

Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung Februar 2016)

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- (1) Für die Benutzung der Mietsache und der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen gilt die vom Wohnungsunternehmen erlassene Hausordnung. Die Hausordnung kann das Wohnungsunternehmen nachträglich ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig erscheint und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter gesondert mitgeteilt.

- (2) Die Mietsache darf nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck genutzt werden. Eine andere oder weitere Nutzung der Mietsache bedarf der Zustimmung des Wohnungsunternehmens.

- (3) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen.

- (4) Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch die schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstigen Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räumen nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Der Mieter haftet auch für Schäden, die durch seine Mitbewohner, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker oder sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

Nr. 2

Mietzahlung

- (1) Die Mietzinszahlung richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag. Im Zweifel gelten die gesetzlichen Regelungen.
- (2) Der Mietzins einschließlich der vereinbarten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats kostenfrei auf das Konto des Wohnungsunternehmens zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Wohnungsunternehmens an.
- (3) Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, das Mietzinskonto zu ändern, insbesondere getrennte Kontoverbindungen für den Mietzins und die Betriebskostenvorauszahlungen anzugeben. Das Wohnungsunternehmen hat eine Änderung rechtzeitig vor Fälligkeit der nächsten Miete dem Mieter mitzuteilen.

Nr. 3

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- (1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er:
 - a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
 - b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als dem vereinbarten Mietzweck 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 in den Mieträumen halten will, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Vögel, Hamster usw., soweit es sich nicht um gefährliche Tiere handelt.
 - e) Separatantennen einschließlich Parabolantennen an dem Mietobjekt anbringt;
 - f) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern;
 - 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) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht;
 - i) Heizöl oder andere brennbare oder voll gefährliche Stoffe lagern will;
 - j) weitere zusätzliche Schlüssel anfertigen will.
- (2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens erfolgt in der Regel schriftlich. Eine Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann vom Wohnungsunternehmen widerrufen werden, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Nr. 4

Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

- (1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens sind berechtigt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu betreten, um Reparaturarbeiten durchzuführen oder um den baulichen Zustand des Objekts zu prüfen oder wenn andere dringende Gründe eine Besichtigung des Mietobjektes erforderlich machen. Das gleiche gilt für die Besichtigung durch oder mit Miet- oder Kaufinteressenten und Maklern.

- (2) Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zur Feststellung des Zustands in einem Abstand von 2 Jahren zu besichtigen.
- (3) In Notfällen ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist gehalten, dem Wohnungsunternehmen bei längerer Abwesenheit mitzuteilen, ob und wem er einen Schlüssel für Notfälle hinterlassen hat.

Nr. 5

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) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. 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 Ehepartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
- (3) Erklären die eingetretenen Personen innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Wohnungsunternehmen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nichterfolgt. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben. Das Wohnungsunternehmen kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem es von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

- (4) Die Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, kann das Wohnungsunternehmen von den eingetretenen Personen oder denen mit denen das Mietverhältnis fortgesetzt wird, eine Mietkaution nach den gesetzlichen Vorschriften verlangen.
- (5) Treten nach den vorgehenden Regelungen beim Tod des Mieters keine Personen in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht fortgesetzt, so wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall sind sowohl der Erbe als auch das Wohnungsunternehmen berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie hiervon Kenntnis erlangt haben.

Nr. 6

Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Der Zustand bestimmt sich nach dem Zustand der Übergabe der Mietsache, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung.
- (2) Hat der Mieter Änderungen an der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Der Vermieter ist berechtigt, die Einrichtung, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, zum Zeitwert abzulösen. Bei Wegnahme der Einrichtung ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand der Mietsache auf seine Kosten wiederherzustellen.
- (3) Der Mieter und das Wohnungsunternehmen sind verpflichtet, den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe in einem Übergabeprotokoll festzuhalten. Der Mieter ist verpflichtet, dem Wohnungsunternehmen die neue Anschrift mitzuteilen.
- (4) Bei Rückgabe 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. 7

Personenmehrheiten als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Ein Ausscheiden eines einzelnen Mieters aus dem Vertrag bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Wohnungsunternehmens.
- (3) 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 solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Nr. 8

Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

Colditz,

.....
ppa. Goldschmidt

.....
Mieter

.....
Mieter