

Allgemeine Vertragsbestimmungen

der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH (Fassung vom 01.03.2017)

Dem zwischen der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH - nachfolgend „Wohnungsunternehmen“ - und dem Mieter geschlossenen Mietvertrag liegen folgende allgemeine Vertragsbestimmungen zugrunde:

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

(1) Die Benutzung der Mietsache sowie der gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen regelt sich nach Maßgabe der vorliegenden allgemeinen Vertragsbestimmungen, des Mietvertrages, der Hausordnung sowie der Benutzungsordnungen. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, Hausordnung und Benutzungsordnungen nachträglich aufzustellen oder zu ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses notwendig und für die Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Im Übrigen gilt § 5 des Mietvertrages.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere mit den übrigen Mietern des Hauses im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben und die Hausordnung bzw. Benutzungsordnungen zu beachten.

(3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu Wohnzwecken benutzen.

Nr. 2 Mietzahlung

(1) Die Miete gemäß § 3 des Mietvertrages ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Zahlung der Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – kostenfrei auf das vom Wohnungsunternehmen angegebene Konto zu entrichten.

Die Parteien können darüber hinaus vereinbaren, dass der Mieter den fälligen Mietzins - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – von seinem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen lässt und er dem Wohnungsunternehmen die dazu erforderliche Einzugsermächtigung erteilt. Der Mieter hat hierfür gegebenenfalls 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. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

(3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung einen Betrag in Höhe von 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten zu fordern. Entstehen dem Wohnungsunternehmen durch den Verzug des Mieters höhere Kosten, so ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, diese höheren Kosten geltend zu machen, diese sind auf Verlangen nachzuweisen.

Nr. 3 Übergabe der Mietsache

Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache an den Mieter wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Der Mieter hat die Mieträume eingehend besichtigt. Er versichert mit seiner Unterschrift auf dem Übergabeprotokoll, dass sich die Mietsache in ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand befindet. Beanstandungen sind - soweit vorhanden - im Übergabeprotokoll gesondert schriftlich festzuhalten.

Nr. 4 Erhaltung der Mietsache / Schönheitsreparaturen

(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 Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Die Anleitung für richtiges Heizen und Lüften - laut übergebener Broschüre - ist vom Mieter im Interesse der Erhaltung der Mietsache sowie der Energieeinsparung unbedingt zu befolgen.

(2) Der Mieter hat Schönheitsreparaturen fachgerecht und in fachmännischer Weise auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen, sowie der Heizkörper, einschließlich der Heizungsrohre.

Soweit die Wohnung bzw. einzelne Zimmer renovierungsbedürftig sind, hat der Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen hat der Mieter in der Regel

in Küchen, Bädern und Duschen	alle fünf Jahre
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle acht Jahre
in anderen Nebenräumen	alle zehn Jahre

durchzuführen, soweit im Einzelfall ein tatsächlicher Renovierungsbedarf vorliegt, andernfalls sind die Schönheitsreparaturen nach Absprache mit dem Wohnungsunternehmen, entsprechend dem Renovierungsbedarf durchzuführen.

(3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der Renovierungsintervalle zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist hierüber im Einzelfall konkret zu befinden.

(4) Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung mit Fristsetzung die Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen lassen und vom Mieter den Ersatz der zur Ausführung der Arbeiten erforderlichen Kosten verlangen.

(5) Schäden an den Mieträumen, im Haus 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, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung oder Duldung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

(6) An den Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Reparaturen, die während der Mietdauer erforderlich werden, hat sich der Mieter im Einzelfall bis max. 75,00 € jedoch jährlich maximal mit einem Betrag von bis zu 6 % der Nettajahresmiete zu beteiligen. Die kleineren Instandhaltungsarbeiten und Kleinreparaturen umfassen nur das Beheben kleinerer Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türenverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden. Der Mieter ist von der Kostentragung gegenüber dem Wohnungsunternehmen befreit, wenn er die Bagatellschäden auf seine Kosten selbst beseitigt.

Nr. 5 Modernisierung und Energieeinsparung

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. Ebenso besteht eine Duldungspflicht bezüglich Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmung des § 554 BGB.

Nr. 6

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen Zwecken als Wohnzwecken nutzen will oder durch Dritte benutzen lassen will;
- b) die Wohnung oder einzelne Räume Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
- c) Schilder (ausgenommen üblicher Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, bzw. am Haus anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt;
- d) Tiere hält, außer Zierfische, Hamster, Vögel. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung oder Pflege von Tieren, welche nicht im Eigentum des Mieters stehen;
- e) Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt;
- f) Antennenanlagen, Parabolspiegel anbringt oder verändert;
- g) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht;
- h) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder Mofa, oder ein Fahrrad abstellen will;
- i) Um-, An- oder Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder

Einrichtungen verändert;

j) Heizöl, Benzin, Diesel oder andere feuergefährliche Stoffe in den Mieträumen, im Haus, im Keller oder auf dem Grundstück lagern möchte;

k) weitere Schlüssel, als die bei Wohnungsübergabe übergebenen, anfertigen lassen will. Schlüssel, die der Mieter zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung Mietverhältnisses dem Wohnungsunternehmen herauszugeben.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens hat schriftlich zu erfolgen. Andernfalls gilt die Zustimmung als nicht erteilt. Der Erteilung der Zustimmung kann das Wohnungsunternehmen an die Erfüllung bestimmter Auflagen knüpfen.

(3) Ob das Wohnungsunternehmen eine Zustimmung zu den unter Absatz 1 genannten Handlungen gibt, hängt davon ab, ob berechnigte Interessen des Wohnungsunternehmens oder anderer Mitmieter entgegenstehen oder Belästigungen anderer Hausbewohner oder Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache oder des Grundstücks zu erwarten sind.

(4) Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden und 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 bzw. Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) In dringenden Fällen, insbesondere bei Gefahr in Verzug, ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Mieters berechnigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

Nr. 8 Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume im ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen.

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) Sofern erforderlich, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses

Schönheitsreparaturen (Def.. Nr.4 Abs.2 der AVB) durchzuführen, soweit er diese nicht bereits vertragsgemäß während des laufenden Mietverhältnisses durchgeführt hat.

Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen nach Nr. 4 Abs.2 dieser AVB noch nicht fällig, 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 der Nr. 4 Abs.2 der AVB umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Die anteiligen Kosten für diese Schönheitsreparaturen sind aufgrund eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma zu ermitteln und nach folgender Maßgabe an das Wohnungsunternehmen zu zahlen:

Wenn bei Küche, Bad, WC die Schönheitsreparaturen seit Einzug oder seit einer späteren Vornahme länger als zwölf Monate zurückliegen zahlt der Mieter 20% der ermittelten Kosten, liegen sie

länger als 18 Monate zurück, zahlt der Mieter 30 %,
 länger als 24 Monate zurück 40 %,
 länger als 30 Monate zurück 50 %,
 länger als 36 Monate zurück 60 %,
 länger als 42 Monate zurück 70 %,
 länger als 48 Monate zurück 80 %,
 länger als 54 Monate zurück 90 %.

Liegen bei allen anderen Räumen die Schönheitsreparaturen seit Einzug oder seit einer späteren Vornahme länger als zwölf Monate zurück, zahlt der Mieter 12,5 % der ermittelten Kosten, liegen sie

länger als 28 Monate zurück, zahlt der Mieter 30 %,
 länger als 38 Monate zurück, 40 %,
 länger als 48 Monate zurück, 50 %,
 länger als 57 Monate zurück, 60 %,
 länger als 67 Monate zurück, 70 %,
 länger als 76 Monate zurück, 80 %,
 länger als 86 Monate zurück, 90 %.

Der Mieter hat das Recht gleichfalls einen Kostenvoranschlag einer Fachfirma einzuholen. Weist dieser für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand als ein vom Vermieter eingeholter Kostenvoranschlag aus, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführungen der Arbeiten ablehnt.

(4) Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verwendet. Soweit der Mieter selbst die Schönheitsreparaturen durch eine Endrenovierung fachgerecht und in fachmännischer Weise erledigt, ist er von der Zahlung eines Kostenanteils befreit.

(5) Endet das Mietverhältnis durch Kündigung des Wohnungsunternehmens aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (vertragswidriger Gebrauch, Mietrückstand etc.), so hat der Mieter dem Wohnungsunternehmen alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstehen, z.B. dadurch, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit

lang leer stehen oder nur noch billiger vermietet werden können. Die Haftung des Mieters entfällt, wenn sich der Vermieter nicht mit dem zumutbaren Aufwand um einen Ersatzmieter bemüht oder einen ihm zumutbaren Ersatzmieter abgelehnt hat.

(6) 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, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

Nr. 9 Personenmehrheit der Mieter

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Tatsachen in Person oder dem Verhalten eines Mieters, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründet, haben für und gegen die anderen Mieter die gleiche Wirkung.

(3) Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt. Ausgenommen von dieser Vollmacht sind Kündigungen und Mietaufhebungsvereinbarung.

(4) Ungeachtet der Regelung des Abs. 3 sind Willenserklärungen bei einer Mehrheit von Personen auf Mieterseite an alle Mieter zu richten.

Nr. 10 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages sind schriftlich zu vereinbaren. Für Streitigkeiten aus dem Mietvertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

Die Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Nr. 11 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Regelungen unwirksam sein, so zieht dies nicht die Unwirksamkeit der anderen Bedingungen nach sich. Die unwirksame Regelung wird durch die einschlägige gesetzliche Regelung ersetzt.