

# Wohnungs-Mietvertrag

Zwischen \_\_\_\_\_

vertreten durch \_\_\_\_\_

als Vermieter

und

Herrn/Frau \_\_\_\_\_

(Mieter)

sowie \_\_\_\_\_

als Mietbürge gem. §§ 765 und 773 BGB,

wird folgender **Mietvertrag** geschlossen:

## § 1 Mietsache

Vermietet werden in dem Haus ( Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil)

\_\_\_\_\_

die abgeschlossene Wohnung  die nicht abgeschlossene Wohnung

im \_\_\_\_ -Geschoss des Vordergebäudes Rückgebäudes \_\_\_\_\_ bestehend aus

\_\_\_\_\_ Zimmer(n) \_\_\_\_\_ Nebenräume(n) \_\_\_\_\_ Balkon/Loggia \_\_\_\_\_ Kammer(n)

\_\_\_\_\_ Bad/  
Dusche/mit WC \_\_\_\_\_ WC/Trocken-  
Abort \_\_\_\_\_ Küche/Kochnische \_\_\_\_\_ Speisekammer

\_\_\_\_\_ Diele/Flur \_\_\_\_\_ Speicheranteil \_\_\_\_\_ Kelleranteil \_\_\_\_\_ Terrasse

\_\_\_\_\_ zu ausschließlich Wohnzwecken, soweit nachfolgend nicht anderes vermerkt ist.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, Neuvermessung durch den Vermieter bleibt vorbehalten.

Zur vermieteten Wohnung gehören ferner

Hausgarten/Gartenanteil mit \_\_\_\_\_ -m<sup>2</sup>

KFZ-Stellplatz Nr. \_\_\_\_\_ im Hofraum in der Tiefgarage PKW-Garage

Von den Räumen werden zu anderen als Wohnzwecken genutzt ( z. B. Werkstatt, Büro)

Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsräume und – einrichtungen, wie Waschküche, Trockenplatz, Abstellraum, Gemeinschaftsbad, Kinderspielplatz, Liegewiese, Hofplatz – soweit vorhanden -, gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

Mit vermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

\_\_\_\_\_

Sie sind bei Beendigung des Mietverhältnisses unaufgefordert, vollzählig und in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

(4) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

**siehe Übergabeprotokoll**

\_\_\_\_\_

- (1) Unter „Mieter“ wird im folgenden (ausgenommen Nr. der Allgemeinen Mietbedingungen) die Mietpartei auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen besteht. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nicht angekreuzte Kästchen im Mietvertrag werden nicht Vertragsinhalt, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen

## § 2

### Mietvertragart und –dauer

- (1)  Es handelt sich um einen **allgemeinen Mietvertrag** von **unbestimmter Dauer**:  
Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_.
- a. Der Vertrag kann vom Mieter mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.
- b. Der Vertrag kann vom Vermieter gekündigt werden in einer Frist von
- |  |          |
|--|----------|
| 3 Monaten, wenn das Mietverhältnis weniger als | 5 Jahre, |
| 6 Monaten, wenn das Mietverhältnis mindestens  | 5 Jahre, |
| 9 Monaten, wenn das Mietverhältnis mindestens  | 8 Jahre  |
- gedauert hat.

## § 3

### Kündigungsrecht

- (1) Das Kündigungsrecht des Mieters aufgrund eines Mieterhöhungsverlangens richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Frist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bleibt unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- (3) Wurde das Mietverhältnis nach § 2 Abs. 7 dieses Vertrages (Dienstmietwohnung) begründet, gelten für die Kündigung die Vorschriften der §§ 565 b bis 565 d BGB.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein. Im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Abweichend von § 568 BGB gilt das Mietverhältnis nicht als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

## § 4

### Mietzins, Betriebskosten

- (1) Der Mietzins beträgt monatlich  
Daneben ist zu zahlen:  
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung u. Warmwasser  
Andere Betriebskosten gemäß nach den §§ 1,2 der Betriebskostenverordnung  
Es handelt sich um
- Vorauszahlungen                       Pauschalen
- Garagen- oder Stellplatzmiete  
Zuschlag für Untervermietung oder gewerbliche Nutzung (falls diese als zulässig vereinbart ist)  
Sonstige Vergütung (z. B. Hausgarten)
- Monatlich zu zahlender Betrag
- (2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den §§ 1,2 der Betriebskostenverordnung.
- (3) a Der Umlegungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.
- b Bei den übrigen Betriebskosten wird das Wohnflächenverhältnis zugrunde gelegt. Wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erfordern, kann der Umlegungsmaßstab geändert werden.
- c Der Vermieter bleibt berechtigt, bei Vorliegen der abrechnungstechnischen Voraussetzungen, die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nach Maßgabe des erfassten unterschiedlichen Wasserverbrauchs geltend

zu machen und die Kosten der Müllabfuhr nach \_\_\_\_\_ einem Maßstab umzulegen, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Die Änderung dieses Umlegungsmaßstabes setzt eine schriftliche Erklärung des Vermieters voraus und gilt nur für künftige Abrechnungszeiträume.

- (4) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden jährlich einmal abgerechnet.
- (5) Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Eine sich ergebende Differenz zugunsten des Mieters oder Vermieters ist innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Zahlung fällig.
- Der Mieter ist berechtigt, nach Zugang der Abrechnung die Abrechnungsunterlagen beim Vermieter oder bei der Hausverwaltung einzusehen.
- (6) Die monatlichen Vorauszahlungen auf Betriebskosten können angemessen im Sinne von § 4 Miethöhengesetz (MHG) erhöht werden.
- (7) Sind nicht abrechenbare Vorauszahlungen sondern ein Festbetrag für Betriebskosten (mit Ausnahme Heizung und Warmwasser) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, die Erhöhung der Betriebskosten entsprechend § 4 Abs. 2 und 3 MHG anteilig auf die Mieter umzulegen.
- (8) Die Erhöhung der Grundmiete richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 2, 3 und 5 MHG. Eine Erhöhung ist auch innerhalb der Festzeit möglich, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit fest abgeschlossen ist.

## § 5

### Zahlung der Miete

- (1) Miete samt Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats
- an den Vermieter \_\_\_\_\_
- an \_\_\_\_\_ zu zahlen
- Anschrift des Geldinstituts (Filiale) \_\_\_\_\_
- Konto-Nummer. \_\_\_\_\_
- Bankleitzahl \_\_\_\_\_
- durch Überweisung
- durch Abbuchung; **Ermächtigung** wird hierdurch erteilt.
- (2) Die Nebenkosten sind zusammen mit der Miete zu zahlen.
- (3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- (4) Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 4% über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zu berechnen. Für jede Mahnung wird eine pauschale Mahngebühr von € 3,00 berechnet.

## § 6

### Besonderer Zeitmietvertrag ( § 564 c Abs. 2 BGB)

Wurde ein **besonderer Zeitmietvertrag** vereinbart  
folgendes:

(siehe § 2 Abs. 4 dieses Vertrages) gilt zusätzlich

(1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_  
(Höchstdauer 1 Jahre)

(2) Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit

die Räume der Wohnung

für sich

für folgende zu seinem Hausstand gehörende Person(en):

für folgende Familienangehörige.

---

---

---

---

nutzen will.

### § 7

#### Mietsicherheit

- (1) Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit in Höhe von \_\_\_\_\_ €. Wichtig: Die Mietsicherheit darf nicht mehr als die dreifache monatliche Nettokaltmiete betragen ( § 551 BGB). Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. In diesem Fall ist die erste Teilzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
- (2) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Mietsicherheit.
- (3) Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

### § 8

#### Zusätzliche Vereinbarungen

(Zum Beispiel schriftliche Vereinbarungen über Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Wasserverbrauch, Fahrstuhlbenutzung, Gartenbenutzung, Kfz-Abstellplatz, Anbringung von Schildern etc., Räum- und Streupflicht, Vorläufigkeit der Grundmiete)

Fortsetzung – siehe Beiblatt.

## § 9

### Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile sind:

- (1) die Allgemeinen Mietbedingungen,
- (2) die Hausordnung,
- (3) die Aufstellung der Betriebskosten nach den §§ 1,2 der Betriebskostenverordnung
- (4) das bei Wohnungsübergabe aufgenommene Übergabeprotokoll.

Alle Vertragsbestandteile sind vom Vermieter und Mieter zu unterschreiben.

Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
(Mieter)

\_\_\_\_\_  
(Vermieter)

\_\_\_\_\_  
(Mieter)

Allgemeine Mietbedingungen

**Nr. 1 Aufrechnung mit Gegenforderung**

Der Mieter kann gegen die Mietzinsforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 538 BGB nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

## **Nr. 2 Benutzung der Mietsache, Untervermietung**

Der Mieter verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen des § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 549 Abs. 2 Satz 2 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.

Eine Nutzung der Mieträume zu anderen als Wohnzwecken bedarf einer schriftlichen Vereinbarung.

## **Nr. 3 Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches**

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser hat der Mieter nach Maßgabe des § 541 b BGB zu dulden.

Der Mieter darf bauliche Veränderungen und Veränderungen des Umfangs, der Anordnung und der mit vermieteten Einrichtung der Mietwohnung nebst Zubehör (z.B. sanitäre Einrichtungen, Öfen, Herde usw.) nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung des Vermieters kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen; die Wiederherstellung kann der Vermieter nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten des Mieters auch selbst durchführen. Der Mieter verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die er ohne Zustimmung des Vermieters durchführen lässt.

Die Anbringung von Außenantennen für Rundfunk- und Fernsehempfang bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Errichtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist er nach Maßgabe von § 541 b BGB berechtigt, in der Wohnung des Mieters einen Anschluss zu schaffen.

Der Mieter verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Einzelantenne auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird.

Schafft der Vermieter die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost, verpflichtet sich der Mieter, eine bestehende Einzelantenne auf seine Kosten zu beseitigen und den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten nach Maßgabe der § 541 b BGB, § 3 MHG, und die auf ihn entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.

Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z. B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

#### **Nr. 4 Instandhaltung der Räume**

Es besteht die Möglichkeit, dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.

Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, soweit er sie nicht auf seine Kosten behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vorgenommen hat, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Besuchern, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehen lassen von Türen und Fenstern oder der Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich eingesetzt wurde.

Der Mieter führt in der Mietzeit die Schönheitsreparaturen fachgerecht durch, soweit die Schönheitsreparaturen auf seine Abnutzung beruhen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer weiß gestrichenen Raufasertapete gleichgestellt, das Grundreinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleinerer Putz- und Holzschäden.

Die Renovierungskosten werden im Zweifel nach dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter benannten Fachhandwerkers ermittelt.

Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparaturen € 75,00 nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als eine Monatsmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

#### **Nr. 5 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen**

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind, mit Ausnahme der folgenden Gegenstände:

---

#### **Nr. 6 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.

Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietbewerbern betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.

Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

#### **Nr. 7 Beendigung der Mietzeit**

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß, gereinigt und mit sämtlichen mit vermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln – auch den selbstbeschafften – usw. zurückzugeben, Nr. 4 Abs. 4 bleibt unberührt. Die Rückgabe der Wohnung hat spätestens am letzten Werktag des Kündigungsmonats in der Geschäftszeit (Montag-Donnerstag von 8.30 bis 17.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 14.00 Uhr und Samstag von 9.00 bis 12.00 Uhr) zu erfolgen.

Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

Der Mieter darf Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er die ihm nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

#### **Nr. 8 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine zeitlang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

#### **Nr. 9 Personenmehrheit als Mieter**

Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang wirksam werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt nicht für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters, aber für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung des Mietzinses; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10 Zugang von Willenserklärungen, Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages

Die durch die Post übersandten Willenserklärungen im Rahmen des Mietverhältnisses gelten unbeschadet der Regelungen des § 3 Abs. dieses Mietvertrages und – soweit es sich nicht um Erklärungen von besonderer Bedeutung handelt – als am 2. Tage nach der Aufgabe zur Post zugegangen, den Einlieferungstag nicht mitgerechnet. Der Nachweis über die Aufgabe zur Post wird durch Einlieferungsbeleg geführt. Für Willenserklärungen durch Zustellungsnachweis gilt jedoch die gesetzliche Regelung.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Durch die Unwirksamkeit einer Bestimmung des Mietvertrages wird die weitere Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

#### **Nr. 11 Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen**

Die beiliegende Hausordnung und das beiliegende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteil des Mietvertrages. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann der Vermieter durch schriftlichen Bescheid Befreiung erteilen.

Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, so ist der Vermieter unter den Voraussetzungen des § 554 a BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er innerhalb der letzten 12 Monate den Mieter wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat. Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§ 550 und 553 BGB).

In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters (Nr. 2 Abs. 3 der Allgemeinen Mietbedingungen) oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung (Nr. 2 Abs. 5 der Allgemeinen Mietbedingungen) zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrages und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

Ort, Datum

---

(Mieter\*)

---

(Vermieter)

---

(Mieter)

\*) siehe Fußnote auf Seite 2 des Mietvertrages

MUSTER