

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag

mit der Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH, Gerbergasse 2, 07907 Schleiz
Stand 02/2019

§ 1

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

- 1.1 Der Vermieter darf die Hausordnung und die Benutzerordnung nachträglich aufstellen oder ändern, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend erforderlich und für den Mieter zumutbar ist. Änderungen werden dem Mieter schriftlich mitgeteilt. Darüber hinaus gehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.
- 1.2 Das Aufstellen und Betreiben von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen darf ohne Zustimmung des Vermieters erfolgen (vgl. Nr. 6 AVB). Hierbei sind jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb solcher Geräte möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu vermeiden.

§ 2

Mietzahlung

- 2.1 Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf ein durch den Vermieter bestimmtes Konto zu bezahlen. Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, die Miete einschl. aller Zuschläge, Vergütungen und Vorauszahlungen von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. hierzu ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für ausreichende Deckung der monatlich zu leistenden Zahlungen zu sorgen. Bankgebühren durch nicht eingelöste Lastschriften trägt der Mieter. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

§ 3

Übergabe der Mietsache

- 3.1 Bei Übergabe der Mietsache ist der Zustand zum Zeitpunkt der Übergabe in einem Übergabeprotokoll festzuhalten.

§ 4

Erhaltung der Mietsache

- 4.1 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 Beheizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

- 4.2 Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. 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, Mitbewohner, sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

§ 5

Modernisierung und Energieeinsparung

- 5.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume, oder zur Einsparung von Energie und Wasser, sowie zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 555 a-f BGB ergibt. Bei Mieterhöhung wegen Modernisierung ist der § 559 bis 559b BGB zu beachten.

§ 6

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- 6.1 Im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung und mit Rücksichtnahme auf alle Mieter der Wohneinheit bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, 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), es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart,
 - 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, einschl. Mofa oder Moped, abstellen will,

- h) Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen, oder Einrichtungen verändert, dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache, oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
 - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.
- 6.2 Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- 6.3 Für den Fall der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach § 6, Abs. 6.1 a) gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches § 553.
Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.
Der Vermieter wird im Übrigen seine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen seinerseits entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn, sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- 6.4 Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, Bewohner, Haus, oder Grundstück beeinträchtigt, oder gefährdet sind, wenn Nachbarn belästigt werden, oder sich andere Umstände herausstellen, unter denen eine Zustimmung nicht mehr aufrecht erhalten werden kann.
- 6.5 Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 7

Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

- 7.1 Der Vermieter, oder durch ihn Beauftragte können in begründeten Fällen und nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter die Mietsache zu angemessener Tageszeit besichtigen, oder besichtigen lassen.
- 7.2 In dringenden Fällen ist der Vermieter berechtigt, bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern dem Vermieter keine Schlüssel zur Verfügung stehen.

§ 8

Fristlose Kündigung

- 8.1 Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Frist schriftliche gekündigt werden, wenn:

- a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, 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 Sorgfaltspflicht erheblich gefährden,
- b) der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, zum Ablauf der Kündigungsfrist, oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teiles der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist, oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

§ 9

Keine stillschweigende Verlängerung

- 9.1 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 weiterhin benutzt. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

§ 10

Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

- 10.1 Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- 10.2 Führt der Mieter mit seinem Ehepartner einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehepartner in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehe- oder Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tod 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.
- 10.3 Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

- 10.4 Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind, oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 11

Rückgabe der Mietsache

- 11.1 Die überlassenen Räume sind nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand zurück zu geben.
- 11.2 Soweit nichts anderes vereinbart ist, hat der Mieter vorgenommene Änderungen an der Mietsache zu entfernen und den ursprünglichen Zustand spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Bei angemessener Entschädigung kann der Vermieter verlangen, dass die Einrichtungen bei Auszug zurückbleiben. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- 11.3 Der Mieter hat bei Auszug alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben. Ist dies nicht der Fall, hat der Vermieter das Recht, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sein denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 12

Personenmehrheit der Mieter

- 12.1 Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
- 12.2 Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben. Für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

§ 13

Schlussbestimmungen

- 13.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
- 13.2 Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Mietsache liegt.