

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- (1) Die Hausordnung darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinaus gehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.
- (2) Für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme gelten durch Verordnung festgelegte Allgemeine Bedingungen der Versorgungsunternehmen. Die darin enthaltenen Haftungsbeschränkungen der Versorgungsunternehmen gelten gegenüber dem Mieter im gleichen Umfang wie gegenüber dem Vermieter. Schäden muss der Mieter unverzüglich dem liefernden Versorgungsunternehmen mitteilen.

Nr. 2

Änderung der Miete

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen und neu entstandenen Kapital- und Bewirtschaftungskosten sowie bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.
- (2) Die Wohnungen unterliegen keinerlei Preisbindung. Es gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart.
- (3) Der Vermieter wird die Miete ermäßigen, soweit er auf Grund gesetzlicher Bestimmungen hierzu verpflichtet ist.
- (4) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umzulegen und die monatlichen Vorauszahlungen entsprechend zu erhöhen. Er ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in die Betriebskostenumlage einzubeziehen.
Vorauszahlungen können - auch während des Abrechnungszeitraumes - etwaigen Kostenänderungen angepasst werden.
Soweit nicht zwingende Vorschriften entgegenstehen, können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Der Mieter ist berechtigt, innerhalb der gesetzlichen Frist die Unterlagen der Abrechnung während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter einzusehen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

Nr. 3 **Mietzahlung**

- (1) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei nach näherer Bestimmung des Vermieters zu entrichten.
Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft bzw. Gutschrift des Betrages beim Vermieter an.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 5,00 EUR pauschalierte Mahnkosten zu fordern.
- (4) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung wegen Schadenersatz auf Grund eines Mangels der Mietsache (§ 536 BGB) nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.

Nr. 4 **Übergabe der Mietsache**

- (1) Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (2) Soweit der Vermieter oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Nr. 12 Abs.4) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuzahlen.

Nr. 5 **Erhaltung der Mietsache**

- (1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, das Streichen der Innentüren und der Heizkörper und Rohre.

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

Küche, Bäder, Dusche	alle 3 Jahre
dabei sind die Innenanstriche der Heizkörper und Rohre	spätestens alle 4 Jahre
durchzuführen	
Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen	alle 5 Jahre
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflicht verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen sowie von Besuchern, die sich mit Willen des Mieters bei ihm aufhalten, schuldhaft verursacht werden.

Nr. 6 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuen Wohnraum hat der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Nr. 7 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, die schriftlich eingeholt werden soll, wenn er
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung an Dritte ist grundsätzlich unzulässig,
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,

- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) Tiere halten will, die über den Rahmen der nach Nr. 7 der Besonderen Vertragsbestimmungen zulässigen Tierhaltung hinausgeht,
 - e) Antennen anbringt oder verändert,
 - f) von der lt. Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
 - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
 - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Der Vermieter wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (4) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

Nr. 8 Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

- (1) Beauftragte des Vermieters können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern der Mieter nicht geeignete Vorsorge getroffen hat, dass die Mietsache bei Gefahr im Verzuge im Falle seiner Abwesenheit betreten werden kann.

Nr. 9 fristlose Kündigung
--

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen , ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

Nr. 10
Keine stillschweigende Verlängerung

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung benutzt. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 11
Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

- (1) Ist das Mietverhältnis mit Eheleuten abgeschlossen, so wird es nach dem Tode eines Ehegatten mit dem anderen allein fortgesetzt. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten, der nicht schon Mitmieter ist, einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt. Gleiches gilt für den Lebenspartner.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 12
Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

- (2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Der Vermieter kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn er den Mieter angemessen entschädigt. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 5 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 5 Abs. 2 AVB, so hat der Mieter an den Vermieter einen Kostenanteil zu zahlen. da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 5 Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 5 Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.

Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Nr. 4 Abs. 2). Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteiles befreit.

- (5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

Nr. 13 **Personenmehrheit der Mieter**

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Nr. 14 **Schlussbestimmungen**

- (1) Vereinbarungen zu Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sollen schriftlich erfolgen.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.