

Allgemeine Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag

§ 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 ordentlichen 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. Hierbei sind jedoch die einschlägigen Vorschriften und Regeln zu beachten, um durch die Aufstellung und den Betrieb solcher Geräte mögliche 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 oder auf andere Weise nach Absprache mit dem Vermieter zu bezahlen.
- 2.2 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 eingelöster 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.
- 3.2 Sofern der Vermieter oder der Mieter Ausgleichszahlungen für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vormieter erhalten hat, sind diese Zahlungen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszusahlen.

§ 4 Schönheitsreparaturen

- 4.1 Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, wenn die Wohnung bei Mietbeginn renoviert übergeben wurde oder der Mieter für eine unrenovierte Wohnung einen angemessenen Ausgleich erhalten hat und soweit die notwendigen Schönheitsreparaturen durch seine Abnutzung bedingt sind.
- 4.2 Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Wohnungseingangstür von innen.

§ 5 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 den Paragraphen 541 a und 541 b des BGB ergibt.

§ 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 gelegentlich 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,

- 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 § 6.1, Abs. gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 549 BGB).
Der Vermieter wird im Übrigen seine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner, Nachbarn sowie eine Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

6.4 Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen nicht eingehalten werden, Bewohner, Haus- und Grundstück beeinträchtigt oder gefährdet sind, wenn Nachbarn belästigt werden oder sich andere Umstände herausstellen, unter denen eine Zustimmung nicht mehr aufrecht gehalten 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 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**

Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Frist schriftliche gekündigt werden wenn:

- a) der Mieter oder diejenigen, welche 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 Male verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden.
- b) der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft in solchem Male verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

- a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- b) 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.

§ 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. § 568 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 allein fortgesetzt.

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. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er vom Tod des Ehepartners 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 Die Vorschriften über Dienst- und Werkwohnungen bleiben unberührt

§ 11 Rückgabe der Mietsache

11.1 Die überlassenen Räume sind nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßen 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.

11.3 Die fälligen Schönheitsreparaturen nach § 4 sind vor Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

11.4 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 Amtsgericht Oberndorf a.N. zuständig.