



## **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

### **Nr. 1 Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnung darf das Wohnungsunternehmen nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue und geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüberhinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

(2) Für Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen innerhalb der Wohnung bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) des Wohnungsunternehmens. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern. Das Anbringen einer Parabolantenne ist nicht zulässig, soweit Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftsantennenanlage vorhanden ist. In anderen Fällen ist die Zustimmung des Wohnungsunternehmens erforderlich.

### **Nr. 2 Mietzahlung**

(1) Die Miete gemäß § 3 des Mietvertrages ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten.

(2) Der Mieter ist auf Verlangen des Wohnungsunternehmens verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen.

### **Nr. 3 Übergabe der Mietsache**

(1) Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(2) Soweit das Wohnungsunternehmen oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden.

### **Nr. 4 Erhaltung der Mietsache**

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmter 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 Tapezieren, Anstreichen, oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mieterzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen nachweislich.

(3) Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen 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, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

#### **Nr. 5 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahme zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie, Energie oder Wasser hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus dem Paragraph 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.

#### **Nr. 6 Zustimmungspflichtige Handlung 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 Wohnungsunternehmens, 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),
- 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 hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel),
- e) von dem lauten Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,



f) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens soll schriftlich erfolgen.

(3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1a) gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 553 BGB).

Das Wohnungsunternehmen wird im Übrigen auf Anträge eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Wohnungsunternehmens entgegenstehen und Belästigungen anderer Haubewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) Das Wohnungsunternehmen 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.

(5) Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht berührt bzw. ausgeschlossen.

#### **Nr. 7 Besichtigung der Mietsache durch die Wohnungsunternehmen**

(1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessenen Tageszeiten besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) In dringenden Fällen insbesondere zur Abwendung von Gefahren und Schäden ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auch auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

#### **Nr. 8 Fristlose Kündigung**

Das Wohnungsunternehmen kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Frist schriftlich kündigen, wenn

a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Wohnungsunternehmens einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Wohnungsunternehmens in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch gestattet oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,



- b) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Wohnungsunternehmen 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. 9 Keine stillschweigende Verlängerung**

Das Wohnungsunternehmen ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt. Ausgenommen hiervon sind Härtefälle i.S. § 574 ff. BGB.

#### **Nr. 10 Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**

- (1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit dem Überlebenden Mieter allein fortgesetzt.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten 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 vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Wohnungsunternehmen gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt. Es gelten dann die Fristen einer ordentlichen Kündigung.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Nr. 11 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 wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn es den Mieter angemessen entschädigt. Dem Wohnungsunternehmen steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.



(3) Hat der Mieter vertragsgemäß die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind diese rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

(4) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

#### **Nr. 12 Personenmehrheit der Mieter**

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

(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn Sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

#### **Nr. 13 Schlussbestimmungen**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich die Wohnung liegt.