



## **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

### **Nr. 1**

#### **Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen 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 hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

### **Nr. 2**

#### **Mietzahlung**

- (1) Der Mieter hat die Miete gemäß § 2 des Mietvertrages im Voraus zu Beginn, jedoch spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens anzuweisen.
- (2) Mieter und Wohnungsunternehmen vereinbaren, dass der Mieter auf Verlangen die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen lässt und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung erteilt. 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 Wohnungsunternehmen berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 3,50 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

### **Nr. 3**

#### **Übergabe der Mietsache**

Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

### **Nr. 4**

#### **Erhaltung der Mietsache / Schönheitsreparaturen**

- (1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichend Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Der Mieter übernimmt die laufenden Schönheitsreparaturen, welche fachgerecht auszuführen sind. Sie umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken (sofern notwendig), den Innenanstrich der Fenster (sofern notwendig), das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich



Heizrohre (sofern notwendig) und das Reinigen der Teppichböden (sofern notwendig). Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (3) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Anzeigen- 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**

### **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 (§ 555a - f des Bürgerlichen Gesetzbuches).
- (2) Gemäß § 555a - f des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie 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 Wohnungsunternehmens 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 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 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 der dem Wohnungsunternehmen oder dessen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen - auch vorbereitenden - Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.



## Nr. 6

### Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen 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 Haus anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere halten oder in Pflege nehmen oder aus sonstigen Gründen nicht nur vorübergehend in die genutzten Räume aufnehmen will. Dies gilt nicht für sogenannte Kleintiere (Zierfische, Kanarienvögel, Schildkröten etc.), die in den üblichen Grenzen und im üblichen Rahmen (insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Art und Größe, dem Verhalten und der Anzahl der Tiere; der Art, Größe, dem Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet; der Anzahl, der persönlichen Verhältnisse, dem Alter und der berechtigten Interessen der Mitbewohner und Nachbarn sowie der Anzahl und Art anderer Tiere im Haus orientiert) gehalten werden. Der Zustimmung bedarf jedoch die Hundehaltung und die Haltung von exotischen, insbesondere giftigen Tieren wie Schlangen, Vogelspinnen usw.
  - e) Antennen anbringt oder verändert,
  - f) von der laut 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 verändern,
  - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
  - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens muss schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- (3) Das Wohnungsunternehmen wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner 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 ausgeschlossen.



## Nr. 7

### Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

- (1) Das Wohnungsunternehmen oder seine Beauftragten können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen, sofern dafür ein besonderer Grund besteht. Dies gilt auch für Mietinteressenten in der Zeit zwischen der Kündigung und der Rückgabe der Mietsache oder für Kaufinteressenten, wenn das Wohnungsunternehmen den Verkauf des Objektes beabsichtigt. Im Übrigen kann das Wohnungsunternehmen oder sein Beauftragter in regelmäßigen Abständen von mindestens zwei Jahren eine Besichtigung ohne Angabe von Gründen verlangen.
- (2) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass das Wohnungsunternehmen sein Besichtigungsrecht ausüben und in Fällen der Gefahrenabwehr die Mietsache betreten kann.

## Nr. 8

### 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 Abmahnung 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 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 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. 10

#### Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

- (1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern 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.
- (3) Die Rechte gemäß Abs. 2 stehen auch Familienmitgliedern des verstorbenen Mieters zu, die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, es sei denn, der Ehegatte tritt in das Mietverhältnis ein.

#### Nr. 11

#### Rückgabe der Mietsache

- (1) Die Rückgabe der Mietsache findet spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses innerhalb der üblichen Arbeitszeiten des Wohnungsunternehmens statt, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren. Fällt der letzte Tag auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag hat die Rückgabe, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen der Parteien, am letzten Werktag davor, während der üblichen Arbeitszeiten des Wohnungsunternehmens stattzufinden.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume im vollständig geräumten und sauberen Zustand vom Mieter an das Wohnungsunternehmen ordnungsgemäß zu übergeben. Die Rückgabepflicht des Mieters erstreckt sich auf die Mieträume einschließlich Keller, Speicher und gemeinschaftlicher Teile der Mietsache.
- (3) Hat der Mieter - auch mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens - Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen. Dies gilt nicht, wenn die Parteien während des Mietvertrages hinsichtlich der einzelnen Maßnahmen eine andere Vereinbarung getroffen haben. Für Anlagen und Einrichtungen (Schilder und Aufschriften etc.) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Anlagen oder 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. Die Beseitigungspflicht nach Satz 1 besteht auch dann, wenn der Mieter die Änderung von dem Vormieter übernommen hat oder ein Nachmieter zur Übernahme der Änderung bereit ist, es sei denn, das Wohnungsunternehmen entlässt den Mieter aus seiner Verpflichtung. Der Mieter ist für die Erklärung des Wohnungsunternehmens über die Entlassung beweispflichtig.
- (4) Im Allgemeinen sind die Schönheitsreparaturen bei normaler Nutzung durch den Mieter nach Inaugenscheinnahme und Vereinbarung mit dem Vermieter durchzuführen.



- (5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; andernfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

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

- (1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter dieses Mietvertrages berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern dieses Vertrages abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge. Diese Empfangsvollmacht kann durch die Mieter widerrufen werden. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für die Erklärung wirksam, die nach diesem Zugang abgegeben wird.

### **Nr. 13 Hinweis zum Verbraucherstreitbelegungssetz (VSBG)**

- (1) Die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle ist:

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.  
Straßburger Str. 8  
77694 Kehl am Rhein

[www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

Wir erklären allerdings, zur Teilnahme an einem Streit zum Beilegungsverfahren weder bereit noch verpflichtet zu sein.

### **Nr. 14 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 Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (3) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Verschluss der Haus- und Hintertüren in dem Mietobjekt zu kontrollieren.