

**Kreiswohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung Schaumburg
Enzer Straße 94, 31655 Stadthagen**

Allgemeine Vertragsbestimmungen
(Anlage 3 zum Mietvertrag)

**Nr. 1
Benutzung der Mietsache,
der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

1.)

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den in § 1 bestimmten Zwecken nutzen.

2.)

Bestandteil dieses Mietvertrages ist die Hausordnung (**Anlage 2 des Mietvertrages**). Der Mieter verpflichtet sich, dass er, seine Familien- und Haushaltsangehörigen, Untermieter und Besucher die Bestimmungen der Hausordnung einhalten. Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung nachträglich aufzustellen oder nach billigem Ermessen zu ändern, soweit dies zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlich ist. In diesem Fall werden neue oder geänderte Regelungen dem Mieter besonders mitgeteilt.

3.)

Das Aufstellen und der Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen ist dem Mieter ohne vorherige Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) des Vermieters gestattet. Dabei sind jedoch vom Mieter 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.

**Nr. 2
Mietzahlung**

1.)

Die Miete einschließlich der Nebenkosten und Zuschläge sind monatlich im Voraus, spätestens bis zum 03. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

2.)

Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – im Lastschrift-Einzugsverfahren von einem von dem Mieter zu benennenden Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen.

Nr. 3 Übergabe der Mietsache

1.)

Am Tag der Übergabe wird der Zustand der Mietsache in einem Übergabeprotokoll niedergelegt.

2.)

Soweit der Vormieter an den Vermieter oder Mieter Ausgleichszahlungen für von ihm selbst unterlassene Schönheitsreparaturen (Nr. 4 Abs. 2 AVB) vorgenommen hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen im Mietobjekt zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuführen.

Nr. 4 Benutzung und Erhaltung der Mietsache / Schönheitsreparaturen

1.)

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, sowie für deren Reinigung, ausreichende Lüftung und Beheizung zu sorgen.

2.) **Schönheitsreparaturen bei renoviert übergebener Wohnung:**

Ist dem Mieter die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter vollständig renoviert übergeben worden (§1 Ziff. 2), gilt: Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

a.

Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der offen liegenden Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen und das Reinigen der Fußböden.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.

b.

Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung notwendig ist. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen erforderlich sein:

- | | |
|--|----------------|
| - in Küche und Bad | alle 5 Jahre, |
| - in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren | alle 8 Jahre, |
| - in anderen Räumen | alle 10 Jahre. |

Die Fristen gelten ab der Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung durch den Mieter. Der Übergabe renovierter Mieträume steht es gleich, wenn dem Mieter ein angemessener Ausgleich für die vorvertragliche Abnutzung durch den Vormieter vom Vermieter geleistet wurde.

Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach dem Ablauf der Fristen notwendig sind.

c.

Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

3.)

Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Soweit die Wohnung dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses unrenoviert übergeben worden ist (§ 1 Ziff. 2) ist der Vermieter nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf seine Kosten durchführen zu lassen.

Nr. 5

Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 BGB ergibt.

Nr. 6

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

1.)

Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Hauses, wenn er

- a) 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);
- b) die Mietsache oder einen Teil derselben zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder nutzen lassen will;
- c) ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftlichen Räumen, im oder am Haus oder auf dem Grundstück anbringen oder aufstellen will;
- d) ein Tier halten will,
ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere (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 Grundstücks nicht zu erwarten sind;
- e) eine Antenne anbringen oder verändern will (siehe auch Nr. 10 AVB);
- f) die Heizung umstellen will;
- 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 oder andere Veränderungen vornehmen will;
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) Laminatfußboden verlegen will

2.)

Die Zustimmung des Vermieters muss in jedem Fall schriftlich erfolgen; im Einzelfall kann auf das Schriftformerfordernis verzichtet werden.

3.)

Der Vermieter wird die Zustimmung nicht verweigern, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen, und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind.

4.)

Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt wird.

5.)

Eine Haftung des Mieters wird durch die Zustimmung des Vermieters nicht ausgeschlossen.

Nr. 7

Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

1.)

Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

2.)

Eine Aufrechnung gegen Betriebs-/Nebenkosten durch den Mieter ist nicht zulässig.

Nr. 8
Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1.)

Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht in angemessenen Abständen oder aus besonderem Anlass die Besichtigung der Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu verkehrsüblicher Tageszeit an Werktagen frei.

2.)

Im Falle seiner Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Räume betreten werden können. In dringenden Fällen oder bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen.

3.)

Im Falle der Kündigung oder Weitervermietung hat der Mieter die Besichtigung auch mehrfach zu gestatten.

Nr. 9
Fristlose Kündigung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB),
- b) der Mieter oder diejenigen, welchen 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 Maße verletzt, insbesondere einem Dritten, den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der den Mietern obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden (§ 543 Abs. 2 Ziffer 2 BGB),
- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 Ziffer 3a BGB),
- d) 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 (§ 543 Abs. 2 Ziffer 3b BGB).

Nr. 10
Parabolantennenanlagen

Das Anbringen oder Aufstellen von eigenen Parabolantennenanlagen ist dem Mieter grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Einverständniserklärung des Vermieters möglich und nur unter folgenden Bedingungen:

- a) Eine Installation einer Parabolantenne ist nicht möglich, wenn Vorschriften des Baurechts und des Denkmalschutzes oder vom Vermieter zu beachtende Rechte Dritter entgegenstehen.
- b) Der Vermieter ist vor Installation der Parabolantenne schriftlich zu informieren. Sie darf nur in Absprache mit dem Vermieter installiert werden, wobei der Mieter dem Vermieter vor der Montage einen detaillierten Plan über die Montagearbeiten vorzulegen hat. Der Vermieter darf den Ort der Installation, sowie Größe und farbliche Gestaltung der Parabolantenne bestimmen. Entsprechendes gilt für die Nebenaggregate sowie Leitungsführung.
- c) Durch die Installation der Antenne darf kein erheblicher nachteiliger Eingriff in die Bausubstanz erfolgen. Bei der Montage der Parabolantenne, deren Nebenaggregate sowie der erforderlichen Leitungen sind Dach-, Wand- und Deckendurchbrüche nicht gestattet, es sei denn, es handelt sich um einen unwesentlichen Eingriff in die Bausubstanz.

Die Montage der Parabolantenne muss von einer Fachfirma durchgeführt werden. Die Montage hat unter Beachtung aller anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der einschlägigen DIN-Normen, VdE-Richtlinien und postalischen Bestimmungen zu erfolgen. Zu beachten sind insbesondere die technischen Vorschriften über die mechanische und elektrische Sicherheit sowie die Störstrahlungssicherheit der Parabolantennen.

Die mechanische Sicherheit (Windlast) und die elektrische Sicherheit (Erdung) sind durch eine entsprechende Bestätigung bzw. Messprotokoll der ausführenden Fachfirma nachzuweisen. Der Mieter hat die Fertigstellung der Parabolantenne unter Vorlage der obigen Nachweise gegenüber dem Vermieter anzuzeigen. Danach erfolgt die Abnahme durch den Vermieter.

- d) Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche im Zusammenhang mit der Installation, dem Betrieb, der Unterhaltung der Parabolantennenanlage entstehenden Kosten, Lasten und Gebühren zu tragen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch den Aufbau, Betrieb und Abbau der Antennen verursacht werden. Gleichzeitig stellt der Mieter den Vermieter von jeglicher Haftung und insbesondere von Schadensersatzansprüchen Dritter, die in diesem Zusammenhang stehen, frei. Der Mieter hat während der Mietzeit für eine ordnungsgemäße Instandhaltung der Parabolantennenanlage und deren Nebenaggregate etc. auf eigene Kosten zu sorgen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat er die gesamte Anlage auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- e) Der Mieter verpflichtet sich, für eventuelle Personen-, Sach- und Vermögensschäden im Zusammenhang mit der Parabolantenne eine private Haftpflichtversicherung mit einer pauschalen Deckungssumme in Höhe von mindestens 100.000,00 EURO abzuschließen. Dem Vermieter ist eine Bestätigung der Haftpflichtversicherung vorab zu erbringen und während der Mietzeit jährlich erneut unaufgefordert vorzulegen.
- f) Sobald der Vermieter gewährleistet, dass über Breitbandkabel oder über eine Gemeinschaftsparabolantenne entsprechende Heimatsender des Mieters empfangen werden können, verpflichtet sich der Mieter die Parabolantenne unverzüglich auf seine Kosten zu entfernen. Der Mieter verpflichtet sich auch, seine Parabolantenne abzubauen und den alten Zustand wiederherzustellen, wenn der Vermieter eine Gemeinschaftsparabolantennenanlage errichten sollte.

- g) Der Mieter ist verpflichtet, im Hinblick auf den erforderlichen Beseitigungsaufwand für die Parabolantenne bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Barkaution in Höhe von 1.500,00 EURO zu stellen. Der Vermieter wird diese Kaution zinsbringend anlegen.
- h) Im Falle mehrerer berechtigter Einzelbegehren auf Duldung der Parabolantennen kann der Vermieter die Mieter auf die Nutzung einer gemeinsam anzubringenden und zu finanzierenden Gemeinschaftsparabolantenne verweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass ein Mieter bereits seine eigene Parabolantenne nutzt. Er hat sich dann unter Beseitigung der eigenen Anlage gegebenenfalls an diese Gemeinschaftsparabolantennenanlage anzuschließen und an ihr finanziell zu beteiligen.
- i) Der Vermieter ist berechtigt, die Genehmigung zu befristen und diese aus wichtigem Grund zu widerrufen.
- j) Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages erkennt der Mieter den vorgenannten Genehmigungskatalog ausdrücklich an.

Nr. 11 Keine stillschweigende Verlängerung

Der Vermieter erklärt ausdrücklich seinen entgegenstehenden Willen, wenn nach dem Ablauf der Mietzeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Mietsache vom Mieter weiterhin genutzt wird. Es tritt keine Verlängerung des Mietverhältnisses ein. § 545 BGB wird insoweit ausgeschlossen.

Nr. 12 Vermieterpfandrecht

Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und weder verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind.

Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von einer etwaigen Pfändung bei Einzug oder nachträglich eingebrachter Sachen ausdrücklich zu unterrichten.

Wissentlich unrichtige Erklärungen und unterlassene Unterrichtung über nachträgliche Beschränkungen berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrages.

Nr. 13 **Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**

1.)

Im Falle des Todes eines Mieters wird es mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt, sofern es mit mehreren Mietern abgeschlossen wurde.

2.)

Ist der Mietvertrag nur mit einem Ehegatten als Mieter geschlossen, tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein, wenn der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung geführt hatte. Der Ehegatte ist aber berechtigt, innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber schriftlich zu erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt (§563 Abs. 3 BGB).

3.)

Im Übrigen gelten bei Tod des Mieters hinsichtlich der eintrittsberechtigten Personen und hinsichtlich der Kündigungsfrist die §§ 563 und 564 BGB.

Nr. 14 **Rückgabe der Mietsache**

1.)

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten in vertragsmäßigem Zustand, geräumt und vollständig gereinigt im Rahmen einer gemeinsamen Wohnungsabnahme zurückzugeben. Wird auf Grund Verschuldens des Mieters die Mietsache nicht fristgerecht zurückgegeben, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene Gegenstände zu verwahren und wertlose Gegenstände vernichten zu lassen.

2.)

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.

Hat der Mieter Änderungen innerhalb oder außerhalb der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen (auch Schildern oder Aufschriften) versehen, so ist er verpflichtet, spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist oder wird.

Nr. 15

Personenmehrheit als Mieter

1.)

Mehrere Mieter, auch Ehegatten, haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

2.)

Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.

3.)

Für die Rechtswirksamkeit einer Willenserklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die einzelnen Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters. Willenserklärungen eines der Mieter gelten auch für und gegen die anderen Mieter.

Vorstehende Bestimmungen gelten insbesondere für Vertragsabänderungen und Entgegennahme von Kündigungen.

Nr. 16

Schlussbestimmungen

1.)

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses müssen zu Beweis Zwecken schriftlich vereinbart werden. Im Einzelfall kann auf die Schriftform verzichtet werden.

Vorübergehende mündliche Gestattungen und/oder stillschweigende Duldungen des Vermieters sind jederzeit widerruflich.

2.)

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

3.)

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.