

Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB)
der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl
(Fassung vom 01. Januar 2022)

Nr. 1 Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen 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 Aufstellung und Betrieb von Waschmaschinen, Trockenautomaten und Geschirrspülmaschinen bedarf der Mieter keiner vorherigen Zustimmung (vgl. Nr. 6 AVB) des Wohnungsunternehmens. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regelungen zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

(3) Der Anschluss der Wohnung an eine Hausantennenanlage/Hauskabelfernsehanlage erfolgt nach Maßgabe eines gesonderten Vertrags zwischen Mieter und dem Kabelnetzbetreiber. Aus diesem Grund darf der Mieter keine Antenne, Satellitenschüssel oder andere Empfangsanlage außerhalb der Wohnung anbringen, insbesondere auch nicht auf dem Balkon oder auf oder unter dem Dach.

Nr. 2 Mietzahlung

(1) Die Miete gemäß § 2 ist 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, Vergütungen, Vorauszahlungen und Pauschalen - von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat für wiederkehrende Zahlungen 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.

Wenn sich der Abbuchungsbetrag oder das Fälligkeitsdatum ändert, erfolgt eine schriftliche Vorankündigung. Die Frist für die Vorankündigung (Pre-Notification) wird auf 2 Bankarbeitstage verkürzt. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, gehen zu Lasten des Mieters/Zahlungspflichtigen, solange die Nichteinlösung oder die Rückbuchung nicht durch den Zahlungsempfänger verursacht worden sind. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen. Der Zahlungspflichtige im SEPA-Basismandat kann innerhalb von acht Wochen nach der Belastung der Lastschrift widersprechen. Dazu ist bei der Bank kein Grund anzugeben.

Bei Mitteilungen einer neuen Bankverbindung oder Änderungen des monatlich vereinbarten Fälligkeitstermines muss das Mandat angepasst werden und eine neue Vorankündigung erstellt werden. Diese Änderungen haben mindestens zwei Wochen vor dem gewünschten Änderungsdatum zu erfolgen.

Wird das nochmalige Abbuchen von Rücklastschriften vom Zahlungspflichtigen gewünscht, so muss auch hier eine neue Vorankündigung (Frist 2 Bankarbeitstage) erstellt werden, da sich der Fälligkeitstag und ggf. auch der Betrag (incl. Gebühren) geändert hat.

(3) Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten zu fordern. Das Recht des Mieters zum Nachweis eines geringeren Betrages bleibt unberührt.

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. Ist die Wohnung bereits mit isolierverglasten Fenstern mit Kunststoff-, Holz-, Aluminium- oder anderweitigen Rahmen ausgestattet, weist der Vermieter den Mieter darauf hin, dass diese modernen und dicht schließenden Fenster ein regelmäßiges Lüften erforderlich machen. Unzureichendes Lüften und unzureichendes Heizen kann insbesondere in Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit (z.B. Schlafzimmer und Bad) zur Bildung von Schimmel führen, da sich die Feuchtigkeit dann an den Wänden niederschlägt. Dieser durch unzureichende Lüftung und Beheizung entstehende Schimmel tritt erfahrungsgemäß zuerst in den Zimmerecken und in den Fensterlaibungen auf. Für dadurch entstehende Schäden ist der Mieter haftbar.

(2) Ist die Wohnung am Beginn des Mietverhältnisses renoviert übergeben worden, so sind die Schönheitsreparaturen vom Mieter auszuführen, soweit sie durch Abnutzung bedingt sind. Dies gilt auch, wenn der Mieter am Beginn des Mietverhältnisses eine unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung überlassen worden ist, der Mieter hierfür vom Vermieter aber einen angemessenen Ausgleich erhalten hat. Der Vermieter hat in die Miete die Kosten der Schönheitsreparaturen nicht einkalkuliert. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen, wenn und soweit

eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile des Wohnraums notwendig ist. Die nachfolgend benannten Fristen geben einen Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit einer Renovierung.

Hat der Mieter die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig übernommen, steht ihm gegen den Vermieter kein Renovierungsanspruch zu Beginn und während der Dauer des Mietverhältnisses zu.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre und das Reinigen der Teppichböden.

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

- in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre,
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizungsrohre alle acht Jahre auszuführen
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle acht Jahre,
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizungsrohre
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung alle zehn Jahre.
einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen und der Außentüren von innen, Heizkörper und Heizungsrohre

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

Von den Schönheitsreparaturen ausgenommen sind Kunststoff- und Aluminiumfenster sowie beschichtete, oberflächenfertige Türen und beschichtete, oberflächenfertige Heizkörper.

(3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(4) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

(5) Schäden in den Mieträumen, im Haus und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen 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 auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

Nr. 5 Modernisierung, Energieeinsparung und Energieausweis

(1) Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der gemieteten Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus den Paragraphen 555a-555e des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ergibt.

(2) Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrags ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Nr. 6 Zustimmungspflichtige 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 schriftlichen 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),
- 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 oder in gemeinschaftlichen Räumen, am Haus anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält, soweit es sich nicht um die übliche Kleintierhaltung in normalem Umfang handelt (z.B. Zierfische, Hamster, Vögel)
- e) Antennen, Satellitenempfangsanlagen oder andere Empfangsanlagen anbringt oder verändert,
- f) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten, das Verkleben von Teppichböden sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert, dies gilt auch, soweit Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind,
- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel bzw. Ersatzschlüssel anfertigen lassen will,
- k) Sonnen- bzw. Wetterschutzvorrichtungen vor Fenstern, an Balkonen oder Loggien anbringt.

(2) Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens soll schriftlich erfolgen, dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten. In jedem Fall ist aber die Textform nach § 126b BGB erforderlich.

(3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

(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) Der Vermieter behält sich bei Erteilung der Zustimmung einen angemessenen Geldausgleich (z.B. Untermietzuschlag) oder eine Kautions (z.B. für die Anbringung einer Satellitenempfangsanlage wegen der Beschädigungsmöglichkeiten des Gebäudes bei Montage und Demontage) vor.

Nr. 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 (bei Notfällen und bei drohender Gefahr) ist das Wohnungsunternehmen bei Abwesenheit des Mieters jederzeit berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Wohnungsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

Nr. 8 Fristlose Kündigung

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Wohnungsunternehmen nach den gesetzlichen Regelungen außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn 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.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, 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 oder
- b) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass das 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 oder
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils 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 des Mietzinses in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- e) die Mietsicherheit in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten, sind bei der Berechnung der Monatsmiete nicht zu berücksichtigen.

Nr. 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.

Nr. 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, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(2) Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte bzw. 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.

(3) Im Übrigen gelten im Falle des Tods des Mieters die gesetzlichen Bestimmungen.

(4) Das Wohnungsunternehmen kann, falls der verstorbene Mieter keine Mietsicherheit 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.

Nr. 11 Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

(2) Hat der Mieter während seiner Mietzeit Änderungen der Mietsache vorgenommen, indem er bauliche Veränderungen durchgeführt hat oder die Wohnung mit Einrichtungen versehen hat, 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 dasselbe. 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. Auch der Vermieter ist zu einer solchen Einigung nicht verpflichtet, vielmehr kann er die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen.

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

(4) Bei übermäßiger Abnutzung der Mieträume über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus oder bei Beschädigung der Mietsache, kann der Vermieter nach fruchtloser Aufforderung mit Fristsetzung und Abgeltungsandrohung die Mängel auf Kosten des Mieters beseitigen lassen und von dem Mieter Ersatz der zur Ausführung der Arbeiten erforderlichen Kosten verlangen. Weitergehende Ansprüche des Vermieters wegen Verzugsschaden bleiben unberührt.

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

Nr. 13 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind schriftlich zu vereinbaren. Dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten. In jedem Fall ist aber die Textform nach § 126b BGB erforderlich.

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.