

Allgemeine Vertragsbestimmungen
als Anlage zum Mietvertrag
der Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben mbH
(Fassung Juni 2010)

Nr.1 Benutzung der Mietsache, der gemeinsamen 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 und Aufrechnung

(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 auf Verlangen des Wohnungsunternehmens verpflichtet, die Miete einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. 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. 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 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Nr. 3 Übergabe der Mietsache

(1) Lage, Größe, Ausstattung und Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe sind im Übergabeprotokoll niedergelegt.

(2) Mängel, die bei Vertragsbeginn bestehen und im Übergabeprotokoll als vertragsgemäß festgehalten sind, berechtigen den Mieter nicht, den Mietzins zu mindern. Das Recht des Mieters, im Verlauf der Mietzeit die Beseitigung des Mangels zu verlangen, wird dadurch nicht eingeschränkt.

(3) Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass zur Verfügung gestellte, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume wie Keller und Dachbodenanteile kein direkter Bestandteil der Mietsache sind.

Nr. 4 Abrechnung der Betriebskosten

(1) Abrechnungszeitraum

(1.1.) Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter ist berechtigt, aus wichtigem Grund den Abrechnungszeitraum für die Zukunft zu ändern und bei der Umstellung auf den neuen Abrechnungszeitraum den bisherigen zu verkürzen. Den Grund für die Umstellung und deren Beginn hat er dem Mieter rechtzeitig vorher mitzuteilen.

(1.2.) Betriebskosten, die nicht in jährlichem Turnus anfallen, darf der Vermieter in voller Höhe im Jahr ihrer Entstehung ansetzen. Er ist aber auch berechtigt, sie auf mehrere Jahre zu verteilen. Bei Mieterwechsel hat der alte Mieter die noch nicht gezahlten Teilbeträge in einer Summe nachzuzahlen.

(2) Abrechnungsschlüssel

(2.1.) Die Abrechnung erfolgt nach dem Flächenanteil des Mietobjektes an der Gesamtfläche, es sei denn, er ist nachstehend etwas anderes geregelt.

(2.2.) Von der allgemeinen Umlage nach der anteiligen Fläche sind jedoch ausgenommen:

- Betriebskosten für Anlagen und Einrichtungen, deren Nutzen für alle Mieter unabhängig von der Fläche gleich ist; diese Kosten werden nach Mieteinheit umgelegt; z. Zt. bei den Wohnungen die Kosten für die Gemeinschaftsantenne bzw. den Breitbandkabelanschluss;
- Betriebskosten für die Benutzung der maschinellen Wasch- und Trockeneinrichtungen. Diese Kosten werden durch die an den einzelnen Geräten befindlichen Münzautomaten erhoben;

(2.3.) Die Abrechnung der Kosten der Müllentsorgung erfolgt nach Personenzahl, die Abrechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sowie der Kosten des Winterdienstes, erfolgt nach Wohn- und Nutzereinheiten.

(2.4.) Die Abrechnung der Kosten der Hausreinigung erfolgt nach Wohn- und Nutzereinheiten, hiervon ausgenommen sind die Objekte

- Markt 22
- Markt 33
- Glumestraße 12
- Karl-Wünschmann-Straße 12
- Kurt-Wein-Straße 9,

für welche die Abrechnung nach Flächenanteil gemäß Ziffer (2.1.) greift.

(2.5.) Sobald alle Mietobjekte der Abrechnungseinheit mit Messeinrichtungen zur Erfassung nach Verbrauch oder Verursachung ausgestattet sind, werden Wasser/Entwässerung und Müllabfuhr nach Verbrauch/Verursachung abrechnet; ausgenommen sind die Kosten der Oberflächenentwässerung; bei diesen bleibt es bei der allgemeinen Umlage nach anteiliger Fläche. Werden Einrichtungen der Erfassung der unterschiedlichen Verursachung eingeführt, werden die Kosten entsprechend umgelegt.

Treten Differenzen zwischen dem Verbrauch nach dem Hauptwasserzähler und der Summe der Einzelwasserzähler auf, trägt der Mieter den Anteil der Differenz, die seinem Anteil an der Summe der Einzelzählerverbräuche entspricht.

(2.6.) Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen zum Beginn eines Abrechnungsjahres für die Zukunft zu ändern, wenn dringende Gründe es für die Gleichbehandlung der Mieter oder die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erfordern. Die entsprechende Mitteilung wird schriftlich spätestens 1 Monat vor dem Ende des laufenden Abrechnungszeitraumes erfolgen.

(3) Abrechnungseinheit

Der Vermieter ist berechtigt, benachbarte Wohnanlagen oder Häuser zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen oder bisher gemeinsam abgerechnete Wohnanlagen und Häuser abrechnungsmäßig zu trennen, soweit dies jeweils billigem Ermessen entspricht.

(4) Erhöhung von Vorauszahlungen

Ergibt die Abrechnung eine Nachforderung des Vermieters, ist er berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungen angemessen zu erhöhen. Angemessen ist eine Erhöhung, die sich an der Nachforderung geteilt durch 12 Monate zuzüglich eines Sicherheitszuschlages für Kostensteigerungen orientiert. Ergibt die Abrechnung ein Guthaben des Mieters, kann dieser verlangen, die Vorauszahlungen auf einen angemessenen, wie vorstehend berechneten Betrag zu ermäßigen.

(5) Mieterwechsel

Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, wird keine Zwischenabrechnung erteilt. In diesem Fall werden die Kosten auf den alten und den neuen Mieter nach dem Verhältnis der jeweiligen Wohn-/Nutzungsdauer während der Abrechnungsperiode verteilt. Bei Abrechnung nach Verbrauch erfolgt die Verteilung nach dem jeweiligen Verbrauch; der Verbrauch wird durch eine Zwischenablesung ermittelt.

Die Kosten der Zwischenablesung einschließlich Nutzerwechselgebühr trägt der alte Mieter, es sei denn, er hat das Mietverhältnis berechtigt fristlos gekündigt.

(6) Rechte des Mieters

Der Mieter kann beim Vermieter / Verwalter nach vorheriger Terminvereinbarung die Abrechnungsunterlagen einsehen.

(7) Wird die Wohnung mit Wärme und Warmwasser auf Grund eines Contractingvertrages versorgt und hat der Mieter mit dem Versorger einen Wärme - Direkt - Service - Vertrag geschlossen, so erfolgt neben der Versorgung und Abrechnung der Kosten für die Wasser- und Wärmeversorgung, einschließlich der Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserbereitung nebst Reinigung, auch die Abrechnung der Kosten der Entwässerung zwischen dem Mieter und dem Versorger.

Nr. 5 Erhaltung der Mietsache

(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.

(2) Während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen.

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 Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, beginnend ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. dem Zeitpunkt, an dem vom Mieter Schönheitsreparaturen fachgerecht vorgenommen worden sind, auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,
- in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

Der Beweis ist vom Mieter auf Verlangen des Vermieters, spätestens jedoch bei Beendigung des Mietverhältnisses zu erbringen.

(3) Ist bei Beendigung des Mietverhältnisses für einzelne Räume der Fristenplan noch nicht abgelaufen und besteht somit eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für den Mieter nicht, so ist er dennoch verpflichtet, die anteiligen Kosten für diese Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen. Wenn bei Küche, Bad und WC die Schönheitsreparaturen seit Einzug oder seit einer späteren Vornahme länger zurückliegen als sieben Monate, zahlt der Mieter 20% der ermittelten Kosten, liegen sie länger als elf Monate zurück 30%, länger als 15 Monate 40%, länger als 19 Monate 50%, länger als 23 Monate 60%, länger als 27 Monate 70%, länger als 31 Monate 80%, länger als 34 Monate 90%.

Liegen bei allen anderen Räumen die Schönheitsreparaturen seit Einzug oder seit einer späteren Vornahme länger zurück als zwölf Monate, so zahlt der Mieter 20% der aufgrund eines Kostenvoranschlages ermittelten Kosten, liegen sie länger als 18 Monate zurück, zahlt er 30%, länger als 24 Monate 40%, länger als 30 Monate 50%, länger als 36 Monate 60%, länger als 42 Monate 70%, länger als 48 Monate 80%, länger als 54 Monate 90%.

Der Mieter hat das Recht, gleichfalls einen Kostenvoranschlag eines Malerfachbetriebes einzuholen. Weist dieser für die gleichen Arbeiten einen geringeren Kostenaufwand als ein vom Vermieter eingeholter Kostenvoranschlag nach, so ist dieser maßgebend, es sei denn, dass dieser Handwerker die Ausführungen der Arbeiten ablehnt. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass die Schönheitsreparaturen fachmännisch und innerhalb der vorgenannten Fristen ausgeführt worden sind.

Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst ausführt.

(4) Kommt der Mieter seinen vorstehenden Verpflichtungen zur Durchführung fälliger Schönheitsreparaturen nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung die Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen lassen und von dem Mieter Ersatz der zur Ausführung der Arbeiten erforderlichen Kosten verlangen. Weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschadens bleiben unberührt. Gleiches gilt für Ansprüche des Vermieters wegen übermäßiger Abnutzung der Mieträume oder Beschädigung der Mietsache.

(5) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen, entsprechend §536 c Abs. 1 BGB, 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 des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

(6) An den Kosten kleinerer Instandhaltungen und Reparaturen, die während der Mietdauer erforderlich werden, hat sich der Mieter im Einzelfall bis maximal 75 Euro, jedoch jährlich nicht über einen Betrag von mehr als 6 % der Nettajahresmiete zu beteiligen.

Dies betrifft Kleinreparaturen an der Mietsache, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Licht- und Klingelanlagen, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rolläden, Einbauschränke bzw. zur Ausstattung gehörende sonstige Teile (Bagatellschäden).

(7) Fliesen sollten nur in Zwischenräumen (Fugen) und nur dann angebohrt werden, wenn eine anderweitige Möglichkeit der Anbringung eines notwendigen Gegenstandes nicht möglich ist.

Nr. 6 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus dem § 554 BGB ergibt.

Bei duldungspflichtigen Maßnahmen muss der Mieter den Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens oder dessen Beauftragten zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen der Mietsache gestatten.

Nr. 7 Zustimmungspflichtige 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 schriftlichen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er

- die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überläßt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen läßt,
- 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,
- Hunde, Katzen und andere Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, halten möchte (Die Haltung von Kampfhunden ist grundsätzlich untersagt, siehe auch § 4 Abs. 1 Mietvertrag),
- Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt, insofern nicht bereits durch den Vermieter schon die entsprechenden Anschlußbedingungen geschaffen wurden,
- Antennen anbringt oder verändert, (nur in Wohnungen, wo kein Kabelanschluss vorliegt)
- von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder

- Abstellplätze ein Kraftfahrzeug , einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
- Um-, An und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume , Anlagen oder Einrichtungen verändert (siehe auch § 4 Abs. 4 Mietvertrag),
- Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- Markisen und Rolläden und weitere an der Fassade sichtbare Elemente anbringen 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 Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstückes 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. Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

(5) Der Vermieter ist im Fall der Ablehnung einer zustimmungspflichtigen Handlung nicht verpflichtet, eine detaillierte Begründung für die Ablehnung abzugeben.

Nr. 8 Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

(1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) Gleiches gilt für den Fall, dass der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück oder die Wohnung verkaufen will oder das Mietverhältnis gekündigt ist. In diesen Fällen darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit Interessenten gleichfalls betreten.

(3) In dringenden Fällen 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.

Nr. 9 Fristlose Kündigung

Das Wohnungsunternehmen kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- 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 erheblichen Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet,
- 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,
- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- 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. 10 Keine stillschweigende Verlängerung

Das Wohnungsunternehmen 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.

Nr. 11 Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume, unbeschadet der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen gemäß Nr. 5 Pkt. (2) AVB, in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. 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.

(5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die während der Mietzeit selbst angeschafften, an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser anfertigen zu lassen. Verlorengegangene Schlüssel muß der Mieter ersetzen. Zum Austausch der gesamten Schließanlage auf Kosten des Mieters ist der Vermieter nur berechtigt, wenn zu befürchten ist, dass ein nicht zurückgegebener Schlüssel in die Hände eines Dritten gelangt und deshalb ein Mißbrauch zu befürchten ist. Gleiches gilt, wenn hinreichende Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich der nicht zurückgegebene Schlüssel noch in den Händen des Mieters befindet.

6) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter stets seinen jeweiligen neuen Wohnort anzugeben und zwar bis zum Zeitpunkt der Betriebskostenabrechnung für den zum Mietvertragsende laufenden Abrechnungszeitraum.

Nr. 12 Personenmehrheit der Mieter

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

(2) Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirkung des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 13 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 Amtsgericht Eisleben zuständig.