenart (zum Beispiel Raufaser-, Textil- oder Glasfasertapete) sowie bei erheblich abweichender Farbgestaltung der Mietsache.

2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen, wenn sich der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat; ebenso wenn Einrichtungen oder bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen und bei nicht genehmigter Anbringung von Tapeten und abweichender Farbgestaltung (Abs. 1 Satz 2).

3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mieträume 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 nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

4. Die Anbringung einer Außen-Parabolantenne oder ähnlicher Vorrichtungen für den Satelliten-Empfang durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter. Der Vermieter kann die Genehmigung verweigern, wenn das Haus über einen Breitbandkabelanschluss verfügt oder wenn sonstige sachbezogene Gründe gegen die Installation sprechen. Hinsichtlich des Anbringungsortes hat der Vermieter ein einseitiges Bestimmungsrecht, das vom Mieter im Falle einer Genehmigung unbedingt zu beachten ist. Bei Anbringung einer Antennenanlage hat der Mieter die maßgeblichen Sicherheitsbestimmungen zu beachten. Die Arbeiten müssen durch eine Fachfirma ausgeführt werden. Der Mieter haftet für Beschädigungen am Eigentum des Vermieters, die im Zuge der Installation entstehen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Antenne auf seine Kosten entfernt und den alten Zustand wieder herstellt.

§ 13 Schäden in den Mieträumen

1. Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, an Einbauküchen, Türen, Schlössern, Fenstern, Rollläden, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs.3 der II. BVO genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich 75 € auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8 % der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

3. Bei Sach- bzw. Vermögensschäden durch Verschulden des Wasserversorgungsunternehmens haftet dieses nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (§ 6 AVB Wasser vom 20.6.80 BGBl. I, S. 750).

4. Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass der Keller Restfeuchte aufweisen kann. Gegenstände, die durch Feuchtigkeit zu Schaden kommen können, sind aus diesem Grunde dort nicht zu lagern. Für daraus entstehende Schäden übernimmt der Vermieter keine Haftung.

§ 14 Sammelheizung und Änderung der Feuerungsart

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räumen werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21 Grad C beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechenden Erwärmung. Außerhalb der Heizperiode ist es die Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad C absinkt. Bei Störungen der Heizungsanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder

sonstiger Unmöglichkeit der Leistung ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

3. Falls die Berechnung der Heizkosten durch Wärmemesser erfolgt, ist der Mieter mit der Ablesung und dem gewählten Abrechnungsschlüssel durch die vom Vermieter beauftragte Firma ausdrücklich einverstanden.

Im übrigen werden die Heizkosten nach Wahl des Vermieters nach Quadratmeter Wohnfläche oder ähnlichen Vergleichsmaßstäben umgelegt. Zu den Heizkosten gehören die Kosten der Brennstoffe und Ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern, der Messungen von Immissionen und der Berechnung der Heizkosten. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

4. Heizkosten sind wie folgt zu entrichten:

Der Vermieter kann mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuss in Höhe von einem Zwölftel der abgerechneten anteiligen Kosten der abgelaufenen Heizperiode verlangen. Über die geleisteten Vorschüsse ist unverzüglich nach Vorliegen der Unterlagen abzurechnen. Im Falle einer mindestens zehnzehnten Änderung der Brennstoffkosten können die Vorschüsse, auch während der laufenden Heizperiode, entsprechend neu festgesetzt werden. Bei Vertragsabschluss wird ein monatlicher Vorschuss, wie in § 3 Abs.1 festgelegt, erhoben.

§ 15 Aufstellung und Betrieb von Wäschetrocknern

Aufstellung und Betrieb eines Abluft-Wäschetrockners bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei der Aufstellung und beim Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten. Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau sowie durch die Lagerung von Heizöl entsteht, haftet der Mieter zwar für eigenes Verschulden sowie Verschulden von ihm Beauftragter. Auch hinsichtlich der Lagerung des Heizöls sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, dazu erforderliche bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen.

§ 16 Anbringung von Schildern, Blumenkästen usw.

1. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen, insbesondere zu Reklamezwecken, sowie das Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten ist nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Im Falle der Zustimmung des Vermieters ist ein zusätzliches Entgelt von _____ € zu zahlen. Die Außenwände **einschließlich der Fenstergestaltung** sind nicht mitvermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände **einschließlich der Fenstergestaltung** bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietvertrages den früheren Zustand wiederherzustellen.

3. Blumenkästen an der Vorderfassade dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Diese kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 17 Personenmehrheiten

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen und Mietaufhebungsverträgen.

3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

4. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 18 Schönheitsreparaturen bei Auszug

Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, so zahlt der Mieter 25 % der Kosten aufgrund eines Voranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter; liegen sie länger als zwei Jahre zurück 40 %, länger als drei Jahre 60 %, länger als vier Jahre 80 %, länger als fünf Jahre 90 %; bei Berechnung des Kostenersatzes für das Anbringen von Raufasertapeten sowie das Lasieren von Naturholztüren und -fenstern gelten folgende Prozentsätze: länger als ein Jahr 15 %, länger als zwei Jahre 20 %, länger als drei Jahre 30 %, länger als vier Jahre 40 %, länger als fünf Jahre 50 %, länger als sechs Jahre 60 %, länger als sieben Jahre 70 %, länger als acht Jahre 80 %, länger als neun Jahre 85 %, länger als zehn Jahre 90 %. Diese Regelung tritt auch in Kraft, wenn seit Mietbeginn die genannten Zeiträume verstrichen sind. Der Vermieter kann im übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Dasselbe gilt bei schuldhafter Beschädigung des Bodenbelages durch den Mieter.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben; das gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehend oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist.
3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugten Person verwerten zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. Bescheinigt der Versteigerer schriftlich die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Vermieter darüber wie ein Eigentümer verfügen.

§ 20 Hausordnung

a) Von dem Inhalt der nachstehenden Hausordnung haben wir gleichfalls Kenntnis genommen und erkennen diese als Vertragsbestandteil an.

b) Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung einseitig abzuändern, soweit dadurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Die geänderte Hausordnung gilt ab dem auf die Mitteilung der Änderung folgenden Monatsersten.

c) Es gelten bis auf weiteres folgende Hausordnungsregelungen:

1. Der Mieter hat seine Räumlichkeiten samt den dazugehörigen Nebenräumen (auch der Rollläden und der Wohnungseingangstür von außen) rein und in Ordnung zu halten.
2. Das Rauchen in den Gemeinschaftseinrichtungen sowie im Treppenhaus ist nicht erlaubt. Das Einstellen von Krafträdern einschließlich Mopeds ist in den zur Alleinbenützung gemieteten Haupt- und Nebenräumen nicht gestattet. Treppenhaus und Allgemeinflure sind von Gegenständen aller Art frei zu halten. Das Betreten und Begehen des Daches ist verboten.
3. Der Hof ist seitens der Mieter frei zu halten und darf nicht verunreinigt werden.
4. Der Hausschlüssel darf nur an Familienangehörige oder Untermieter überlassen werden.
5. Abfälle dürfen nicht ins WC geworfen werden.
6. Hinsichtlich der Wasserversorgung unterwirft sich der Mieter den Bedingungen des Wasserwerks.
7. Der Mieter ist verpflichtet, alle zu Gebote stehenden Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren von Leitungen zu verhindern. Verlässt der Mieter für mehr als 3 Tage die Wohnung, so hat er für eine ausreichende Lüftung Vorsorge zu tragen.
8. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benützt werden. Medizinalbäder mit irgendeinem Zusatz von Säure, Salz oder Moorerde sind nicht gestattet.

9. Rundfunk- und Fernsehlautsprecher dürfen nur in geschlossenen Räumen und mit Zimmerlautstärke betätigt werden. Dies gilt auch für Musizieren. Ruhestörungen dürfen nicht auftreten. Ebenso sind alle belästigenden Geräusche, insbesondere Türzuwerfen und störendes Treppenlaufen im Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der örtlichen Satzung bzw. Polizeiverordnung.

10. Ruhestörende Arbeiten innerhalb der Mietsache und auf dem Hausgrundstück sind von Montag bis Freitag in der Zeit von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr und ab 18:00 Uhr zu unterlassen; Samstags von 12:00 Uhr bis 14:00 Uhr und ab 16:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig nicht zulässig.

11. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht brennbare Gegenstände in den Keller- und Bodenräumen nicht gelagert werden.

§ 21 Zusatzvereinbarung für vermietete Eigentumswohnungen

1. Den Mietern ist bekannt, dass es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner sind auch für die Mieter verbindlich. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrages getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Der Vermieter wird den Mietern die einschlägigen Änderungsbeschlüsse mitzuteilen.

2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die zur Aufrechterhaltung der Hausordnung erforderlichen Einzelanweisungen zu erteilen.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

1. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, Mahnkosten in Höhe von 5,11 € je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen zu erheben.

2. Die Kautions muss spätestens bei der Schlüsselübergabe bar oder per Bankbürgschaft entrichtet werden, da ansonsten eine Übergabe der Schlüssel nicht stattfindet.

3. Der Mieter verpflichtet sich am Bankeinzugs-Lastschriftverfahren teilzunehmen. Abgerufen werden nur fällige Zahlungen.

4. Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von **1 Jahr** ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf des Zeitraums von 1 Jahr mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum Monatsende zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Vermieter/in

Mieter/in

09112 Chemnitz
Tel.: 0371 / 66 64 50
Fax: 0371/66 64 550

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, zu entrichtende Zahlungen für Miete und Nebenkosten jeweils bei Fälligkeit zu Lasten des Kontos

Kontoinhaber

bei der

Konto-Nummer

Wenn das Konto die erforderliche Deckung nicht aufweisen sollte, ist obiges Geldinstitut jedoch nicht zur Einlösung verpflichtet.

Unterschrift Kontoinhaber/in

Nur rein vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass Ihnen wegen des Mieterhöhungsverlangens ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 561 BGB zusteht.

Sollte Ihre Zustimmung nicht innerhalb dieser Frist erfolgen, so würden wir uns zu unserem Bedauern gezwungen sehen, bis zum Ablauf von weiteren 3 Monaten Klage auf Zustimmung gegen Sie zu erheben.

Wir hoffen jedoch, dass dieser Schritt nicht notwendig sein wird, und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

MONUMENT

Immobilienverwaltung GmbH

i. A. Silke Laabs
Immobilienfachwirtin
(Dieses Schreiben wurde maschinell
erstellt und bedarf keiner Unterschrift)

Anlage

Rückantwort:

Firma
Monument Immobilienverwaltung GmbH
Weststr. 13

09112 Chemnitz

ZUSTIMMUNG ZUR MIETERHOEHUNG VOM 13.06.2016

Objekt: Chemnitz, Eckstr. 13
Verwaltungsnummer: **0006.03**

ltmietzinses

(Ort/Datum)

(Unterschrift)