

Allgemeine Vertragsbestimmungen (Fassung MV Januar 2017)

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Koblenzer WohnBau 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 und Aufrechnung

- (1) Die Miete gemäß § 2 ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei nach näherer Bestimmung der Koblenzer WohnBau zu entrichten.
- (2) Der Mieter ist auf Verlangen der Koblenzer WohnBau verpflichtet, die Miete einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen- 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. Die, der Koblenzer WohnBau, berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.
- (3) Bei Zahlungsverzug ist die Koblenzer WohnBau berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.
- (4) Dem Mieter ist eine Aufrechnung hinsichtlich der laufenden und fälligen Mietforderungen nicht gestattet, es sei denn, dass es sich, bei den seitens des Mieters zur Aufrechnung gestellten Forderungen, um zwischen den Parteien unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Forderungen handelt. Gleiches gilt bei der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes.

Nr. 3

Übergabe der Mietsache

- (1) Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

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) Wenn Schönheitsreparaturen durchgeführt werden, so sind diese fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Holzfenster in der außen vorgegebenen Art und Weise, das Streichen der Fußleisten, der Türen und der Außentüren von innen, sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.
- (3) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der Koblenzer WohnBau unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte 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.

Nr.5 Modernisierung und Energieeinsparung

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt.

Nr. 6 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, die entweder schriftlich oder in Schriftform vorliegen muss, 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),
 - 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 bzw. am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) Tiere hält, es sei denn, die Hunde- und Katzenhaltung ist gemäß § 3 ausgeschlossen,
 - e) Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt,
 - f) Antennen anbringt oder verändert,
 - g) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - h) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
 - i) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern,
 - j) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - k) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

- (2) Die Koblenzer WohnBau wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) Die Koblenzer WohnBau kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus und 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 der Koblenzer WohnBau wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

Nr. 7

Besichtigung der Mietsache durch die Koblenzer WohnBau

- (1) Beauftragte der Koblenzer WohnBau können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die Koblenzer WohnBau 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

Fristlose Kündigung

Die Koblenzer WohnBau kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist insbesondere dann schriftlich kündigen, wenn

- a) 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 dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) 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,
- c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

Nr. 9

Keine stillschweigende Verlängerung

Die Koblenzer WohnBau 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. § 545 wird ausgeschlossen.

Nr. 10
Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

- (3) Im Falle des Todes des Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Nr. 11
Rückgabe der Mietsache

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherzustellen. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Die Koblenzer WohnBau kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Mieter angemessen entschädigt. Der Koblenzer WohnBau steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.
- (3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (4) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an die Koblenzer WohnBau zu übergeben; anderenfalls ist die Koblenzer WohnBau berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

Nr. 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 wird. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

Nr. 13
Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich oder in Textform niedergelegt sind. Dies gilt auch für Änderungen dieser Klausel.
- (2) Sollte eine Regelung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages im Ganzen.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.
- (4) Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle ist die Koblenzer WohnBau weder bereit noch verpflichtet.