Allgemeine Vertragsbestimmungen

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

Das Wohnungsunternehmen darf die Hausordnung und die Benutzungsordnung nach billigem Ermessen aufstellen bzw. nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse oder der ordnungsgemäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter gesondert mitgeteilt.

Nr. 2
Mietzahlung und Aufrechnung

(1) Der Mieter hat die Miete gemäß § 2 auf seine Kosten monatlich im Voraus und spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten.

(2) Mieter und Wohnungsunternehmen vereinbaren, dass der Mieter die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen sowie Nebenkosten und Abrechnungsbeträgen - von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen lässt und das dazu erforderliche SEPA-Basis-Lastschriftmandat erteilt. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos bei Mietfälligkeit in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen berechneten Kosten, nicht eingelöster Lastschriften, hat der Mieter zu tragen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Geldeingang beim Vermieter, bei Zahlung auf ein Konto der Zeitpunkt der Gutschrift maßgebend. Vor dem ersten Einzug einer SEPA-Basis-Lastschrift wird das Wohnungsunternehmen den Mieter über den Einzug in dieser Verfahrensart informieren. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Basis-Lastschriftmandat zu widerrufen.

(2a) Um die fristgemäße Zahlung zu gewährleisten, sind sich Mieter und Vermieter darüber einig, die Frist der Ankündigung eines geänderten einzuziehenden Betrages (z. B. aufgrund einer Betriebskostenabrechnung) oder einer geänderten Fälligkeit des einzuziehenden Betrages auf 5 Tage zu verkürzen.

(3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 3,00 € pauschalierte Mahnkosten zu erheben.

(4) Bei vorliegendem SEPA-Basis-Lastschriftmandat ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, Rückstände/Nachzahlungen bis zu 2 Monatsmieten einzuziehen.

(5) Bei Mietrückständen ist der Vermieter berechtigt, Zahlungen ohne Verwendungsbestimmung des Mieters nach seiner Wahl zunächst auf die Kosten und Zinsen und im Übrigen auf die Rückstände nach Alter anzurechnen.

Nr. 3
Betriebskosten

Es werden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten umgelegt, hierauf werden Vorauszahlungen erhoben für:

1. Allgemeine Betriebskosten

a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, besonders Grundsteuer
b) Müllbeseitigung
c) Wasserversorgung und Entwässerung

d) Aufzug
e) Straßenreinigungskosten
f) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
g) Gartenpflege, Schnee- und Eisbeseitigung/Gehwegreinigung
h) Strom und Beleuchtung
i) Schornsteinreinigung und Immissionsmessung des Schornsteinfegers
j) Sach- und Haftpflichtversicherung
k) Hauswart
l) Wartung und Reinigung von Heiz- und Warmwassergeräten
m) Gebühren für Breitbandanschluss/Gemeinschaftsantennenanlage sowie private Verteileranlage für Breitbandkabelnetz
n) sonstige Betriebskosten - Wartung der Sicherheitseinrichtungen (z. B. Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscher, Notstromversorgung), Rauchwarnmelder in der Wohnung, Dachrinnenreinigung

2. Heizung und Warmwasserkosten
einschließlich des Entgelts für die Beprobung nach TrinkwV

Nr. 4
Übergabe der Mietsache

(1) Der Mieter übernimmt die Räume und eventuelle Einrichtungen im jeweilig gegenwärtigen Zustand, der dem Mieter bekannt ist.
(2) Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Dieses ist Bestandteil des Mietvertrages.

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, Heizung und Reinigung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
(2) Der Mieter ist verpflichtet die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen, deren Erforderlichkeit auf seinem Mietgebrauch beruht. Die Schönheitsreparaturen umfassen unter dieser Voraussetzung das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Versorgungsleitungen (Heizungsrohre), und das Reinigen etwaiger vom Vermieter gestellter Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

in Küchen, Bädern und Duschen dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizungsrohre durchzuführen	alle 5 Jahre
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche und der Außentüren von innen, der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizungsrohre	alle 8 Jahre
in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und Außentüren von innen, Heizkörper und Heizungsrohre	alle 10 Jahre

Die o. g. Fristen beginnen erstmals mit Beginn des Mietverhältnisses.
Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung der Fristen, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes hinsichtlich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
(4) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen, wenn sie für den Mieter erkennbar werden. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten 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, es sei denn, dass der Schaden nur bei Gelegenheit eines vom Mieter veranlassten Kontaktes ohne erkennbaren Zusammenhang mit diesem verursacht wurde.

Nr. 6
Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

(1) Der Mieter hat Einwirkungen des Wohnungsunternehmens auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind (§ 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches).
(2) Gemäß § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahmen, insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.
(3) Das Wohnungsunternehmen teilt dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahmen nach Abs. 2 deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mit. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Abs. 3 gilt nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen.
(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge der Maßnahmen machen musste, hat das Wohnungsunternehmen in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat es Vorschuss zu leisten.
(5) Soweit der Mieter Maßnahmen zu dulden hat, muss er dem Wohnungsunternehmen oder dessen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen - auch vorbereitenden - Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.

Nr. 7
Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung sind folgende Handlungen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig:
a) entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume an

Dritte, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer zu Besuch

b) Benutzung der Wohnung oder einzelner Räume zu anderen als Wohnzwecken
c) Anbringen oder das Aufstellen von Schildern, Aufschriften oder Gegenständen jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen oder am Hause, ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen
d) Haltung von Haustieren mit der Ausnahme von Kleintieren (z. B. Zierfische, Wellensittiche, Hamster u. Ä.). Der Vermieter kann die Zustimmung bei Vorliegen von konkreten Gründen versagen
e) Aufstellen von Hausgeräten, die erheblichen Energiebedarf haben oder potentielle Gefahrenquellen darstellen wie Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen usw.
f) Anbringen oder das Verändern von Antennen oder Satellitenanlagen
g) Abweichen von der im Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart
h) Abstellen von Kraftfahrzeugen einschließlich Moped oder Mofa im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze
i) Veränderung der Um-, An- und Einbauten sowie Installationen, insbesondere an Armaturen, der Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen
j) Lagern von Heizöl oder anderen feuergefährlichen Stoffen
k) Anfertigen weiterer Haus- und Wohnungsschlüssel.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens erfolgt schriftlich.
(3) Das Wohnungsunternehmen wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigung 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 ausgeschlossen.

Nr. 8
Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

(1) Dem Vermieter oder Beauftragten des Wohnungsunternehmens steht die Besichtigung (zu Fällen der Gefahrenabwehr) der Mietsache in allen Teilen nach Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit (besichtigen oder besichtigen lassen) zur Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet, wobei der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt ist, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern ein Schlüssel nicht in zumutbarer Weise zu erlangen ist.
(2) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass der Vermieter sein Besichtigungsrecht ausüben und in Fällen der Gefahrenabwehr die Mietsache betreten kann.
(3) Nach erfolgter Kündigung des Mietverhältnisses oder bei mitgeteilter Verkaufsabsicht des Vermieters hat der Mieter die Besichtigung der Räume durch Interessenten werktags von 16:00 bis 20:00 Uhr zu gestatten.

Nr. 9
(Fristlose) Kündigung

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

a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmachung des Wohnungsunternehmens einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte des Wohnungsunternehmens 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 Wohnungsunternehmen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses in Verzug ist oder § 543 BGB.

d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate übersteigt.

Nr. 10
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. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 11
Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Nr. 12
Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsmäßigem und vertragsgemäßem Zustand mit allen Schlüsseln, auch den vom Mieter selbst beschafften, zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen. 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 die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

(4) Ist die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB, so hat der Mieter an das Wohnungsunternehmen 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 von Nr. 5 Abs. 2 AVB umfassenden und

fachgerechten Schönheitsreparatur zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.
Der zu zahlende Anteil entspricht soweit unter Nr. 5 Abs. 3 AVB nicht anders geregelt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 5 Abs. 2 AVB und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparatur bis zur Beendigung des Mietverhältnisses abgelaufenen Zeiträumen. Soweit nach Nr. 5 Abs. 3 AVB die Fristen wegen des Zustandes der Wohnung oder des Abnutzungsgrades zu verlängern oder zu verkürzen sind, so sind an Stelle der vollen Fristen laut Nr. 5 Abs. 2 AVB die gemäß Nr. 5 Abs. 3 AVB angepassten Fristen für die Berechnung des Verhältnisses maßgebend. (Berechnungsbeispiel: Für die Küche beträgt gemäß Nr. 5 Abs. 2 AVB die Regelfrist 5 Jahre. Zieht der Mieter seit der letzten Schönheitsreparatur nach 4 Jahren aus, so hat er in der Regel einen Anteil von 4/5 an den Renovierungskosten für die Küche zu zahlen. Ist der Abnutzungsgrad jedoch geringer, so ist die Regelfrist gem. Nr. 5 Abs. 3 AVB nach billigem Ermessen zu verlängern. Erfordert nun der Abnutzungsgrad im konkreten Fall nach billigem Ermessen eine Verdopplung der Frist, so ist die angepasste Frist 10 Jahre. Der Anteil an den Renovierungskosten beträgt dann 4/10, was 2/5 entspricht.)

Dieser Absatz gilt nur, wenn die Wohnung dem Mieter renoviert überlassen wurde oder er vom Vermieter einen Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung erhalten hat.
Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

(5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen gem. Abs. 1 zu übergeben; andernfalls ist das Wohnungsunternehmen 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.
(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben, für den Zugang bevollmächtigen sich jedoch die Mieter wechselseitig, so dass es für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt, 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. 14
Weitergabe von personenbezogene Daten des Mieters (Datenschutz)

(1) Der Mieter berechtigt den Vermieter mit der Bekanntgabe seiner persönlichen Kontaktdaten (Telefonnummer/Handynummer/E-Mailadresse etc.) diese personenbezogenen Daten an Auftragnehmer für die Erfüllung eigener Geschäftsszwecke lt. BDSG §28 zu übermitteln (z.B. zur direkten Terminabstimmung bei Reparaturmaßnahmen). Diese Erklärung gilt bis zum Widerruf.

Nr. 15
Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Etwaige, dem Mieter vorgelegte, Energieausweise oder veröffentlichte Energiekennzahlen dienen dem Mieter ausschließlich zur Information. Sie sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

(2) Die verschuldungsunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.
(3) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.
(4) Es gilt deutsches Recht.

Nr. 16
Schlussbestimmungen

(2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Dies gilt auch für diese Vereinbarung.
(3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Stand: Dezember 2013