

# Allgemeine Vertragsbestimmungen

## 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 Umfang und der Art und Weise ihrer Ausübung nach. Der Vermieter darf diese Ordnungen nach billigem Ermessen 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 gesondert mitgeteilt.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen neu zu regeln oder einzustellen, neue Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen oder die Durchführung einzelner oder mehrerer der im Mietvertrag aufgeführten Pflichten 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. Das gilt entsprechend, wenn Obliegenheiten des Mietvertrages von einem anderen als dem Mieter durchgeführt werden.

(3) Der Vermieter kann die Versorgung mit Wärme für Raumheizung und Gebrauchswassererwärmung einem geeigneten Versorgungsunternehmen übertragen, soweit dies nach billigem Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter zweckmäßig und zumutbar erscheint. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, mit diesem einen Versorgungsvertrag für die gesamte Mietzeit abzuschließen.

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

(5) Die Pflicht zur Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern und zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft liegt bei dem Vermieter. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Installations-, Wartungs- und Reparaturarbeiten zu dulden und dem Vermieter oder dessen Beauftragten den Zugang zu den Rauchwarnmeldern zu ermöglichen. Die Kosten der regelmäßigen Wartung trägt der Mieter mit den Betriebskosten.

## Nr. 2

### Miete, Nebenkosten und sonstige Entgelte

(1) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften – auch rückwirkend – zu

erhöhen. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen und neu entstandenen Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.

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

(3) Ist eine vorläufige Miete innerhalb des Mietvertrages vereinbart worden, gilt die von der Bewilligungsstelle endgültig genehmigte Miete vom Tage des Vertragsabschlusses an als die vereinbarte Miete. Entsprechende Nachforderungen des Vermieters sind innerhalb des zeitlichen Rahmens in § 4 Abs. 8 der Neubaumietenverordnung zulässig, wenn die Genehmigung (mindestens) auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurückreicht.

(4) Der Vermieter legt die Kosten für Leistungen, für die im Mietvertrag Vorauszahlungen vereinbart sind, auf den Mieter um. Umlegungsmaßstab (Verteilungsschlüssel) und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn sie vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt sind. Zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung bleiben unberührt.

(5) Der Vermieter kann den Umlegungsmaßstab (Verteilungsschlüssel) und den Abrechnungszeitraum im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nach billigem Ermessen unter schriftlicher Mitteilung an den Mieter mit Wirkung für den nächsten Abrechnungszeitraum ändern; zwingende Vorschriften der Heizkostenverordnung bleiben unberührt. Im Falle der Erhöhung von Nebenkosten ist der Vermieter nach Abrechnung über die Nebenkosten des vorausgegangenen Abrechnungszeitraums berechtigt, die Vorauszahlung mit Wirkung für die Zukunft nach billigem Ermessen neu festzusetzen. Der Vermieter wird einmal jährlich innerhalb angemessener Frist nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abrechnen, soweit nicht bestimmte gesetzliche Fristen einzuhalten sind. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter einzusehen. Im Fall des Auszuges des Mieters während eines Abrechnungszeitraumes erfolgt die Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zum Abrechnungszeitraum, bei Verbrauchsmessung nach Verbrauch, in jedem Fall erst beim nächsten fälligen Abrechnungstermin.

(6) Vergütungen neben der Miete kann der Vermieter aufgrund nachhaltiger Kostenänderungen und nach billigem Ermessen neu festsetzen.

(7) Werden die Mieträume untervermietet oder zu anderen als Wohnzwecken benutzt, so ist der Mieter für die Dauer der Untervermietung oder der andersartigen Benutzung verpflichtet, einen vom Vermieter festzusetzenden Zuschlag zu zahlen.

## Nr. 3

### Mietzahlung

(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 Vermieters zu entrichten.

(2) Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters 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. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen. Entfällt der wichtige Grund, ist eine Einzugsermächtigung neu zu erteilen.

(3) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen und für jedes außergerichtliche Mahnschreiben 3,- Euro pauschalierte Mahnkosten zu fordern, vorbehaltlich des Nachweises geringerer Kosten durch den Mieter.

(4) Vom Vermieter angeforderte Nachzahlungen sind in dem auf die Erklärung folgenden Monat zu leisten, wenn die Erklärung bis zum 15. des Vormonats abgegeben worden ist. Geht die Erklärung nach dem 15. eines Monats zu, so ist die Nachzahlung mit der Miete des übernächsten Monats zu leisten.

#### Nr. 4 Übergabe der Mietsache

1) Der Zustand der Mietsache, der Einrichtungsgegenstände, des Zubehörs und die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel werden bei der Übergabe der Mietsache in einem Protokoll beschrieben. Das Protokoll wird von den Mietparteien unterzeichnet und ist als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Die Mietsache ist vertragsgemäß, wenn sie den Anforderungen nach Maßgabe der im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik entspricht. Dies gilt insbesondere für Schall- und Wärmeschutz, Elektro- und Sanitäranlagen, Wärme- und Warmwasserversorgung sowie die Wasserleitungen.

(3) Der Mieter kann Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung in der Übergabeverhandlung vereinbart worden ist, es sei denn, dass die Mängel auch bei der Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren.

(4) Der Vermieter wird die von ihm in der Übergabeverhandlung übernommenen Arbeiten unverzüglich ausführen. Der Mieter wird die Ausführung dieser Arbeiten auch nach seinem Einzug dulden.

#### Nr. 5 Erhaltung der Mietsache und Schönheitsreparaturen (siehe auch Nr. 12 AVB)

(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) Hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache unrenoviert übergeben, ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Auch der Vermieter ist in diesem Fall nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet:

Der bei Vertragsabschluss vorhandene (unrenovierte) Dekorationszustand der Wohnung gilt als vertragsgemäß vereinbart. Aus diesem Grunde kann der Mieter den Ver-

mieter nicht wegen nach Mietbeginn eintretender Abnutzungsspuren der Mietsache auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch nehmen. Der Ausschluss der Renovierungspflicht des Vermieters erstreckt sich zudem auf bereits bestehende Dekorationsmängel zu Beginn des Mietverhältnisses. Dieser Ausschluss gilt für einen Zeitraum von zehn Jahren seit Mietbeginn als vereinbart.

(3) Hat der Mieter eine renovierte Wohnung übernommen und zusätzlich gemäß Mietvertrag die Schönheitsreparaturen übernommen, sind diese von ihm während der Mietzeit ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, 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 auszuführen:

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

Der Fristenlauf beginnt erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

(4) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Nr. 5 Abs. 3 AVB vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

(5) Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß Nr. 5 Abs. 3 und Abs. 4 AVB nach vorheriger Mahnung, Fristsetzung und der Erklärung, dass der Vermieter nach Ablauf der Frist die Leistungen ablehnen werde, nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

(6) Der Mieter hat, sofern dies im Mietvertrag vereinbart wurde, die Kosten der Bagatellschadensbeseitigung zu tragen, ohne dass es auf sein Verschulden ankommt. Diese umfassen das Beheben kleiner Schäden an den dem direkten Zugriff des Mieters angesetzten Installationsgegenständen für Elektrik, Wasser und Gas, den Heiz-, Küchen- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden. Die Bagatellschäden dürfen derzeit im Einzelfall den Betrag von 80,00 Euro und jährlich 8 v. Hundert der Jahresmiete nicht übersteigen.

Sollte sich der Ansatz für kleine Instandhaltungen in § 28 Abs. 3 S. 1 II. BV im Verhältnis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ändern, so können die Vertragsparteien eine Anpassung des Höchstbetrages für den Einzelfall im gleichen Verhältnis verlangen. Der Mieter ist von der Kostentragung befreit, wenn er die Bagatellschäden selbst beseitigt oder beseitigen lässt.

(7) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht 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, Haushaltshilfen, Untermieter sowie von Personen schuldhaft verursacht werden, die sich mit dem Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen.

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

## Nr. 6

### Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

(1) Ausbesserungen sowie sonstige Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

(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 behindern 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 Nr. 6 Abs. 1 und 2 AVB die Gebrauchsfähigkeit der Mietsache nicht wesentlich, so kann der Mieter weder die Miete mindern noch zurückbehalten oder Schadenersatz fordern.

(4) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder zu Einsparung von Energie oder sonstigen Rohstoffen 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 Objektes und der Mietsache bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er

- a) die Mietsache oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Mietsache 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 (ausgenommen sind nur Kleintiere, die nicht als Nutztiere gehalten werden),
- e) Waschmaschinen, Trockenautomaten, Geschirrspülmaschinen aufstellt,
- f) Antennen und Satellitenantennen anbringt oder verändert,
- g) von der lt. Wohnungsbeschreibung 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,

i) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändern,

j) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern,

k) ein Wasserbett oder ein Aquarium/Terrarium aufstellen,

l) weitere Schlüssel anfertigen lassen will,

Der Antrag des Mieters auf eine Genehmigung muss schriftlich erfolgen. Die Zustimmung des Vermieters kann unter bestimmten Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

(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 würde oder dem Vermieter die Überlassung aus anderen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(3) Der Vermieter 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 nach billigem Ermessen nicht mehr erteilt werden würde.

(4) Eine vom Vermieter erteilte Zustimmung entbindet den Mieter nicht von der Pflicht, sich so zu verhalten, dass Schäden am Mietobjekt, an Eigentum oder anderen Rechtsgütern des Vermieters oder Dritter vermieden werden. Verletzen der Mieter oder seine Angehörigen, Haushaltshilfen, Untermieter sowie Personen, die sich mit dem Willen des Mieters bei ihm aufhalten oder ihn aufsuchen, diese Pflicht schuldhaft, haftet der Mieter für den hierdurch entstehenden Schaden und stellt den Vermieter von etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter frei.

## Nr. 8

### Besichtigung der Mietsache durch den Vermieter

(1) Beauftragte des Vermieters können die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten besichtigen oder besichtigen lassen.

(2) Verweigert der Mieter den Zutritt oder nimmt er den Termin trotz rechtzeitiger Ankündigung ohne wichtigen Grund nicht wahr, so hat er dem Vermieter die dadurch entstehenden Kosten (z.B. Reisekosten, Anfahrtskosten) zu ersetzen.

(3) Bei einem gekündigten Mietverhältnis oder beabsichtigtem Verkauf des Mietobjektes ist der Vermieter oder der von ihm Beauftragte berechtigt, zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung zu besichtigen.

(4) In dringenden Fällen sind der Vermieter oder dessen Beauftragte zum Zwecke der Gefahrabwehr bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen.

## Nr. 9

### Kündigung des Mietvertrages

(1) Das Kündigungsrecht richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

(2) Das Mietverhältnis kann vom Mieter spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach 5 Jahren Mietzeit auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate.

(3) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Personen begründet worden, so kann es auch nur von allen gekündigt werden.

(4) Die Kenntnis des Vermieters vom Auszug eines Vertragspartners entlässt diesen, ohne schriftliches Einverständnis des Vermieters, nicht aus dem Mietverhältnis.

## **Nr. 10**

### **Entschädigung nach Beendigung des Mietverhältnisses**

(1) Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, mindestens eine Entschädigung in Höhe der vollen Miete, Nebenkosten und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche wegen schuldhafter, verspäteter Rückgabe bleiben unberührt.

(2) Die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses. Vorsorglich erklärt der Vermieter, dass er im Falle der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses mit einer Verlängerung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist, § 545 BGB wird ausgeschlossen.

## **Nr. 11**

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

(1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Vertragspartners mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.

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

## **Nr. 12**

### **Rückgabe der Mietsache, Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses (siehe auch Nr. 5 AVB)**

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in vollständig geräumtem und sauberem, feucht gereinigtem 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 Aufschriften) innerhalb der Mieträume gilt das gleiche.

(3) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 5 Abs. 3 und 4 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen. Obliegt die Ausführung der Schönheitsreparaturen dem Vermieter, so hat der Mieter die Ausführung der Arbeiten während seiner Mietzeit zu dulden.

(4) Fällige Schönheitsreparaturen sind anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter nicht oder nur teilweise auszuführen, sofern der Vermieter beabsichtigt, das Mietobjekt oder Teilbereiche hiervon umzubauen, zu modernisieren oder in sonstiger Weise umzugestalten und dies dem Mieter mitteilt. Da die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei der Berechnung der Miete berücksichtigt worden ist, steht dem Vermieter in diesem Fall ein Ausgleichsanspruch in Geld in Höhe der vom Mieter ersparten Kosten zu. Dies beschränkt nicht das Recht des Vermieters, Teilarbeiten, die durch die Maßnahmen nicht zerstört werden (z.B. das Entfernen von Tapeeten), vom Mieter zu fordern.

(5) Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, an den Vermieter kostenfrei zu übergeben, andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf

Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser einbauen und Schlüssel anfertigen zu lassen.

(6) Kosten, die dem Vermieter aufgrund des Mieterwechsels von Dritten in Rechnung gestellt werden, sind vom ausziehenden Mieter zu tragen. Dies gilt insbesondere für Zwischenablesekosten bei Verbrauchserfassungsgeräten und die Nutzerwechselgebühren.

(7) Eine vom Mieter evtl. hinterlegte Kautions wird in der Regel drei Monate nach dem Mietende ausgezahlt. Der Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Anteil der Kautions bei zu erwartenden Nachforderungen, im Besonderen aus den Betriebskostenabrechnungen, bis zur Abrechnung des Zeitraums, in dem der Auszug erfolgt, einzubehalten, es sei denn, zwingende rechtliche Vorschriften stehen dem entgegen. Als angemessen gilt die anteilige Höhe des letzten Nachzahlungsbetrages, vorbehaltlich des Nachweises von höheren oder niedrigeren Beträgen durch die Mieter oder Vermieter.

## **Nr. 13**

### **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 Vermieter – gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen; sie gilt demgegenüber nicht für die Abgabe von Kündigungserklärungen, für Mietaufhebungsverträge und sonstige wesentliche Änderungen des Mietvertrages. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

## **Nr. 14**

### **Allgemeines Mietrecht**

(1) Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Zwingende gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Die Vorschriften über Dienst- und Werkwohnungen bleiben unberührt.