

**Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB-W)**  
**GWB „Elstertal“**  
**Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH**

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

(1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen für die zum gemeinsamen Gebrauch der Mieter bestimmten Einrichtungen und Anlagen regeln im Rahmen dieses Vertrages die Rechte und Pflichten der Mieter ihrem Umfange und der Art und Weise ihrer Ausübung nach. Das Wohnungsunternehmen darf diese Ordnungen 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 Gemeinschaftseinrichtung neu zu regeln oder einzustellen, neue Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen.

(3) Das Wohnungsunternehmen kann die Versorgung mit Wärme für Raumbeheizung und Gebrauchswassererwärmung 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 diesem 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 wie auch gegenüber dem Versorgungsunternehmen nur in dem Umfange geltend gemacht werden, der für die Haftung des Versorgungsunternehmens gegenüber dem Wohnungsunternehmen festgelegt ist. Der Mieter hat die Verpflichtung, Schäden unverzüglich dem beliefernden Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

**Nr. 2 Miete, Nebenkosten und sonstige Entgelte**

(1) Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart.

(2) Ist eine vorläufige Miete vereinbart worden, so gelten Erhöhungen der Miete, die behördlich genehmigt sind oder auf der Schlussabrechnung beruhen, ab Vertragsbeginn als vereinbart, es sei denn, dass gesetzlich ein anderer Zeitraum für die Rückwirkung vorgeschrieben ist.

(3) Vergütungen neben der Miete kann das Wohnungsunternehmen aufgrund nachhaltiger Kostenänderungen neu festsetzen.

**Nr. 3 Mietzahlung**

(1) Der Mieter ist auf Verlangen des Wohnungsunternehmens verpflichtet, die Miete, die Vorauszahlung und die sonstigen Entgelte von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen.

Die Einzugsermächtigung umfasst auch den Einzug weiterer Forderungen, wie zum Beispiel Betriebskostennachzahlungen, Schadensersatz- und Verzugskosten, u.ä. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen und der oben aufgeführten weiteren Forderungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

(2) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung wegen Schadenersatz aufgrund eines Mangels der Mietsache nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Wohnungsunternehmen mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Im übrigen ist die Aufrechnung gegen Mietforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftige Forderungen geltend macht.

#### **Nr. 4 Übergabe der Mietsache**

(1) Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung festgelegt. Der Mieter kann Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung in der Übergabeverhandlung vereinbart worden ist, es sei denn, dass die Mängel auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

(2) Der Vermieter haftet hinsichtlich vorhandener Mängel der Sache nur bei grober Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz, soweit der Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz geht. Das Recht der Mietminderung bleibt bestehen.

(3) Das Wohnungsunternehmen wird die von ihm in der Übergabeverhandlung übernommenen Arbeiten termingemäß ausführen. Der Mieter wird die Ausführung dieser Arbeiten auch nach seinem Einzug dulden.

#### **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 und ordnungsgemäß sauber zu halten. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Sofern im Mietvertrag vom Mieter die Schneebeseitigung und das Streuen bei Glatteis übernommen wurde, hat er diese Arbeiten ordnungsgemäß in dem erforderlichen Umfang durchzuführen.

(2) Die vom Mieter gemäß § 4 des Mietvertrages übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster (ausgenommen Kunststofffenster), 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 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 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. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann das Wohnungsunternehmen nach vorheriger Mahnung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

(4) Schäden in der Mietsache, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten 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 in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Hausgehilfen, Untermieter sowie von Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

(5) Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsache (soweit diese Verpflichtung nicht der Mieter übernommen hat), die gemeinschaftlichen Zugänge, Räume, Einrichtungen und Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

(6) Dem Mieter wird der Abschluss einer Sachinhaltsversicherung (Hausratversicherung) empfohlen, die den Hausrat zumindest zum Neuwert versichert, da Entschädigungsansprüche im Rahmen der Haftpflicht gegen einen Schadensverursacher gewöhnlich nur zum Zeitwert geltend gemacht werden können.

#### **Nr. 6 Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung**

(1) Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mietsache,

zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf das Wohnungsunternehmen auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

(2) Der Mieter hat für die Arbeiten, nach rechtzeitiger Ankündigung, die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden 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 Schadenersatz fordern. Obliegt dem Mieter die Beseitigung der Schäden, so gilt das gleiche, auch wenn die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung wesentlich beeinträchtigt ist oder vorübergehend ganz entfällt.

(4) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums 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 es der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn der Mieter 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 Haus, auf dem Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe anbringt bzw. aufstellt, d) Tiere hält, es sei denn, es handelt sich um Kleintiere (wie zum Beispiel Wellensittich, Hamster, Zierfische u.ä.),

e) Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt, für die Veränderungen an der Elektroanlage notwendig sind,

f) Antennen/Satellitenanlagen anbringt oder verändert,

g) von der lt. Wohnungsbeschreibung vorgesehenen Beheizungsart abweicht,

h) in der Mietsache, 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 Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert oder Wand- und Deckenverkleidungen anbringt; Kunststoff- Dekorplatten sind in keinem Fall zulässig,

j) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will.

(2) Die Zustimmung zur Überlassung eines Teils der Mietsache an einen Dritten ist zu erteilen, wenn der Mieter hieran nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse erlangt. Das gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund zur Versagung der Erlaubnis besteht, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder dem Wohnungsunternehmen die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann. Im Übrigen wird eine Zustimmung nicht verweigert, wenn Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

(3) Das Wohnungsunternehmen kann eine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder die Bewohner gefährdet, Mitbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

(4) Der Mieter haftet auch bei einer Zustimmung durch das Wohnungsunternehmen für alle Schäden ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden. Er kann aus der Einwilligung keinerlei Ansprüche gegen das Wohnungsunternehmen herleiten.

(5) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Das Wohnungsunternehmen kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Das Wohnungsunternehmen kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen.

§ 551 Abs. 3 und 4 BGB gelten entsprechend.

## **Nr. 8 Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen**

- (1) Beauftragte des Wohnungsunternehmens können 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.

## **Nr. 9 Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter**

- (1) Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, die Versorgungsverträge über Gas und Strom oder andere Verträge zum Ende des Mietverhältnisses zu kündigen.

## **Nr. 10 Kündigung des Mietvertrages durch das Wohnungsunternehmen**

- (1) Das Kündigungsrecht des Wohnungsunternehmens richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) 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.
- (3) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann das Wohnungsunternehmen nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung 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 dem Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der berechtigten Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann oder c) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende 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 der Miete in Höhe des Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

## **Nr. 11 Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses**

Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung nach Wahl des Wohnungsunternehmens in Höhe der vollen Miete, Nebenkosten und der sonstigen Entgelte oder der Vergleichsmiete bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Weitergehende Schadenersatzansprüche wegen schuldhafter, verspäteter Rückgabe bleiben unberührt.

## **Nr. 12 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 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (2) Führt der Mieter mit seinem Ehepartner einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tod des Mieters der Ehepartner in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehepartner binnen eines Monats, nachdem er von dem Tod 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. Dasselbe gilt für den mit dem Mieter einen gemeinsamen Hausstand führenden Lebenspartner.

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

(4) Das Wohnungsunternehmen kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von der Person, die in das Mietverhältnis eingetreten ist oder mit dem es fortgesetzt wird, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Sicherheit verlangen.

### **Nr. 13 Rückgabe der Mietsache**

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in vollständig geräumtem und sauberem Zustand ordnungsgemäß 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 Ähnliches) 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. 5 Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Für den Fall, dass der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, gilt Nr. 5 Abs. 3 entsprechend.

(4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 5 Abs. 2 und 3 AVB, so hat der Mieter an das Wohnungsunternehmen einen Kostenanteil zu zahlen, da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist. Zur Berechnung des Kostenanteils werden die Kosten einer im Sinne der Nr. 5 Abs. 2 umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen lt. Nr. 5 Abs. 2 und 3 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen. Soweit der Mieter noch nicht fällige Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses durchführt, ist er von der Zahlung des Kostenanteils befreit.

(5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; andernfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

### **Nr. 14 Personenmehrheit der Mieter**

(1) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich - jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs gegenüber dem Wohnungsunternehmen - gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für die Kündigungen der Mieter und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

### **Nr. 15 Schlussbestimmungen**

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

(2) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Amtsgericht Gera zuständig.

Gera, 1. September 2007