

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe  
Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH  
Werbellostraße 12, 12053 Berlin

- 1 -

Stand 01. Januar 2009

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH  
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe  
Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH  
Werbellostraße 12, 12053 Berlin

## **Allgemeine Vertragsbestimmungen**

### **Inhalt**

- Nr. 1 Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- Nr. 2 Änderung der Miete
- Nr. 3 Mietzahlung
- Nr. 4 Übergabe der Mietsache
- Nr. 5 Erhaltung der Mietsache
- Nr. 6 Modernisierung und Energieeinsparung
- Nr. 7 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters
- Nr. 8 Besichtigung der Mietsache durch die Vermieterin
- Nr. 9 Fristlose Kündigung
- Nr. 10 Keine stillschweigende Verlängerung
- Nr. 11 Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod
- Nr. 12 Rückgabe der Mietsache
- Nr. 13 Personenmehrheit der Mieter

### **Nr. 1**

#### **Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen**

- (1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Vermieterin nachträglich aufstellen oder ändern, 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) Für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Fernwärme gelten durch Verordnung festgelegte Allgemeine Bedingungen der Versorgungsunternehmen. Die darin enthaltenen Haftungsbeschränkungen der Versorgungsunternehmen gelten gegenüber den Mietern in gleichem Umfang wie gegenüber der Vermieterin. Schäden muss der Mieter unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitteilen.

### **Nr. 2**

#### **Änderung der Miete**

- (1) Die Vermieterin ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen und neu entstandenen Bewirtschaftungskosten sowie bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.
- (2) Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart.
- (3) Die Vermieterin wird die Miete ermäßigen, soweit sie aufgrund gesetzlicher Bestimmungen hierzu verpflichtet ist.
- (4) Die Vermieterin ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten entsprechend den gesetzlichen Vorschriften geltend zu machen.

Vorauszahlungen können etwaigen Kostenänderungen angepasst werden. Soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, können die Umlegungsmaßstäbe und Abrechnungszeiträume nach billigem Ermessen durch Mitteilung in Textform an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum geändert werden. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen nach rechtzeitiger telefonischer Voranmeldung während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin einzusehen.

Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig.

- (5) Werden die Mieträume untervermietet oder zu anderen als Wohnzwecken genutzt, ist die Vermieterin berechtigt, für die Dauer der Untervermietung oder der andersartigen Benutzung einen Zuschlag zu verlangen. Nr. 7 der „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ bleibt unberührt.

### **Nr. 3 Mietzahlung**

- (1) Die Miete - einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen - ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats, kostenfrei nach näherer Bestimmung der Vermieterin zu entrichten.
- (2) Der Mieter ist auf Verlangen der Vermieterin 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 Vermieterin 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 Vermieterin berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 2,50 Euro pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.
- (4) Mietzahlungen, die den vom Mieter geschuldeten monatlichen Gesamtbetrag unterschreiten, werden zunächst auf die fälligen Vorauszahlungen, sodann auf die übrige Miete verrechnet, es sei denn, der Mieter bestimmt ausdrücklich eine andere Verrechnung.

#### **Nr. 4 Übergabe der Mietsache**

Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt. Soweit der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden.

#### **Nr. 5 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 (ggf. durch Querlüftung/Herstellung von Durchzug) und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen.
- (3) ...
- (4) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der Vermieterin 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 seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit Willen des Mieters und auf seine Veranlassung bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen.
- (5) Teppichböden dürfen nicht fest verklebt werden. Es dürfen nur solche Klebstoffe verwendet werden, die eine Lösung des Teppichs ohne Beschädigung des Untergrundes ermöglichen.

#### **Nr. 6 Modernisierung und Energieeinsparung**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

#### **Nr. 7 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung der Vermieterin, bevor 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, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d). Tiere hält (für Hunde gilt ausschließlich Abs. 5)
  - e). Antennen anbringt oder verändert,

- f). von der lt. Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
  - g). in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätzen ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellt,
  - h). Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert,
  - i). Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagert,
  - j). weitere Schlüssel anfertigt,
  - k). Sonnen- und Wetterschutzvorrichtungen vor Fenster, an Balkonen oder Loggien anbringt.
- (2) Die Vermieterin wird eine Zustimmung zu Abs. 1 nicht verweigern, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (3) Die Vermieterin kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn erheblich belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (4) Durch die Zustimmung der Vermieterin wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.
- (5) Die Hundehaltung unterliegt der Genehmigung der Vermieterin.
- (6) Eine Genehmigung zur Haltung von sogenannten Kampf- und gefährlichen Hunden wird von der Vermieterin generell nicht erteilt. Zu diesen Hunderassen gehören u.a.: Pittbull, Bandog, American Staffordshire-Terrier, Staffordshire Bullterrier, Bullterrier, Bullmastiff, Dogo Argentino, Dogue de Bordeaux, Fila Brasileiro, Mastiff, Mastin Espagnol, Mastina Napoletano, Tosa-Inu, Shar-Pei sowie entsprechende Mischlingshunde aus Kreuzungen mit vorbezeichneten Hunden.
- Wegen weiterer Bestimmungen wird auf die Besonderen Vertragsbestimmungen Nr. 9 Abs. 3<sup>1</sup> und auf die Hausordnung (HO) Nr. 3<sup>2</sup> sowie auf die jeweils gültige Verordnung über das Halten von Hunden in Berlin (bzw. Brandenburg) verwiesen. Für den Fall des Widerrufs einer Genehmigung gilt Abs. 3.

#### **Nr. 8**

#### **Besichtigung der Mietsache durch die Vermieterin**

- (1) Die Vermieterin oder durch sie Beauftragte können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen.
- (2) Bei Gefahr in Verzug ist die Vermieterin bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der Vermieterin nicht zur Verfügung stehen.

#### **Nr. 9**

#### **Fristlose Kündigung**

Die Vermieterin kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a). der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung der Vermieterin, einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte der Vermieterin 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 der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
- c). der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug geraten 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.

<sup>1</sup> BVB Nr. 9 Abs. 3 "Hunde ... sind von Kinderspielplätzen fernzuhalten. Hunde sind innerhalb des Treppenhauses, Aufzuges und Grundstückes der Vermieterin an der Leine zu führen."

<sup>2</sup> HO Nr. 3 ... "Hunde müssen auf den Fußwegen an der Leine geführt werden."

#### **Nr. 10**

#### **Keine stillschweigende Verlängerung**

Die Vermieterin 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 BGB wird ausgeschlossen.

#### **Nr. 11**

##### **Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod**

- (1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tode eines der Mieter mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten/Lebenspartner einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte/Lebenspartner in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte/Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er von dem Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, der Vermieterin gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.
- (3) Im Übrigen gelten im Falle des Todes des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **Nr. 12**

##### **Rückgabe der Mietsache**

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume im vertragsgemäßen Zustand zu übergeben.
- (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. Die Vermieterin kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Mieter angemessen entschädigt. Der Vermieterin 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 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (4) ...
- (5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an die Vermieterin zu übergeben; anderenfalls ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

#### **Nr. 13**

##### **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 die Willenserklärung einem der Mieter zugeht. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.