

Allgemeine Mietbedingungen

§ 1 Zurückbehaltungsrecht, Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete nur dann ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen.

§ 2 Nutzung der Mieträume

1. Die Benutzung der Mieträume zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiterzuvermieten.
2. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diesen unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist beendet.
3. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungs-/Zimmerbelegung mitzuteilen und polizeilichen Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für Schäden, die dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.

§ 3 Tierhaltung

Tierhaltung (z. B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet verschuldensunabhängig für alle aus Tierhaltung entstandenen Schäden des Vermieters.

§ 4 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung/Zimmer Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten usw. bei Vorliegen von Gründen (u. a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorheriger Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 11.00 Uhr und 13.00 Uhr, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit. Sollte eine vorherige Anmeldung nicht möglich sein, können die Mieträume bei dringender Gefahr auch ohne Anmeldung betreten werden. Bleiben die Mieträume bei mehrtägiger Abwesenheit unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen, sofern er nicht selbst in Besitz von passenden Schlüsseln.

§ 5 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder zur Schaffung neuen Wohnraums (Modernisierung) hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden. Dies gilt auch, wenn die Modernisierung nicht die Mietsache direkt betrifft, sondern eine andere Wohnung/Zimmer im Haus oder andere Teile des Hauses.
3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 6 Bauliche Maßnahmen durch den Mieter

Bauliche Maßnahmen aller Art an und in den Mieträumen durch den Mieter, z. B. Um- und Einbauten, sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, insbesondere der Anschluss in Wohnungen/Zimmer unüblicher Geräte sowie die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, es sei denn, dass das diesbezügliche Verlangen des Vermieters rechtsmissbräuchlich ist.

§ 7 Mieterpflichten und Haftung

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen. Er hat sie frostfrei zu halten, soweit dies zumutbar ist. Bei modernen Fenstern (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden besonders sorgfältig zu lüften und zu heizen.
2. Der Mieter hat die Wohnung/Zimmer von Ungeziefer freizuhalten, soweit der Befall nicht bereits bei Überlassung der Mietsache vorhanden war.
3. Schäden, die durch mit Pfennigabsätzen versehene Schuhe oder durch anderes Schuhwerk entstanden sind, hat der Mieter zu beseitigen.
4. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass Strom und Wasser sparsam verbraucht werden. Sofern der Mieter den Strom nicht gesondert bezahlen muss, dürfen elektrische Apparate mit hohem Stromverbrauch wie z. B. Heizgeräte, Haushaltsmaschinen usw. nur mit Einwilligung des Vermieters benutzt werden.

5. Der Mieter ist verpflichtet nach Nutzung die Wanne/Dusche zu reinigen. Chemische Zusätze für medizinische Bäder dürfen nur bei besonderer Genehmigung des Vermieters erfolgen.
6. Die in den Mieträumen vorhandenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht verändert werden. Beim Auszug müssen sich alle Einrichtungsgegenstände in der gleichen Position wie beim Einzug befinden. Während der Dauer des Mietverhältnisses dürfen Einrichtungsgegenstände nur mit Genehmigung des Vermieters anderweitig aufgestellt oder ausgetauscht werden.
7. Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenstände, die durch ihn, seine Beauftragung, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, tritt den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.
8. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Mietsache anmaßt. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a. Abs. 1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB kündigen.

§ 8 Vermieterhaftung

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher und typischer Vertragspflichten (sog. Kern- und Kardinalspflichten, d. h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).
2. Der Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers, Lebens, der Gesundheit, Freiheit oder sexuellen Selbstbestimmung, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
4. Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
5. Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. die Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet 2, 3 und 4 nicht für leichte Fahrlässigkeit.

§ 9 Zentralheizung

1. Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage grundsätzlich vom 01.10. bis 30.04. und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6.00 Uhr und 23.00 Uhr mindestens 20 Grad betragen.
2. Die Verpflichtung nach Ziff. 1 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.
3. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen. Bei Frost ist ausreichend zu heizen.

§ 10 Warmwasserversorgung

Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet.

§ 11 Schilder, Blumenkästen, Schaukästen, Anschläge

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw. soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw. Im Falle der Genehmigung sind Ort, Dauer, Art der Anbringung und Vergütung zu vereinbaren.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.
3. Blumenkästen dürfen nur in der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.

§ 12 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Kosten, Breitbandkabel

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Einwilligung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen.
2. Eine vorhandenen Gemeinschaftsantenne hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei Errichtung der selben, soweit § 554 BGB nicht entgegen steht. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen. Dem Vermieter obliegt die laufende Wartung der Anlage.
3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden, soweit nicht § 554 BGB entgegensteht. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat er anteilige Gebühren zu zahlen.

§ 13 Rückgabe der Mietsache, Zurücklassung von Einrichtungen, Räumungs- und Verwertungsermächtigung für den Vermieter

1. Die Mieträume einschließlich Fenster und Teppichböden sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, ist der Vermieter befugt, am darauf folgenden Werktag die Mieträume (zum Zwecke der Schadensminderung) auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und mit neuen Schlössern versehen zu lassen.

Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch

- die Entfernung von Dübeln,
- die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern,
- der Ersatz durchbohrter Kacheln durch gleichartige,

soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist.

2. Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis Vertragsende besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen. Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z. B. Teppichboden) auf seine Kosten eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Solange diese Arbeiten nicht bis Vertragsende ausgeführt sind, liegt keine ordnungsgemäße Räumung der Mietsache vor.
3. Zum Zwecke der Schadensminderung berechtigt der Mieter den Vermieter hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder innerhalb von 4 Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für eventuell vernichtete Wertgegenstände.

§ 14 Verjährung, Hemmung

1. Die Ansprüche des Vermieters und des Mieters verjähren nach den gesetzlichen Regelungen.
2. Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht mit, dann kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt. Der Vermieter ist in Jahresabständen verpflichtet, die Einwohnermeldeamtsanfrage zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt max. 5 Jahre. Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Anfragen zu erstatten.

§ 15 Vertrags- und Gesetzesänderungen, Schriftform, Vertragsauslegung

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulatext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages einschließlich solcher die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der Schriftform.
2. Vorübergehende Gestattungen und stillschweigende Duldungen durch den Vermieter sind jederzeit schriftlich widerruflich.
3. Unabdingbare Gesetzesvorschriften treten an die Stelle ihnen entgegenstehender Vertragsbestimmungen. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsschließenden sind in diesem Fall verpflichtet, an einen entsprechenden bzw. Neugestaltung solcher Bestimmungen in angemessene, ausgewogene Klausel mitzuwirken, mit denen der gewünschte Zweck entsprechend dem mutmaßlichen Willen beider Parteien erreicht wird. Das gleiche gilt, wenn bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.
4. Sollten die gesetzlichen Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, so weit unabdingbar, anstelle anders lautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

§ 16 Hausordnung

1. Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage.
2. Kommt der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monatsende die diesbezüglichen Arbeiten im Wege der Ersatzvor-

nahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt. Im Abmahnungsschreiben ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

3. Folgende Bestimmungen sind insbesondere einzuhalten:

- a) Die gemeinschaftlich benutzen Räume sind nach Benutzung so zu reinigen, dass andere Mieter diese Räume benutzen können. Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.
- b) Das Waschen von Fremdwäsche und Fahrzeugen ist untersagt.
- c) Die Wäsche darf nur in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden.
- d) Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind in die dafür vorhergesehenen Abfallbehälter zu bringen. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.
- e) Jedes störende Geräusch, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen sind zu vermeiden. Von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr oder von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr an Werktagen für die Dauer von max. 2 Stunden täglich gestattet.
- f) Es ist untersagt:
 - Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
 - in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen und
 - Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 Uhr bis 7.00 Uhr auszuführen.
- g) Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.
- h) Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden.
- i) Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
- j) Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem Grundstück bedarf der Einwilligung des Vermieters, der auch Ort und eventuelle Vergütung bestimmt. Fahrräder sind nur auf dafür bestimmte Plätze abzustellen. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.

§ 17 Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung, oder sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. Abwesenheit, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht.

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen habe ich erhalten.

Heidelberg, 04.03.2014

Ort, Datum