

# Allgemeine Vertragsbestimmungen

## Nr. 1

### Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, Untervermietung

1. Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen 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.
2. Für die Aufstellung und den Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.
3. Der Mieter darf die Mieträume zu anderen als den in § 1 des Mietvertrages bestimmten Zwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
4. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters weder zu einer Untervermietung der Mieträume noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, berechtigt, sofern nicht § 540 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.
5. Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab.
6. Der Vermieter ist zur Erhebung eines angemessenen Untermietzuschlages berechtigt; gegebenenfalls richtet sich dessen Höhe nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzlich zulässige Untermietzuschläge gelten vom Zeitpunkt der Entstehung an als vereinbart und zahlbar und sind bei Unkenntnis des Vermieters über eine erfolgte Untervermietung nachzuzahlen.

## Nr. 2

### Übergabe der Mietsache

1. Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
2. Soweit das Wohnungsunternehmen oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vermieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuführen.

## Nr. 3

### Haftung des Vermieters

1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter infolge der verspäteten Überlassung der Mietsache entstehen, es sei denn, ihm fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.
2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die aufgrund von Fehlern der Mietsache entstanden sind, es sei denn, ihm fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

## Nr. 4

### Mieterhöhungen

1. Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im Einzelfall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückskosten aller Art gelten vom Zeitpunkt der Zulässigkeit an als vereinbart.
2. Gilt die Kostenmiete, so ist der Vermieter zu rückwirkenden Erhöhungen vom Zeitpunkt der Entstehung der erhöhten Kosten an nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt (§ 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung (NMV), § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG)).
3. Modernisierungszuschläge und modernisierungsbedingt erhöhte Betriebskosten sind vom Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen bzw. Einrichtungen an in gesetzlich zulässiger Höhe zu zahlen. Bei Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung der gesetzlich zugelassenen Zuschläge.

## Nr. 5

### Mietzahlung

1. Die Miete gemäß § 2 des Mietvertrages ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu bezahlen.
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 pauschal 5,00 € Mahngebühren zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

## Nr. 6 Zahlung und Abrechnung über die Nebenkosten

1. Der Vermieter ist bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses nur zur Abrechnung zum Ende des vertraglichen Abrechnungszeitraumes verpflichtet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb eines Abrechnungszeitraumes kann der Vermieter eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung vornehmen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten trägt der Mieter.

Erfolgt eine Zwischenablesung, so sind die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf den ausziehenden Mieter und den Nachmieter aufzuteilen.

Erfolgt keine Zwischenablesung, kann der Vermieter die gesamten Kosten des Wärme- und Warmwasserverbrauchs entweder zeitanteilig oder nach Gradtagszahlen auf den ausziehenden Mieter und den Nachmieter aufteilen. Er kann auch für die Kosten unterschiedliche Aufteilungsmaßstäbe wählen.

2. Im Falle einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten und Kosten für Heizung und/oder Warmwasser kann der Vermieter die Vorauszahlungen entsprechend neu festsetzen.
3. Lässt sich der Verbrauch an Heizstoffen für Sammelheizung, sofern vorhanden, und Warmwasserversorgung nicht getrennt feststellen, so entfallen von den Kosten für die Sammelheizung 2/3 und für die Warmwasserversorgung 1/3. Sofern gesetzliche Vorschriften eine andere Aufteilung vorsehen, gilt diese.

## Nr. 7 Heizung und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode vom 1. Oktober bis zum 30. April eines Jahres in Betrieb zu halten. Außerhalb dieser Heizperiode besteht kein Anspruch auf Beheizung, es sei denn, dass an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21.00 Uhr weniger als 12 °C beträgt.
2. Der Vermieter ist verpflichtet, die Warmwasserversorgungsanlage ständig in Betrieb zu halten.
3. Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters zurückzuführen.
4. Der Mieter verpflichtet sich, die anteiligen Kosten der zentralen Heizungsanlage sowie der Warmwasserversorgungsanlage zu bezahlen. Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, Schornsteinfegerkosten, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung (dazu gehören sämtliche Kosten der Verbrauchserfassung, der Wartung einschließlich der kaufmännischen Abrechnung sowie ggf. entstehenden Sonderkosten beim Auszug des Mieters: Mieterwechselgebühr, Prüfungsgebühren aller Art (etwa wie TÜV), Kosten der Wasserauffüllung und Schlackenabfuhr. Zu den Kosten des Betriebs der Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung sowie die Kosten der Wassererwärmung entsprechend den für die zentrale Heizungsanlage aufgeführten Kosten.
5. Die durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Bei überhöhten Temperaturen hat der Mieter kein Recht, die Heizkostenumlage zu mindern.
6. Sind **Herde oder Öfen** vorhanden, so hat der Mieter die Kosten für die regelmäßige, übliche Reinigung der Öfen und Herde zu tragen (mindestens einmal jährlich).
7. Werden die Mieträume mit **Fernwärme** versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehende Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die bereits in Abs. 4 angegebenen Kosten.
8. Etwa vorhandene **Sammelheizungsanlagen** werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.
9. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen oder durch eigenen Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes geringere Kosten darzulegen. Legt der Mieter geringere Kosten dar, hat der Vermieter die Angemessenheit der Höhe der von ihm geltend gemachten Kosten nachzuweisen.
10. Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr in Betrieb gehalten und zwar derart, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 °C sinkt, jedoch im Durchschnitt 35 °C übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht.

Werden die Mieträume mit Fernwarmwasser versorgt, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche dem Vermieter entstehende Kosten anteilig zu tragen. Hierzu gehören insbesondere Kosten für die Lieferung des Warmwassers von einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen.

Ist die Wohnung mit Einzelheizung und/oder einer **Einzelwarmwasserversorgungsanlage** ausgestattet, so trägt der Mieter sämtliche Betriebs- und Wartungskosten.

## Nr. 8 Aufzüge

Mitvermietete Personen- und Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen. Für Schadenersatzansprüche des Mieters wegen Unfällen irgendwelcher Art haftet der Vermieter nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Soweit dem Vermieter Ansprüche gegen dritte Personen zustehen, tritt er sie an den Mieter ab.

## Nr. 9 Erhaltung der Mietsache

### Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter im laufenden Mietverhältnis

1. Der Mieter übernimmt die im laufenden Mietverhältnis durch den Mietgebrauch erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere
  - das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken;
  - die sachgemäße Pflege der Fußböden;
  - das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre;
  - das Anstreichen oder Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen oder soweit deren Materialgestaltung eine anderweitige sachgerechte Pflege erfordert, die Durchführung derselben.
3. Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.
4. Kommt der Mieter trotz Aufforderung und Fristsetzung durch den Vermieter diesen Verpflichtungen nicht nach, hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Ausführung der Arbeiten zu erstatten.
5. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus Absatz 1 trotz Aufforderung des Vermieters nicht nach, hat der Mieter die Ausführung der Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder von Beauftragten des Vermieters zu dulden. Der Vermieter hat diese Arbeiten binnen angemessener Frist vor deren Durchführung, die nicht weniger als einen Woche betragen soll, anzukündigen.

### Kostenbeteiligung des Mieters bei noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen

1. Bei Übergabe einer renovierten Wohnung durch den Vermieter an den Mieter ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen, wenn das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters endet. Die Höhe der anteiligen Kosten richtet sich nach dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Fachbetriebes, der sich auf die vollständige Ausführung sämtlicher Schönheitsreparaturen bezieht sowie nach folgenden Grundsätzen:  
  
liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in Küche, Bad, Wohnräumen, Flur oder WC länger als ein Jahr zurück, zahlt der Mieter entsprechend der Abnutzung der Wohnung im Allgemeinen 20 % der Kosten aufgrund des vom Vermieter vorgelegten Kostenvoranschlages;
  - liegen sie länger als zwei Jahre zurück, im Allgemeine 40 %;
  - liegen sie länger als drei Jahre zurück, im Allgemeinen 60 %;
  - liegen sie länger als vier Jahre zurück, im Allgemeinen 80 %.
- Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Abgeltungsquoten lediglich Regelwerte bei durchschnittlicher Abnutzung darstellen. Ist die Wohnung in geringerem Umfang abgenutzt, als es durchschnittlicher Abnutzung entspricht, reduziert sich der Abgeltungsbetrag in dem Verhältnis, in dem die Wohnung im Maßstab zu durchschnittlichen Abnutzung abgenutzt wurde.
2. Bei höherer Abnutzung ist der Vermieter nicht berechtigt, höhere als die oben ausgewiesenen Kostenquoten geltend zu machen.
3. Auf die Schönheitsreparaturen in Nebenräumen ist kein anteiliger Kostenausgleich zu leisten, soweit die Schönheitsreparaturen in diesen Räumen noch nicht fällig.
4. Der Mieter ist berechtigt, statt Zahlung der anteiligen Kosten die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchzuführen oder durch Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes geringere Kosten darzulegen. Legt der Mieter geringere Kosten dar, hat der Vermieter die Angemessenheit der Höhe der von ihm geltend gemachten Kosten nachzuweisen.

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Beheizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes 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. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung mindestens zweimal täglich 10 bis 15 Minuten lang bei geöffnetem Fenster zu lüften und mit einer Mindesttemperatur von + 5 °C zu beheizen.

Der Mieter hat die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter die zur Vertilgung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter auch ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörigen Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten und Handwerkern verursacht worden sind. Dem Mieter obliegt Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat. Leistet der Mieter Schadenersatz, so ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter seine etwaigen Ansprüche gegen den Verursacher des Schadens abzutreten.

Der Mieter hat die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heiz- und Kocheinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Verschlussvorrichtung von Fensterläden in gebrauchsfähigem Zustand zu halten.

Einrichtungen, die sich in der vermieteten Wohnung befinden, die aber nicht vom Vermieter erstellt wurden, insbesondere von einem Vormieter zurückgelassen wurden, gelten als nicht mitvermietet. Insoweit ist der Vermieter zu einer Instandhaltung nicht verpflichtet. Die nicht mitvermieteten Gegenstände und Einrichtungen sind im Wohnungsübergabeprotokoll aufgeführt, welches Vertragsbestandteil ist.

## **Nr. 10 Modernisierung und Energieeinsparung**

1. 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 Paragraphen 554 Abs. 1-5 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.
2. Der Vermieter darf im Übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder die zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er den dadurch entstehenden Schaden zu tragen.

Der Mieter hat die, die Durchführung der Arbeiten behindernden Einrichtungsgegenstände, zum Zweck der Durchführung der Arbeiten, zu entfernen.

4. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die zurzeit etwa vorhandenen Treppenläufer oder Außenjalousien bestehen zu lassen. Er ist nicht verpflichtet, unbenutzbar werdende Balkone zu erneuern. Ferner ist er berechtigt, vorhandene Öfen und Herde durch solche anderer Systeme zu ersetzen und die bestehende Heizungsanlage auf andere Heizstoffe umzustellen oder an die Fernheizung anzuschließen. Die Warmwasserversorgungsanlage kann er durch Einzelanlagen in den Wohnungen ersetzen und auch die Einzelanlagen auf andere Betriebsstoffe umstellen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, Zuschläge und erhöhte Betriebskosten, die aufgrund baulicher Maßnahmen zulässig sind, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu tragen.

## **Nr. 11 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 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 zu 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;
    - i. oder auf dem Grundstück aufstellt;
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 3 des Mietvertrages ist etwas anderes vereinbart;
  - e) Antennen anbringt oder verändert;
  - f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht;
  - g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will;
  - h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern;
  - i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will;
  - j) weitere Schlüssel anfertigen möchte.
2. Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens soll schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.
3. Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 Punkt a gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 540 BGB)

Das Wohnungsunternehmen wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Wohnungsunternehmens entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks 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 kann.
5. Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.
6. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der oben genannten Arbeiten entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle eines Widerrufs der Genehmigung den Urzustand wiederherzustellen. Bei Arbeiten an der Fassade hat der Mieter die Kosten für das Entfernen der angebrachten Gegenstände und für notwendige Ausbesserungs- bzw. Erneuerungsarbeiten zu tragen.
7. Bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen sowie etwaige alte Schilder zu entfernen und dadurch erforderlich werdende Instandsetzungskosten zu tragen.

## Nr.12 Anlage von Außenantennen

1. Falls zum Betrieb eines modernen Rundfunk- oder Fernsehgerätes die Verwendung einer Außenantenne erforderlich ist, kann eine solche nur nach Maßgabe eines vom Vermieter gewählten und schriftlich vereinbarten Antennenvertrages errichtet bzw. benutzt werden. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, auch wenn ihm ein Verschulden nicht zur Last fällt.
2. Eine Gemeinschaftsantenne ist nicht vorhanden:  
Der Mieter hat zunächst dem Vermieter den Plan zur Anlage zwecks Zustimmung vorzulegen. Die Anlage hat den VDE Bestimmungen und den Bestimmungen der Deutschen Bundespost zu entsprechen und darf nicht zu einer Verunstaltung des Grundstücks führen. Nach Fertigstellung hat der Mieter eine Bescheinigung der ausführenden Firma über die ordnungsgemäße Anlage vorzulegen. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ordnungsgemäßen Zustand zu halten und jährlich bis zum 1. April eine Bescheinigung einer zugelassenen Antennenbaufirma darüber vorzulegen.  
Er haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Anbringung oder Unterhaltung der Anlage auftreten. Der Mieter ist verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen oder zu ändern, wenn sich aus ihrer Unterhaltung Unzuträglichkeiten für die Mitbewohner ergeben oder wegen technischer Neuerungen die Antenne nicht mehr notwendig ist oder das Mietverhältnis beendet ist. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Anlage auf seine Kosten zu entfernen, wenn eine Gemeinschaftsantenne angelegt wird. Für diesen Fall erklärt er sich bereit, die Gemeinschaftsantenne zu benutzen und die Kosten ihrer Anbringung und Unterhaltung unter Berücksichtigung angemessener Verzinsung und Tilgung anteilig zu tragen, und zwar auch dann, wenn er die Antennenanlage nicht benötigen oder nicht benutzt. Bei Dacharbeiten hat der Mieter die Kosten für das Entfernen und das Wiederaufstellen seiner Antennenanlage zu tragen. Gleiches gilt für den Anschluss an Kabelfernsehen.
3. Eine Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen (Breitbandnetz) ist vorhanden oder wird vom Vermieter eingerichtet:  
Der Mieter verpflichtet sich, sofern er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, die Gemeinschaftsantenne bzw. den Kabelfernsehanschluss (Breitbandnetz) und ausschließlich Anschlusskabel der Hersteller der Antennenanlage zu benutzen. Der Mieter verpflichtet sich ferner, die hierfür in Betracht kommenden gesetzlich zugelassenen Mieterhöhungen, Zuschläge und Umlagen sowie sämtliche durch den Betrieb entstehenden Kosten anteilig zu tragen, und zwar auch dann, wenn er die Antennenanlage bzw. den Kabelfernsehanschluss nicht benutzt.
4. Das Anbringen einer Funkantenne ist unzulässig.

## Nr. 13 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. 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.  
Dem Vermieter und seinen Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume wochentags einmal innerhalb einer 2-Jahres-Frist zur Prüfung ihres Zustandes frei, sofern er dem Mieter die Besichtigung in der Regel mindestens 24 Stunden vorher angekündigt hat. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
3. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstückes oder der Wohnung wöchentlich zu gestatten.
4. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (länger als drei Tage) des Mieters hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter schnell erreichbaren Stelle zu hinterlegen und dem Vermieter die Hinterlegungsstelle mitzuteilen.

## Nr. 14 Hausordnung

Der Mieter unterwirft sich der ihm mit Abschluss des Mietvertrages ausgehändigten Hausordnung.

Das gedeihliche Zusammenleben im Hause setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit weitestgehend Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Mietvertrages zur Verfügung gestellt Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

## Nr. 15 Fristlose Kündigung

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) 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. 16**  
**Keine stillschweigende Verlängerung**

1. 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 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird ausgeschlossen.
2. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. Eine Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

**Nr. 17**  
**Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**  
**(laut § 580 BGB)**

1. Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.
2. Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Wohnungsunternehmen gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.
3. Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

**Nr. 18**  
**Rückgabe der Mietsache**

Hier tritt die zusätzliche Vereinbarung, gemäß Mietvertrag § 3 in Kraft

**Nr. 19**  
**Personenmehrheit der Mieter**

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
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 Entgegennahmen von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

**Nr. 20**  
**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 Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.