

WOHNUNGSMIETVERTRAG

Zwischen und
- Vermieter -
wohnhaft
Musterstr. 10
04523 Pegau
vertreten durch
Beratungs-Dienste Laguna
und
derzeit wohnhaft
derzeit wohnhaft
- Mieter -
- Mieter-

wird hiermit ein Mietvertrag folgenden Inhalts geschlossen:

§ 1 Räumlichkeiten

1. Der Vermieter vermietet zu Wohnzwecken folgende abgeschlossene Wohnung im Mehr-Familienhaus in Die Wohnung Nr....., im des genannten Gebäudes, hat eine Wohnfläche von,... m² und besteht aus Zimmern, Flur, Küche, Bad, Kellerraum. Weitere:
2. Die Wohnung ist
3. Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mit zu benutzen:
.....
Abstellflächen für

§ 2 Mietzins und Betriebskosten

1. Die Miete - ohne Nebenkosten - beträgt monatlich:,... **EUR**

In Worten: Euro

Neben der Miete schuldet der Mieter die Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung, die als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrags ist.

Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt auf Grund der Heizkostenverordnung.

Der Mieter hat auf die Betriebskosten Vorauszahlungen in folgender Höhe monatlich zu leisten:

a) Für Wasserversorgung und Entwässerung (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
b) Für Zentralheizung (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
c) Für sonstige Betriebskosten Warmwasserversorgung (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
d) Für Aufzug (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
e) Für weitere Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346, 2347 (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
f) Für Reinigung (<i>Vorauszahlung</i>)	..... EUR
.....	..... EUR
.....	..... EUR
Neben der Miete werden zur Abgeltung der bei Vertragsabschluss bekannten Betriebskosten als Pauschale erhoben:	..... EUR
Neben der Miete wird außerdem erhoben:	
- ein Zuschlag (z.B. für Untervermietung, gewerbliche Nutzung)	..... EUR
- eine Vergütung (z.B. für Garage, Abstellplatz, Garten)	..... EUR
- für .....	..... EUR
<u>Insgesamt sind mithin vom Mieter zu zahlen:</u>	<u>..... EUR</u>

2. Über die Vorauszahlungen wird jährlich einmal abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von ihm bestimmten Stelle einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (den Mieter) zu zahlen.
3. Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft in angemessener Höhe entsprechend anzupassen.
4. Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.
5. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
6. Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:
 - a) die Kosten der Zentralheizung einschließlich einer mit ihr etwa verbundenen Warmwasserversorgung oder die Kosten der Versorgung mit Fernwärme nach dem Verhältnis der nach dem durch Wärmemesser/Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch 30% der Kosten nach dem Verhältnis Wohnflächen;
 - b) die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage nach dem anteiligen Verbrauch;
 - c) die Kosten der Warmwasserversorgung, sofern sie nicht mit der Zentralheizung verbunden sind, nach dem durch Zähler ausgewiesenen Verbrauch, jedoch 30% der Kosten nach dem Verhältnis Wohnflächen;

- d) die Kosten der Kaltwasserversorgung werden nach dem Verbrauch laut Unterzähler umgelegt.
- e) die Kosten für die Müllentsorgung werden nach den im Haushalt lebenden Personen bzw. der Vorgaben durch die Abfallwirtschaftsatzung umgelegt.

Alle weiteren Kosten werden nach dem Verhältnis Wohnflächen umgelegt.

Die Kosten des Betriebs und der Instandhaltung maschineller Wascheinrichtungen werden entsprechend des Gebrauchs erhoben.

7. Bei Vorliegen sachlicher Gründe können nach billigem Ermessen Abrechnungszeiträume verkürzt und Umlagungsmaßstäbe durch Erklärung in Textform mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die Änderung des Umlagemaßstabes gilt nicht für Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, es sei denn, es findet eine Änderung der Verbrauchs- oder Verursachungserfassung statt. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.
8. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete einschließlich der Nebenkosten nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit.

§ 3 Mietzahlungen

1. Die Miete, die Vorauszahlungen/Pauschalen sowie etwaige Zuschläge und Vergütungen (siehe § 2) sind monatlich jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters bei der **Sparkasse Leipzig**, Kontonummer **IBAN: 00000000000000000000**, **BIC: 0000000000** zu entrichten.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Bei unbarer Zahlung genügt der Mieter seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen konnte.
3. Bei Zahlungsverzug darf der Vermieter für jede schriftliche Mahnung fünf Euro pauschalierte Mahnkosten berechnen.

§ 4 Vertragsdauer

1. Dieser Mietvertrag beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Wird die Mietsache zur vereinbarten Zeit nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.

§ 5 Kündigung

1. Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vereinbart, so richtet sich das Kündigungsrecht des Mieters und des Vermieters nach den gesetzlichen Vorschriften.
Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern

- auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
2. Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. § 11 Abs. 3 bleibt unberührt.
 3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

§ 6 Ersatzmieter

Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn er dem Vermieter mindestens drei wirtschaftlich und persönlich zuverlässige und, soweit erforderlich, zum Bezug der Wohnung berechnete Ersatzmieter vorschlägt, die bereit sind, in den Mietvertrag für den Rest der Mietdauer (siehe § 4) einzutreten, und, wenn der Vermieter sich weigert, einen der benannten Ersatzmieter in den Mietvertrag eintreten zu lassen.

§ 7 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Bei Auszug ist die Wohnung renoviert in neutralen, hellen, deckenden Farben gestrichen zu übergeben. Vorhandene Bodenbeläge sind so zu reinigen, dass der Nachmieter diese in einem hygienisch einwandfreien Zustand übernehmen kann.

2. Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht nach Maßgabe der folgenden Ziffer 3 auf eigene Kosten vorzunehmen, es sei denn, unter § 20 ist eine abweichende Vereinbarung getroffen.
3. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen:
 - in Küchen, Bädern und Duschen, alle 5 Jahre,
 - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten, alle 8 Jahre,
 - in anderen Räumen alle 10 Jahre.
4. Verlangt es der Zustand der Räume und trifft nicht den Vermieter, seinen gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit daran, sind die laufenden Schönheitsreparaturen wie folgt auszuführen:
 - a) bei Übergabe renovierter Räume vor Ablauf des jeweils ersten Fristenzeitraumes seit Mietbeginn, oder
 - b) bei Übergabe nicht renovierter Räume nach Ablauf des jeweils ersten in Ziffer 3 genannten Fristenzeitraumes seit Mietbeginn vor Ablauf des jeweils nächsten Fristenzeitraumes.
5. Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der nach Ziffer 3 vereinbarten Fristen (für die Ausführung von Schönheitsreparaturen) zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.

6. Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 3 bis 5 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 3-5, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereiterklärt oder die Kosten hierfür übernimmt. Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und die der Abnutzung entsprechende fiktive Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.

§ 8 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten der Kleinreparaturen. Hierunter fallen entsprechend § 28 Abs. 3 Satz 2 der II. Berechnungsverordnung Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen und Jalousien. Bis zu einem Betrag in Höhe von 60 Euro gilt eine Reparatur an diesen Einrichtungen als Kleinreparatur. Der Jahreshöchstbetrag, mit dem der Mieter belastet wird, beträgt 5 % der Jahresmiete ohne Nebenkosten, höchstens jedoch 150 Euro.

§ 9 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

§ 10 Benutzung der Mietsache

1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.
2. Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er:
 - a) den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
 - b) die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will;
 - c) ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück aufstellen will;

- d) ein Tier halten will, wobei ohne Zustimmung des Vermieters kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden dürfen, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind;
 - e) eine Antenne oder einen Kabelanschluss anbringen oder verändern will (dazu bitte Abs. 3 beachten);
 - f) die Heizung insbesondere auf Öl-, Gas oder Elektronutzung umstellen will, wobei die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und etwaige in § 20 besonders vereinbarten Bestimmungen in jedem Fall zu beachten sind;
 - g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park- Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will;
 - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache vornehmen will.
3. Soweit und solange keine ausreichende Gemeinschaftsantenne vorhanden ist, ist dem Mieter die Anbringung einer Einzelantenne außerhalb der Mieträume gestattet. Die Anbringung hat im Einvernehmen mit dem Vermieter unter Beachtung der VDE- und der behördlichen Vorschriften fachmännisch zu erfolgen. Wenn nachträglich eine Gemeinschaftsantenne eingerichtet wird, hat der Mieter die Antenne auf seine Kosten zu entfernen und den alten Zustand wieder herzustellen.
 4. Der Vermieter kann eine Zustimmung widerrufen, eine nach Abs. 2d) ohne Zustimmung zulässige Tierhaltung untersagen und die Beseitigung einer nach Abs. 3 angebrachten Antenne verlangen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.
 5. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden für alle Schäden, die durch besondere Nutzung der Mietsache nach den vorgenannten Bestimmungen (siehe Absätze 2 bis 4) während der Überlassung der Mietsache an den Mieter verursacht werden, auch wenn der Vermieter zugestimmt hat.

§ 11 Überlassung der Mietsache an Dritte – Untervermietung

1. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Überlassung der Mietsache oder eines Teils derselben an einen Dritten (siehe § 10 Abs. 2 Buchstabe a)), so kann der Mieter den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist - das ist am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats - kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
2. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Mietsache einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Zustimmung hierzu verlangen, wenn nicht entweder in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
3. Der Vermieter ist zu einer fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm

unbefugt überlassenen Gebrauch belässt.

§ 12 Haushaltsmaschinen

Die Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. § 10 Abs. 4 und Abs. 5 gelten entsprechend.

§ 13 Instandhaltung der Mietsache

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
2. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies unverzüglich mitzuteilen.
3. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet oder geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten, oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat: das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.
4. Der Vermieter wird die von ihm vertraglich übernommenen Arbeiten ausführen. Verzögert sich die Ausführung der Arbeiten, so ist der Mieter nicht berechtigt, den Mangel auf Kosten des Vermieters selbst zu beseitigen. Schadenersatz kann er nur fordern, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist und wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Satz 3 gilt entsprechend, wenn Zugangswege und Außenanlagen nicht rechtzeitig fertiggestellt werden. Das Recht des Mieters zur Mietminderung bleibt unberührt.
5. Der Vermieter verpflichtet sich, die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Schäden hieran, für die der Mieter haftet, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nach vorheriger Unterrichtung beseitigen.

§ 14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
2. Will der Vermieter das Grundstück / die Eigentumswohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache,

und zwar an Wochentagen von 16:00 bis 18:00 Uhr,
an Sonn- und Feiertagen von 15:00 bis 18:00 Uhr,
nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

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

§ 15 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig aufgeräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachfolger aus der Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 16 Personenmehrheit als Mieter

1. Haben mehrere Personen - z.B. Ehegatten - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf Weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungen und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
3. Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienmitgliedes oder anderen berechtigten Benutzern der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 17 Hausordnung

1. Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§ 18 Mietsicherheit

1. Zur Sicherung von Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag (z.B. Miete, Ansprüche auf Schadenersatz u.a.) leistet der Mieter eine Mietsicherheit in bar in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Betriebskosten). Der Mieter ist berechtigt, die Mietsicherheit in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu entrichten. Die erste Kautionsrate ist zu Beginn des Mietvertrages, also bis zum, zu bezahlen, die folgenden Raten bis zum Beginn des dritten Mietmonats.
2. Die Mietsicherheit wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt.

§ 19 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sowie andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Nebenabreden, Ergänzungen und Abänderungen bedürfen zur ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Abbedingung des Schriftformerfordernisses.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.

§ 20 Zusätzliche Vereinbarungen

.....
.....
.....
.....

Pegau, den

Vermieter

Mieter

Mieter