

Allgemeine Vertragsbestimmungen - Wohnraum
 Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH
 Stand Januar 2022

(1) Mieträume

Die Mieträume nebst Zubehör sowie die sonstigen zum allgemeinen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen sind dem Mieter nach den Bestimmungen der Hausordnung mitvermietet. Die Hof- und Grünanlagen sind nicht mitvermietet. Sie können vom Vermieter jederzeit umgestaltet oder einem anderen Zweck zugeführt werden.

(2) Hausordnung

Die Hausordnung ist Gegenstand dieses Mietvertrages. Der Vermieter ist berechtigt, diese nachträglich aufzustellen oder zu ändern, wenn dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses erforderlich und für den Mieter zumutbar ist. Er ist insbesondere berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen abweichend zu regeln oder einzustellen.

(3) Zahlungen – insbesondere Miete und Nebenkosten

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zugang oder die Gutschrift des Betrages an. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mahnkosten und Verzugszinsen zu erheben.

Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete und die Nebenkosten von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Für die Vorankündigung der Lastschriften gilt eine verkürzte Frist von 7 Kalendertagen. Fällt der Fälligkeitstag auf ein Wochenende oder einen Feiertag, verschiebt sich die Fälligkeit auf den nächsten folgenden Werktag. Kann die SEPA –Lastschrift mangels Deckung nicht eingelöst werden, wird der Betrag im Folgemonat zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt erneut eingezogen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

(4) Übergabe der Mieträume

Der Mieter erkennt die Mieträume nach Besichtigung als zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet an; er bestätigt, das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand übernommen zu haben. Dies gilt nicht für Mängel, deren Beseitigung bei der Übergabe vom Vermieter schriftlich zugesagt worden ist. Arbeiten dieser Art wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden, ohne dass insoweit ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Mieters entsteht. Für den Fall einer Verzögerung in der Durchführung dieser Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatz zu fordern, sofern die Verzögerung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dasselbe gilt bei nichtverschuldeter Verzögerung in der Fertigstellung von Zufahrtswegen und Außenanlagen sowie für normale Baufeuchtigkeit in einem neu errichteten oder wiederaufgebauten Gebäude. Sonstige Mängel, die bei Vertragsabschluß vorhanden waren, berechtigen den Mieter nicht, Schadenersatz- oder Minderungsansprüche zu erheben, es sei denn der Vermieter hat diese arglistig verschwiegen.

(5) Erhaltung der Mietsache

5.1. Allgemeine Pflichten des Mieters

Der Mieter hat das Gebäude, die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er haftet für jede Beschädigung und übermäßige Abnutzung, die durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch verursacht werden. Schäden am Gebäude und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für solche Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden, insbesondere, wenn Versorgungs- und Abflusssysteme, Sanitär- und Heizungsanlagen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unsachgemäß gelüftet oder geheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt

werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch Besucher, Untermieter oder sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, insbesondere, wenn sich diese mit Willen des Mieters in den Mieträumen aufhalten. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorliegt. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht oder nicht ausreichend trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Einer schriftlichen Mahnung und einer Fristsetzung bedarf es nicht, wenn Gefahr im Verzuge oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist.

5.2. Besondere Pflichten des Mieters

■ Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten kleiner Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von 100,00 € (netto) pro Einzelfall zu tragen. Liegt der Einzelrechnungsbetrag über 100,00 € (netto), so entfällt die Kostentragungspflicht des Mieters. Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die Kosten, die der Mieter für solche Arbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Kalenderjahr begrenzt auf 8% der jeweils geschuldeten Jahres-Netto-Kaltmiete.

■ Der Vermieter führt in regelmäßigen Abständen eine Revision der Elektroanlagen durch. Der Mieter ist verpflichtet, diese Arbeiten zu dulden, Mitarbeiter des Vermieters zu diesem Zweck in seine Wohnung zu lassen und die in der Wohnung befindlichen Steckdosen zugänglich zu machen.

■ Der in der Wohnung befindliche FI-Schalter ist durch den Mieter halbjährlich durch einmaliges Ein- und Ausschalten zu betätigen. Dies dient der Gangbarhaltung sowie der Funktionskontrolle und damit der allgemeinen Sicherheit.

■ Um Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung vorzubeugen ist beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten.

(6) Schönheitsreparaturen

Der Mieter übernimmt die während der Mietdauer erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen. Diese sind fachgerecht auszuführen und umfassen im allgemeinen das Tapezieren bzw. Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie das Reinigen der Teppichböden.

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

■ in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre, dabei die Innenanstriche der Fenster, sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre;

■ in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre;

■ in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen trotz Aufforderung und Fristsetzung durch den Vermieter nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Mieters auszuführen oder ausführen zu lassen; der Mieter hat die Arbeiten zu dulden. Der Vermieter hat die Arbeiten sowie ihre voraussichtliche Dauer und Kosten mindestens zwei Wochen vor ihrem Beginn anzukündigen.

(7) Erneuerung und Instandhaltung

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Modernisierung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten durch den Vermieter zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, sofern es sich um die Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für das Gebäude, die Mieträume oder die Bewohner handelt. Wird die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache durch derartige Arbeiten nicht wesentlich beeinträchtigt, so kann der Mieter insoweit weder die Miete mindern noch Schadenersatz fordern oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Obliegt dem Mieter die Beseitigung der Schäden und ist er mit der Ausführung in Verzug, so hat er die Arbeiten in gleicher Weise zu dulden, ohne dass ihm ein Minderungs- oder Schadenersatzanspruch oder ein Zurückbehaltungsrecht zusteht; dies gilt auch dann, wenn die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache wesentlich beeinträchtigt ist oder ganz entfällt.

(8) Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

Der Mieter darf nur nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters:

- die Mieträume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen, es sei denn es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer
- die Mieträume zu einem anderen als dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen,
- Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehener Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus anbringen oder auf dem Grundstück aufstellen
- Tiere halten, soweit es sich nicht um die übliche Kleintierhaltung (z.B. Vögel, Fische, Hamster, Meerschweinchen, Schildkröten) handelt
- Waschmaschinen-, Trockenautomaten- und Geschirrspülmaschinenanschlüsse anbringen,
- Antennen anbringen oder verändern
- von der im Übergabeprotokoll vereinbarten Heizungsart abweichen
- in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze Kraftfahrzeuge, Mofas oder Mopeds abstellen
- Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornehmen, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern
- Heizöl und andere feuergefährliche Stoffe lagern
- weitere Schlüssel anfertigen

Die Zustimmung des Vermieters soll aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Die Zustimmung ist zu erteilen, sofern andere durch die beabsichtigte Maßnahme nicht belästigt und die Mietsache hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die vorherige Zustimmung kann widerrufen werden, sofern Auflagen nicht eingehalten werden, sich Unzuträglichkeiten ergeben oder eine Genehmigung zum Zeitpunkt des Widerrufs nicht mehr zu erteilen wäre.

(9) Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung und unter Angabe des begründeten Interesses zu angemessener Tageszeit frei. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.

(10) Außerordentliche fristlose Kündigung

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 Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:

- der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
- der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgenden Termine mit der Entrichtung der Miete oder Teilen der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder 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.

(11) Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand mit allen - auch von ihm angefertigten - Schlüsseln zurückzugeben.

Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Vermieter widerspricht bereits jetzt einer Verlängerung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Mietsache weiterhin benutzt. Die Anwendung des § 545 BGB wird ausgeschlossen.

(12) Personenmehrheit der Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag als Gesamtschuldner. Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Empfangsberechtigung, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Grund widerrufen werden.

(13) Informationspflicht nach § 37 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

(14) Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Stralsund.