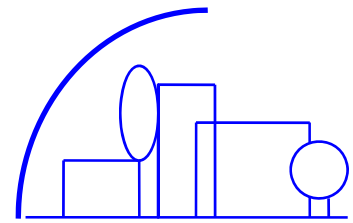


Allgemeine Geschäftsbedingungen zum Nutzungsvertrag über ein abgeschlossenes Zimmer in einer Wohngemeinschaft mit gemeinsamer Nutzung von Küche und Bad der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

in der Fassung vom 01.10.2012



Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

1. Betriebskostenpauschale und Miete

Jährlich erstellt der Vermieter eine interne Betriebskostenabrechnung zur Überprüfung des Verbrauchsverhaltens. Sollte diese Abrechnung Hinweise für einen überdurchschnittlich hohen Verbrauch an Strom, Wasser bzw. Heizkosten ergeben, ist der Vermieter berechtigt, die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Verbrauch aller Mieter des Hauses und der abgerechneten Zimmer in der Wohnung 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. Hiermit soll sichergestellt werden, dass lediglich durchschnittliches Verbrauchsverhalten bereits durch die Betriebskostenpauschale abgegolten wird.

In dem genannten Mietpreis sind neben der Nettokaltmiete die folgenden allgemeinen Betriebskosten enthalten:

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

Die Miete beinhaltet ferner die Nutzung des Wohnungsstromes, Die Nutzung des Kabelfernsehprogramms ist kein Mietbestandteil und über einen gesonderten Vertrag zu binden.

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.

2. Kautions

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

Die Kautions 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 Kaution 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 und 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 Geschirrpülmaschinen - 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 schuldhafte Verletzung 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. Zustimmungspflichtige 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

Der Mieter nimmt zur Kenntnis; dass der Vermieter einen Schlüssel zur Wohnung hat. Zimmerschlüssel sind beim Vermieter nicht vorhanden. Der Vermieter ist während der üblichen Geschäftszeiten berechtigt, **nicht vermietete** Zimmer innerhalb der Wohngemeinschaft mit Mietinteressenten zu betreten.

Dem Mieter ist bekannt, dass er trotz der vertraglich vereinbarten Zahlung einer Betriebskostenpauschale an der Verbrauchserfassung mitzuwirken hat. Durch einen beauftragten Messdienst werden hierzu nach vorheriger Ankündigung die Verbräuche der Heizkostenverteiler und der Wasserzähler erfasst. Der Mieter hat hierzu den Zutritt zu den Räumen zu gewähren. Kommt der Mieter nach zweimaliger Terminankündigung dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die sich hieraus ergebenden Mehraufwendungen gesondert in Rechnung zu stellen.

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 Haus- und Zimmerordnung

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 beigelegte 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. Haus- und Zimmerordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner! Die Haus- und Zimmerordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, muss daher von allen Bewohnern 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- und Audiogeräte 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 Bewohner 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.

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 zu halten. 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 Nutzer der Wohngemeinschaft wechseln sich bei der Ausführung dieser Arbeiten regelmäßig ab.

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 Waschraum 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.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Küche, Bad und Flur sind von allen Bewohnern der gleichermaßen zur Nutzung zugänglich zu halten. Intern sollten Pläne zur Nutzung und Sauberhaltung der Einrichtungen aufgestellt werden.

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 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.

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, 01.10.2012

Birk Hellmann
Vorstandsmitglied

Bernd Sommer
Vorstandsmitglied