

Allgemeine Vertragsbestimmungen
(Fassung GMV Juni 1995)

Nr. 1
Benutzung der Mietsache

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf der Vermieter 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.

Nr. 2
Mietzahlung

(1) Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete – einschließlich der Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderlichen Einzugsermächtigungen zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen.

(2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, den Verzug zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Nr. 3
Zustand der Mietsache und Gewährleistung

(1) Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Soweit dort eine Verpflichtung des Vermieters zur Vornahme von Arbeiten an der Mietsache vereinbart ist, hat der Mieter insoweit weder einen Anspruch auf Minderung noch auf Schadenersatz.

(2) Der Vermieter leistet nur Gewähr für solche Mängel, die im Übergabeprotokoll als nicht vertragsgemäß vermerkt sind.

(3) Für alle vom Mieter eingebrachten Vorrichtungen und Anlagen sowie für die Beachtung der technischen und behördlichen Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gewerbe haftet der Mieter.

Nr. 4
Erhaltung der Mietsache

(1) Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2) Schönheitsreparaturen sowie die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit sie der Mieter zu tragen hat, sind fachgerecht auszuführen.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Schönheitsreparaturen unabhängig vom Zustand der Mieträume durchzuführen.

(3) Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Vermieter 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. Er haftet auch für Schäden, die durch Bedienstete sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

Nr. 5
Modernisierung und Energieeinsparung

(1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahr oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch

ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht unbedingt notwendig, aber zweckmäßig sind (z. B. Modernisierung), soweit sie den Mieter nicht unzumutbar beeinträchtigen.

(2) Die Sammelheizung und Warmwasserversorgung kann der Vermieter auf andere Heizstoffe umstellen oder an die Fernheizung anschließen lassen.

(3) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz fordern. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Mietsache zu dem vereinbarten Zweck ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so besteht nur ein Minderungsrecht.

Nr. 6

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

(1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die Mietsache oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt,
- b) die Mietsache oder einzelne Räume zu anderen als in § 1 des Vertrages vereinbarten Zwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder, Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt, soweit sie nicht in § 6 des Vertrages vereinbart sind,
- d) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert, soweit dies nicht in § 6 des Vertrages vereinbart ist,
- e) Tiere hält.

(2) Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.

(3) Der Vermieter 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.

(4) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

Nr. 7

Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

(1) Beauftragte des Vermieters können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Zeit besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) In dringenden Fällen ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen.

Nr. 8

Keine stillschweigende Verlängerung

Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Mietsache weiterhin benutzt. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

Nr. 9

Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache dem Vermieter in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

(3) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an den Vermieter zu übergeben; anderenfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

Nr. 10

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 der Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr.11

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.
- (2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Mietsache liegt.

Anlage: 2