

## Allgemeine Vertragsbestimmungen

(Fassung 01. Januar 2024)

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

- (1) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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. Darüberhinausgehende 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) der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH. Der Mieter hat dabei jedoch die einschlägigen technischen Vorschriften und die verkehrsüblichen Regeln zu beachten, um die mit Aufstellung und Betrieb derartiger Geräte verbundenen möglichen Beeinträchtigungen und Schäden zu verhindern.

### Nr. 2 Mietzahlung

Der Mieter ist auf Verlangen der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH verpflichtet, die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen, 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 Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

### Nr. 3 Übergabe der Mietsache

- (1) Der Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.
- (2) Soweit die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuführen.

### 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 (vgl. Anlage 3a Belüften und Beheizen).
- (2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen

das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre.

Die Schönheitsreparaturen sind 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 darf nur mit Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen. Er 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 die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- (4) Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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 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 Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 bis 559 b BGB zu beachten.

#### **Nr. 6 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters**

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der vorherigen Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH, 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, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
  - d) Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn in § 5 ist etwas anderes vereinbart,
  - e) Antennen 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 sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die 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 anfertigen lassen will.
- (2) Die Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH soll in Textform erfolgen.
- (3) Für die Fälle der Überlassung der Wohnung oder einzelner Räume nach Abs. 1 a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554 a BGB.

Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

- (4) Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstück gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (5) Durch die Zustimmung der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

### **Nr. 7 Fristlose Kündigung**

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere ein Verschulden 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 der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH dadurch im erheblichen 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 der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere ein Verschulden 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 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 eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

### **Nr. 8 Keine stillschweigende Verlängerung**

Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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. 9 Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod des Mieters**

- (1) Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern 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 Haushalt in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Erklärt der Ehegatte oder der Lebenspartner binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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.
- (4) Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheitsleistung 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. 10 Rückgabe der Mietsache**

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.
- (2) Hat der Mieter Änderungen an der Mietsache vorgenommen, 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 das gleiche. Die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie den Mieter angemessen entschädigt. Der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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. 4 Abs. 2 und 3 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von Nr. 4 Abs. 2 und 3 AVB, so hat der Mieter an die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH 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 Nr. 4 Abs. 2 AVB umfassenden und fachgerechten Schönheitsreparatur im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ermittelt.

Der zu zahlende Anteil entspricht, soweit nach Nr. 4 Abs. 3 nichts anderes gilt, dem Verhältnis zwischen den vollen Fristen laut Nr. 4 Abs. 2 und den seit Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen bis zur Räumung abgelaufenen Zeiträumen.

Die Kostenanteile des Mieters werden zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verwendet (vgl. Nr. 3 Abs. 2). 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 an die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH zu übergeben; anderenfalls ist die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, der Mieter macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

## **Nr. 11 Weitergabe von personenbezogenen Daten des Mieters (Datenschutz)**

Der Mieter berechtigt den Vermieter mit der Bekanntgabe seiner persönlichen Kontaktdaten (Telefonnummer/Handynummer/E-Mailadresse etc.) diese personenbezogenen Daten an Auftragnehmer für die Erfüllung eigener Geschäftszwecke lt. BDSG § 28 zu übermitteln (z.B. zur direkten Terminabstimmung bei Reparaturmaßnahmen/Erfüllung von Wartungsverträgen/Austausch Mess-einrichtungen). Diese Erklärung gilt bis auf Widerruf. Der Widerruf bedarf der Textform.

## **Nr. 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Zur Teilnahme an einem Verbraucherschlichtungsverfahren ist die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH weder bereit noch verpflichtet.
- (3) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.