

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen

Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung Juni 2016)

1. Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen nachträglich aufstellen, ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen 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.

(2) Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen neu zu regeln oder einzustellen, neue Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen oder die Durchführung einzelner oder mehrerer der in § 5 b, c des Mietvertrages aufgeführten Obliegenheiten in anderer Weise zu regeln, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zumutbar ist. Falls neben der Miete ein Sonderentgelt für diese Leistungen vereinbart ist, ist es ggf. neu zu berechnen. Für neu geschaffene Einrichtungen kann ein angemessenes Entgelt erhoben werden. Dies gilt entsprechend, wenn Obliegenheiten im Sinne von § 5 b, c des Mietvertrages von einem anderen als dem Mieter durchgeführt werden.

(3) Das Wohnungsunternehmen kann die Versorgung mit Heizung und Warmwasser einem geeigneten Versorgungsunternehmen übertragen, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig erscheint. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, mit dem Versorgungsunternehmen einen Versorgungsvertrag abzuschließen.

(4) Soweit das Wohnungsunternehmen Lieferungen und Leistungen eines Versorgungsunternehmens an den Mieter weitergibt, gelten die öffentlich bekannt gegebenen Allgemeinen Versorgungsbedingungen des Versorgungsunternehmens auch im Verhältnis zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Mieter. Insbesondere können Ansprüche aus Versorgungsstörungen gegenüber dem Wohnungsunternehmen nur in dem Umfange geltend gemacht werden, der für die Haftung des Versorgungsunternehmens gegenüber dem Wohnungsunternehmen festgelegt ist. Der Mieter hat die Verpflichtung, Schäden oder Störungen unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

(5) Bei der Aufstellung von Waschmaschinen, Trockenaufwärmern und Geschirrspülmaschinen hat der 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.

2. Mietzahlung und Aufrechnung

(1) Die Miete, die Nebenkosten und die sonstigen Entgelte sind monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten.

(2) Der Mieter ist auf Verlangen des Wohnungsunternehmens verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen -, die Vorauszahlungen und die sonstigen Entgelte von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen.

(3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung mindestens 3,00 Euro pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

(4) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 oder 812 BGB nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Wohnungsunternehmen mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

3. Übergabe der Mietsache

(1) Etwaige Mängel der Mietsache hat der Mieter unverzüglich nach Übergabe geltend zu machen.

(2) Soweit das Wohnungsunternehmen oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen (vgl. Nr. 11 Abs. 4 AVB) vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuzahlen.

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. Besonders bei Altbauten mit nachträglich eingebauten isolierverglasten Fenstern ist mindestens dreimal täglich ein Querlüften vorzunehmen.

(2) Wird die Wohnung dem Mieter in einem renovierten Zustand übergeben oder wurde dem Mieter bei Übergabe für ausstehende Renovierungsarbeiten ein angemessener Ausgleich gewährt, so hat der Mieter im laufenden Mietverhältnis die Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Die Schönheitsreparaturen umfassen

das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume – fachgerecht - auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre spätestens alle vier Jahre durchzuführen
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(3) Läßt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist das Wohnungsunternehmen auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(4) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß § 5 a, b oder c des Mietvertrages nach vorheriger Mahnung, Fristsetzung und der Erklärung, dass das Wohnungsunternehmen nach Ablauf der Frist die Leistungen ablehnen werde, nicht nach, so kann das Wohnungsunternehmen die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

(5) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß § 5 a, b oder c des Mietvertrages nach vorheriger Mahnung, Fristsetzung und der Erklärung, dass das Wohnungsunternehmen nach Ablauf der Frist die Leistungen ablehnen werde, nicht nach, so kann das Wohnungsunternehmen die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

(6) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft 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 seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

5. Modernisierung und Energieeinsparung

(1) Neben Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden hat der Mieter auch Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 BGB ergibt. Das Wohnungsunternehmen ist z.B. zum Einbau von Verbrauchsmeßgeräten und zur Umlage der mit diesen Geräten verbundenen Kosten berechtigt.

(2) Der Mieter hat für die Arbeiten die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstandenen Mehrkosten oder Schäden aufzukommen. Einer Ankündigung bedarf es nicht, wenn drohende Gefahren abgewendet oder Schäden verhütet werden sollen.

(3) Beeinträchtigen die Arbeiten nach Abs. 1 die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung nicht wesentlich, so kann der Mieter weder die Miete mindern noch zurückbehalten, noch Schadensersatz fordern.

6. Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

(1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses, des Grundstücks und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch). Im Übrigen gilt für die Gebrauchsüberlassung § 553 BGB,
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause oder auf dem Grundstück anbringt bzw. aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (z.B. Fische, Hamster, Vögel) handelt. Das Halten von Kampfhunden wird das Wohnungsunternehmen im Interesse des Schutzes von anderen Hausbewohnern und Besuchern nicht genehmigen.
- e) Antennen, insbesondere auch Parabolantennen, außerhalb der geschlossenen Mieträume aufstellt, anbringt oder verändert,
- f) von der laut Wohnungsbeschreibung vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, Moped oder Mofa abstellen will,
- h) 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 und den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens muss schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten. Das Wohnungsunternehmen kann die Zustimmung auch unter Auflagen erteilen.

(3) Das Wohnungsunternehmen wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn keine berechtigten Interessen des Wohnungsunternehmens entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(4) 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.

(5) Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

(6) Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.

7. Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

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

(2) 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.

8. Kündigung des Mietverhältnisses durch das Wohnungsunternehmen

(1) Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Es kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen des Wohnungsunternehmens eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.

(2) Das Wohnungsunternehmen kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) 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,
- b) der Mieter den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,

- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teiles der Miete, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) 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.

9. 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.

10. Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

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

(2) 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; so z.B. die Regelung über den Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis.

(3) Das Wohnungsunternehmen kann, falls der verstorbene Mieter keine Kautionsleistung 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.

11. Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume vollständig geräumt und in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Die Wände und Decken sind in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert zurück zu geben.

(2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das Gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn es den Mieter angemessen entschädigt. Dem Wohnungsunternehmen steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

(3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, gilt Nr. 4 Abs. 5 AVB entsprechend.

(4) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch von ihm selbst beschaffte, an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; andernfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

(5) Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung, es sei denn, der Mieter hat berechtigterweise fristlos gekündigt.

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

13. Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.

(2) Gerichtsstand ist Bielefeld.