

ANLAGE 1 zum Mietvertrag vom _____

Zwischen

- als Vermieter -

und

zurzeit wohnhaft in:

- als Mieter -

Allgemeine Mietbedingungen

Nr. 1

Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und Aufrechnung mit Gegenforderungen

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel ist ausgeschlossen.
- (2) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit Forderungen die sich nicht aus dem Mietverhältnis ergeben, kann der Mieter nur dann aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Aufrechnung die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 2

Benutzung der Mietsache, Untervermietung

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, im Hause mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede entsprechende Rücksichtnahme zu üben.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und von Ungeziefer frei zu halten.
- (3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (4) Der Mieter darf die Mieträume ganz oder teilweise nur mit vorher eingeholter Zustimmung des Vermieters untervermieten. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzung des § 553 BGB nicht oder nicht mehr vorliegen. Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB kann die Erteilung der Zustimmung davon abhängig gemacht werden, dass sich der Mieter mit der Bezahlung eines angemessenen Untermietzuschlags einverstanden erklärt.
- (5) Dem Mieter wird empfohlen, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschließen, die etwaige von ihm zu vertretende Schäden am Gebäude abdeckt.

Nr. 3

Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und Ähnliches

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die der Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
- (2) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 554 BGB hat der Mieter nach Maßgabe dieser Vorschrift zu dulden.
- (3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen des Mietobjektes und Veränderungen des Umfangs und der Anordnung der mitvermieteten Einrichtungen nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Bei fehlender Zustimmung des Vermieters kann dieser Schadensersatz oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Die Wiederherstellung kann der Vermieter nach Fristsetzung von mindestens 14 Tagen auf Kosten des Mieters auch selbst durchführen. Der Mieter verzichtet hiermit ausdrücklich auf Ersatz der Kosten für bauliche Veränderungen, die er ohne Zustimmung des Vermieters durchführen lässt. Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554 a BGB (Barrierefreiheit) bleiben unberührt.
- (4) Die Anbringung von Außenantennen (auch Parabolantennen) durch den Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (5) Errichtet der Vermieter eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk- und Fernsehempfang, so ist er berechtigt, in der Wohnung des Mieters einen Anschluss zu schaffen. Der Mieter verpflichtet sich, ungeachtet der Benutzung, eine monatliche Gebühr in angemessener Höhe zu entrichten und eine bestehende Außen- oder Parabolantenne auf Verlangen des Vermieters auf seine Kosten fachgerecht zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, sobald die Gemeinschaftsantenne errichtet wird. Schafft der Vermieter die Voraussetzungen für einen Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabelnetz eines Kabelbetreibers, verpflichtet sich der Mieter, den Anschluss der Wohnung an das Kabelnetz zu dulden, sowie die entstehenden Kosten der Maßnahme und die auf ihn entfallenden laufenden Gebühren bei Benutzung der Anlage zu tragen.
- (6) Das Aufstellen und Benützen von Öl- und Gasheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen wie Heizöl, Propangas etc. bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- (7) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht und Belästigung der Hausbewohner sowie Beeinträchtigungen der Mietsache damit nicht verbunden sind. Veränderungen im elektrischen Leitungsnetz (z.B. Verstärkung der Querschnitte, Installation von Starkstromanlagen) bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

Nr. 4

Instandhaltung der Räume

- (1) Es besteht Einigkeit darüber dass von einem Zustand der Räume ausgegangen wird, wie er im Übergabeprotokoll festgehalten bzw. bei der Wohnungsbesichtigung festgestellt wurde.
- (2) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, soweit er sie nicht auf seine Kosten behebt, unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die er vorgenommen hat, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist.
- (3) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Besucher, Hausgehilfen, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er auch für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser, Gas, Strom und Feuer, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder der Versäumnung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Der Mieter haftet nicht, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich liegt.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, dem das Anbringen einer weiß gestrichenen Raufasertapete gleichsteht, das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, außerdem das Beseitigen kleiner Putz- und Holzschäden. Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in folgendem Turnus, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auszuführen:
Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre; in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre; in anderen Räumen alle sieben Jahre; alle übrigen Schönheitsreparaturen sind alle sechs Jahre durchzuführen.
Endet das Mietverhältnis vor Ablauf dieser Fristen, so kann der Vermieter einen prozentualen Anteil der Kosten der erforderlichen Schönheitsreparaturen verlangen. Er bemisst sich nach der seit der letzten Schönheitsreparatur verstrichenen Zeit im Verhältnis zum vollen Turnus. Ist seit dem Einzug des Mieters noch kein voller Turnus verstrichen, berechnet sich der Kostenanteil ab dem Datum des Einzugs. Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahr zurück, zahlt der Mieter 20 % der Renovierungskosten, liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40 %, länger als 3 Jahre 60 %, länger als 4 Jahre 80 %.
Die Kosten der Schönheitsreparaturen werden im Zweifel nach dem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter benannten Fachgeschäftes ermittelt. Die Selbstdurchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen bleibt dem Mieter unbenommen.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installation für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur **EUR 100,-** nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als 8 % der Jahresbruttokaltmiete (ohne Heizkosten) beträgt. Bei Beginn des Mietverhältnisses nach dem 01.01. oder Beendigung vor dem 31.12. eines Jahres gilt eine zeitanteilige Berechnung nach Nutzungsmonaten.

Nr. 5

Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften. Der Mieter erklärt, dass die bei Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht gepfändet oder verpfändet sind.

Nr. 6

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messeinrichtungen nach vorheriger Ankündigung zu betreten. Zum Zwecke der Ausübung eines Pfandrechtes (Nr. 5) sind der Vermieter oder seine Beauftragten berechtigt, die Mieträume allein oder in Begleitung eines Zeugen zu betreten.
- (2) Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, dürfen der Vermieter oder seine Beauftragten die Mieträume zu einer vorher angekündigten Zeit zusammen mit den Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Die Besichtigung ist an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr zulässig.
- (3) Der Mieter hat bei längerer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den vorbezeichneten Fällen die Mieträume betreten können.

Nr. 7

Beendigung der Mietzeit

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß, gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln – auch den selbst beschafften – usw. zurückzugeben. Nr. 4 Abs. 4 bleibt unberührt.
- (2) 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.
- (3) Der Mieter darf Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. 2 die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

- (4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dadurch entstehen, dass er die ihm nach den vorstehenden Absätzen obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

Nr. 8

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszuge des Mieters zeitweise leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert längstens bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, bei Mietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, höchstens jedoch bis zu einem Jahr nach dem Auszug.

Nr. 9

Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter (z.B. als Ehegatten), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren; ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Es genügt für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zur Erhöhung der Miete; sie gilt jedoch nicht für Kündigungen der Mieter und für Mietaufhebungsverträge.
- (3) Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadensersatz oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadensersatzpflicht begründen, haben für alle Mieter die gleiche Wirkung.

Nr. 10

Zugang von Willenserklärungen, Änderungen u. Ergänzungen des Mietvertrages, salvatorische Klausel

- (1) Die durch die Post übersandten Willenserklärungen im Rahmen des Mietverhältnisses gelten unbeschadet der Regelungen des § 3 Abs. 3 dieses Mietvertrages und – soweit es sich nicht um Erklärungen von besonderer Bedeutung handelt – als am 2. Tage nach der Aufgabe zur Post zugegangen, den Einlieferungstag nicht mitgerechnet. Der Nachweis über die Aufgabe zur Post wird durch Einlieferungsbeleg geführt. Für Willenserklärungen durch Zustellungsnachweis gilt jedoch die gesetzliche Regelung.
- (2) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (3) Durch die Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt.

Nr. 11

Hausordnung, Übergabeprotokoll, Zustimmungserklärung, Sondervereinbarungen

- (1) Die beiliegende Hausordnung und das beiliegende Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile des Mietvertrages und sind gesondert zu unterschreiben. Von der Hausordnung abweichende besondere schriftliche Vereinbarungen gehen der Hausordnung vor. Von der Einhaltung einzelner Bestimmungen kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung befreien.
Handelt es sich bei der an den Mieter vermietete Wohnung um eine Eigentumswohnung, hat der Mieter die von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Hausordnung in ihrer jeweiligen Fassung zu beachten. Ergeben sich von der diesem Vertrag zu Grunde gelegten Hausordnung Abweichungen von der Hausordnung der Eigentümergemeinschaft, geht die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft vor.
Soweit gesetzlich zulässig, tritt der Mieter in alle Nutzungsrechte und Pflichten, die sich aus der Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben, an Stelle des Vermieters ein.
- (2) Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, so ist der Vermieter unter den Voraussetzungen der §§ 543 und 569 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn er innerhalb der letzten 12 Monate den Mieter wegen derartiger Verstöße zweimal schriftlich gemahnt hat. Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch (§§541 und 543 BGB).
- (3) In den Fällen, in denen eine bestimmte Benutzung der Mietsache nur nach schriftlicher Zustimmung des Vermieters (Nr. 2 Abs. 3) oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung (Nr. 2 Abs. 5) zulässig ist, gelten die Bedingungen, unter denen eine Zustimmung erteilt wurde, und die Bestimmungen der besonderen Vereinbarungen als Bestandteile dieses Mietvertrags und Verstöße gegen diese Bestimmungen und Bedingungen als vertragswidriger Gebrauch. Entsprechendes gilt für eine zustimmungspflichtige oder vereinbarungsabhängige Nutzung in der Hausordnung.

Ort, Datum

Mieter

Mieter

Vermieter