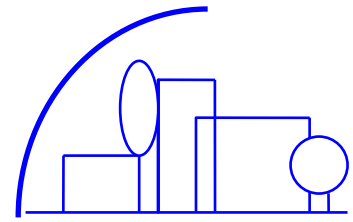


# Allgemeine Geschäftsbedingungen zum Nutzungsvertrag über eine Mietwohnung der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

in der Fassung vom 01.06.2009



Wohnungsgenossenschaft  
Friedenshof eG

## 1. Miete

Der Vermieter ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen, insbesondere die Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben und durchgeführte bauliche Verbesserungen auf den Mieter umzulegen.

Weiterhin ist der Vermieter berechtigt, erhöhte Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung wird der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert. Bei der Mieterhöhung sind die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen und der gesetzlich erlaubte Umfang zu beachten.

Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) und die Anlage zu § 27 Absatz 1 der II. BV in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend. Soweit sie anfallen, werden die nachstehenden Betriebskosten umgelegt:

Allgemeine Betriebskosten:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes wie z. B. Grundsteuer
- Wasserversorgung/Entwässerung
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Hausbeleuchtung, Außenbeleuchtung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Schornsteinfeger
- sonstige Betriebskosten (u.a. Miet- und Servicekosten der Rauchwarnmelder)
  
- Warme Betriebskosten (Heizkosten)
- Wärmeversorgung
- Warmwasserversorgung

Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung für das Kalenderjahr nach dem Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung zur Gesamtwohnfläche des Objektes bzw. der Wirtschaftseinheit.

Für folgende Betriebskosten gelten besondere Umlegungsmaßstäbe:

- Wasserversorgung/Entwässerung; werden verbrauchsabhängig abgerechnet
- Wärmeversorgung; wird entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet
- Warmwasserversorgung; wird entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet
- Rauchwarnmelder; nach Anzahl in der Wohnung
- Schornsteinfeger; Kosten pro Wohnung

Die Kosten der Zwischenablesung der Verbrauchserfassungseinrichtungen trägt im Falle des Mieterwechsels jeweils der ausziehende Mieter.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. Rückwirkende Erhöhungen von Betriebskosten hat der Mieter anteilig von dem Zeitpunkt der Entstehung an zu tragen.

Die Abrechnung erfolgt jährlich, wobei eine etwaige Differenz zugunsten oder zulasten des Mieters innerhalb eines Monats nach Zugang der Rechnung an den Mieter auszugleichen ist.

Innerhalb einer Frist von einem Monat kann der Mieter die Abrechnungsbelege beim Vermieter einsehen, die Abrechnungen auf ihre Richtigkeit überprüfen und gegebenenfalls schriftliche Einwendungen erheben. Andernfalls gilt die Abrechnung als genehmigt. Im Falle des Auszuges des Mieters während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächsten fälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode bzw. nach der Heizkostenverordnung. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Bei Vorliegen sachlicher Gründe können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Die gesetzlichen Vorschriften insbesondere der Heizkostenverordnung sind dabei einzuhalten.

## **2. Kautio**

Der Mieter zahlt bei Abschluss des Mietvertrages an den Vermieter eine Kautio gem. §§ 551 und 566 a des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Höhe ist im Mietvertrag benannt.

Die Kautio darf hierbei die Höhe der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geltenden dreifachen monatlichen Grundmiete nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt. Die Berechtigung des Mieters in drei monatlichen Raten zu zahlen, bleibt unberührt.

Der Vermieter legt die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit für den Vermieter. Eine jährliche Auszahlung der angefallenen Zinsen ist nicht vorgesehen.

Der Vermieter zahlt dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Räumung und Rückgabe der Wohnung die Mietsicherheit nebst Zinsen zurück, soweit gegen den Mieter keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.

Fällig wird der Rückzahlungsanspruch des Mieters erst dann, wenn sich nach seinem Auszug für den Vermieter das Vorliegen und der Umfang etwaiger Gegenansprüche übersehen lassen. Hierfür ist dem Vermieter grundsätzlich eine maximale sechsmonatige Überlegungsfrist zuzubilligen.

Der Vermieter ist berechtigt, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer fälligen und vom Mieter nicht bestrittenen Forderung, sich in Höhe des Forderungsbetrages aus der Kautio zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Falle den Kautionsbetrag einschließlich Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

## **3. Personenmehrheit als Mieter**

Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten, Wohngemeinschaften), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben. Für die Rechtswirksamkeit 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.

Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

## **4. Übergabe der Mietsache**

Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt und von beiden Parteien unterschrieben.

## **5. Aufrechnung gegen den Mietzins, Zurückbehaltung des Mietzinses**

Der Mieter kann gegen den Mietzins mit einer Forderung aus § 556 b BGB nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit anzeigt. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten und rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für das Zurückbehaltungsrecht. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

## **6. Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen.

Die Mietsache ist zu jeder Jahreszeit ausreichend zu lüften, um durch einen Austausch der verbrauchten Raumluft eine Schädigung der Mietsache, insbesondere durch Schimmelpilzbildung, zu vermeiden. Das Auftreten von Schimmelpilzbefall ist dem Vermieter anzuzeigen. Er hat dafür zu sorgen, dass die Räume während der Heizperiode ausreichend geheizt und genügend gegen Frost geschützt werden.

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.

Für die Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes - auch durch Wasch- und Geschirrspülmaschinen - sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, sowie Untermietern, verursacht worden sind. Dies gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind. Darin sind auch die besonderen Nutzungen der Mietsache nach Punkt 8 dieses Vertrages eingeschlossen, auch wenn der Vermieter der Nutzung zugestimmt hat.

Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden.

## **7. Haushaltsmaschinen**

Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z. B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Punkt 6 und 8 gelten entsprechend.

## **8. Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters**

Mit Rücksicht auf die Belange des Vermieters, die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- den Gebrauch der Mietsache oder eines Teils derselben entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch).
- die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will.
- ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Anschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will.
- ein Tier halten will. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (z.B. Fische, Hamster, Vögel,...) in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen

hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn, sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

- eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage anbringen oder verändern will.
- in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, ein Moped oder ein Mofa abstellen will.
- Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert. Dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.
- zusätzlich zu den ihm vom Vermieter ausgehändigten Wohnungs- und Haustürschlüssel weitere Schlüssel anfertigen lassen will. Die Kosten für zusätzlich angefertigte Schlüssel werden vom Vermieter nicht übernommen.
- feuergefährliche Stoffe im Haus oder auf dem Grundstück lagern will.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a 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 Grundstückes nicht zu erwarten sind.

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.

## 9. Überlassung der Mietsache an Dritte – Untervermietung

Für die Überlassung der gesamten Mietsache an Dritte kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung nicht verlangen. Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch überlässt.

## 10. Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Renovierung der Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses nicht erforderlich ist.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen und umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken. Ferner das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und der Türen, soweit diese nicht Endbeschichtet sind. Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel in Abhängigkeit vom jeweiligen Abnutzungsgrad der Räume auszuführen. Hierfür empfehlen wir die nachfolgenden Fristen:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle 3 Jahre
in Wohn- und Schlafzimmer, Fluren, Dielen und Toiletten	alle 5 Jahre
in anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre
Anstriche der Heizkörper und Heizrohre	alle 4 Jahre

Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen. Er ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig. Die Fristen beginnen mit Mietvertragsbeginn zu laufen. Fällige Schönheitsreparaturen spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

Der Fristenplan gilt nur, wenn das Mietverhältnis länger als 6 Jahre dauert. Zieht der Mieter vor Ablauf von 6 Jahren aus, so verpflichtet er sich, sich an den Renovierungskosten der Wohnung wie folgt zu beteiligen:

Mietdauer ab	6 Jahren	100 %
Mietdauer bis	5 Jahre	90 %
Mietdauer bis	4 Jahre	70 %
Mietdauer bis	3 Jahre	50 %

Mietdauer bis	2 Jahre	30 %
Mietdauer bis	1 Jahr	15 %

Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen ist durch Rechnungsbelege zu erbringen.

## **11. Kleine Instandhaltungen**

Die Kosten für Kleinreparaturen und Wartungen (kleine Instandhaltungen), die während der Mietdauer erforderlich werden, sind vom Mieter zu tragen, soweit sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Die kleinen Instandhaltungen umfassen für den Mieter nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, der Koch- und Heizeinrichtungen, wenn sie Bestandteile der Mietsache sind, den Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden, sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Die Verpflichtung des Mieters nach Absatz 1 und 2 ist begrenzt auf 75,00 € je Kleinreparatur, höchstens jedoch auf insgesamt 6 % der Jahresnettokaltmiete im Mietjahr.

Der Mieter ist berechtigt die Kleinreparaturen und Wartungen selbst fachgerecht ausführen. Die entstandenen Kosten sind dem Vermieter nachzuweisen.

## **12. Instandhaltung der Mietsache**

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstückes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen in den Mieträumen vor, ohne dass er zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert hat, so steht ihm kein Ersatzanspruch für Aufwendungen zu. Ersatz von Aufwendungen wird ohne vorherige Aufforderung zur Abhilfe nur geleistet, wenn sie zur Abwendung einer Gefahr dringend nötig waren.

## **13. Modernisierung, Ausbesserungen, bauliche Veränderungen**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des BGB ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

Bauliche oder sonstige, den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vornehmen. Gegebenenfalls sind gesonderte Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter zu schließen.

## **14. Betreten der Mietsache durch den Vermieter**

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

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.

## **15. Regelungen zur Hausordnung**

Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Eine wiederholte schwerwiegende Verletzung der Hausordnung führt nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung seitens des Vermieters.

Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern. Diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

## **16. Hausordnung**

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner! Die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, muss daher von allen Hausbewohnern eingehalten werden.

### **16a. Schutz vor Lärm**

Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9.00 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, besonders bei geöffneten Fenstern muss gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22.00 bis 6.00 die Nachtruhe der Hausbewohner nicht gestört werden.

Sind bei Arbeiten oder der Nutzung von Haushaltsgeräten wie z. B. Waschmaschine, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese werktags auf die Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.

Die Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.

Das Halten von Haustieren ist dem Mieter nur gestattet, soweit dadurch keine Belästigung der anderen Hausbewohner oder Beeinträchtigungen der Mietsache verursacht wird und sich die Anzahl und Größe der Tiere in üblichen Grenzen hält. Die Einwilligung des Vermieters ist einzuholen.

Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Tauben, Möwen, Katzen usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

### **16b. Sicherheit**

Die Haustür muss von 20.00 bis 6.00 Uhr verschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20.00 bis 6.00 Uhr betritt oder verlässt, verantwortlich.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.

Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den eigenen Kellerräumen untergestellt werden.

Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und zugänglich bleiben.

Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude grenzende Flächen nicht gestattet.

Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

### **16c. Reinigung**

Haus und Grundstück sind sauber zuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen ist, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustreppe, die Haustür, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der zum nächsten unteren Stockwerk führenden Treppen zu sorgen. Die Bewohner des obersten Stocks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd durchzuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen.

Die Reinigung der Keller- und Bodengänge der Waschküche sowie der Trockenräume ist im regelmäßigen Wechsel (Festlegung erfolgt durch die Hausgemeinschaft) von den Mietern vorzunehmen.

Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße geschüttet werden, sperriger Abfall ist zu zerkleinern. Es ist darauf zu achten, dass keine heiße Asche in die Müllgefäße geschüttet wird.

Waschküche und Trockenräume stehen, entsprechend der Einteilung durch den Vermieter, zur Nutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschaum und sämtliche Einrichtungsgegenstände zu reinigen. Wäsche darf nur an den Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist unzulässig.

In die Toiletten und / oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht gelüftet werden.

Bei Frostgefahr sind Wasserleitungen in geeigneter Weise zu schützen. Balkon, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

## **17. Ordentliche Kündigung**

Die ordentliche Kündigung richtet sich nach dem Gesetz. Die Kündigungsfrist ist eingehalten, wenn die Kündigung zugegangen ist.

## **18. Fristlose Kündigung**

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Wohnungsunternehmen nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Wohnungsunternehmen 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 Wohnungsunternehmens 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 Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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 aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils 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 ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Übrigen richtet sich die fristlose Kündigung nach den gesetzlichen Vorschriften.

## **19. 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; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **20. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Mieters, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Mietsache nach dem Auszug des Mieters leer steht oder billiger vermietet werden muss.

Die Haftung endet spätestens mit dem Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, beim Festmietverhältnis am Ende der vereinbarten Mietzeit, spätestens jedoch ein Jahr nach dem Auszug.

## **21. Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**

Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner 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.

Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

Das Wohnungsunternehmen kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit geleistet hat, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung eine Sicherheitsleistung verlangen.

## **22. Rückgabe der Mietsache**

Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. Dieses gilt nicht, wenn eine Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter besteht, die das Wegnahmerecht des Mieters ausschließt und ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.



Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Punkt 10 dieses Vertrages, so hat der Mieter an den Vermieter 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 von Punkt 10 fachgerechten und umfassenden Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen laut Punkt 10 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.

Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet. Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

Gibt der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses trotz schriftlicher Aufforderung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen die Wohnung zurück, ohne dass die Arbeiten ausgeführt sind, so kann der Vermieter diese auf Kosten des Mieters ausführen lassen.

Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen zu übergeben. Anderenfalls 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.

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG  
Erich-Weinert-Promenade 19  
23966 Wismar

Wismar, 01.06.2009

Birk Hellmann  
Vorstandsmitglied

Bernd Sommer  
Vorstandsmitglied