

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Nutzung der Mieträume, Untervermietung, maximale Anzahl Personen

Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck benutzen. Will er die Mieträume zu anderen Zwecken nutzen, so ist dazu die schriftliche Zustimmung des Vermieters oder seines Vertreters erforderlich.

Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters oder seines Vertreters untervermieten. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Hat der Vermieter oder sein Vertreter einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte zugestimmt, bleibt der Mieter trotzdem als Gesamtschuldner zusammen mit dem Dritten für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haftbar.

Die Nutzung der Wohnräume ist nur für die im Mietvertrag angegebene maximale Anzahl an Personen gestattet. Wird diese Anzahl überschritten, erhöhen sich die vereinbarten Tagessätze, die Mietkaution und die Kosten der Zusatzleistungen automatisch im Maße der Anzahl der zusätzlichen Personen ungeachtet veröffentlichten Preislisten. Die neu ermittelten Tagessätze gelten in diesem Fall für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses.

Zahlungsbedingungen und Verzug

Die Zahlung der vollständigen Miete, der vereinbarten Kautions sowie der Zusatzleistungen ist mit Schlüsselübergabe in bar fällig. Geleistete Anzahlungen werden hierbei angerechnet.

Abweichend davon gilt bei Mietverträgen mit einer Gesamtlaufrzeit von mehr als 1 Monat: Die Miete für den Monat, in dem das Mietverhältnis beginnt, sowie die vereinbarte Kautions sind bei Schlüsselübergabe fällig. Bei anteiligem Monat gilt hierbei die anteilige Miete. Für die Folgemonate ist die vollständige Monatsmiete bis zum 3. Tag des entsprechenden Monats fällig.

Einzug, Auszug, Kautions

Die Übergabe der Schlüssel erfolgt am Einzugstag frühestens um 14.00 Uhr. Der Mieter hat die Wohnräume am Tag des Auszuges bis spätestens 11.00 Uhr zurück zu geben. Abweichende Übergabezeiten sind mit dem Vermieter oder seinem Vertreter zu vereinbaren.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in dem Zustand, in dem er sie übernommen hat, wieder zu übergeben und sämtliche Schlüssel zurückzugeben. Die übliche Abnutzung bleibt außer Betracht. Bei Auszug findet eine Endreinigung der Wohnung statt. Sofern der Aufwand für die Endreinigung das übliche Maß überschreitet ist der Mieter zur Zahlung des Mehraufwandes verpflichtet. Der Mehraufwand wird auf Nachweis abgerechnet.

Der Mieter ist verpflichtet, beim Auszug alle Schlüssel zurückzugeben; bei Verlust oder nicht vereinbarungsgemäßer Rückgabe ist der Vermieter berechtigt, das Schloss auf Kosten des Mieters auswechseln zu lassen.

Kommt der Mieter der Rückgabepflichtung nach Vertragsablauf nicht nach, kann der Vermieter ihm eine angemessene Nachfrist mit Ablehnungsandrohung setzen und nach deren Ablauf die Wohnungstür öffnen, die Räumung der Wohnung sowie deren Reinigung veranlassen. Die Kosten hierfür trägt der Mieter.

Bei verspäteter Rückgabe ist die anteilige Wohnungsmiete an den Vermieter zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche, insbesondere für den Mietausfall oder Mietausfall infolge durch den Mieter verursachten und notwendigen Renovierungsarbeiten, bleiben dem Vermieter vorbehalten.

Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und feststeht, dass dem Vermieter keinerlei Ansprüche gegen den Mieter mehr zustehen. Während des Mietverhältnisses ist eine Aufrechnung der Miete mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch durch den Mieter unzulässig.

Haftung, gesamtschuldnerische Haftung der Mieter und gegenseitige Bevollmächtigung

Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, seine Mitbewohner sowie seine bzw. deren Gäste oder von ihm beauftragte Handwerker schuldhaft verursacht werden. Er haftet für Schäden oder Abnutzung, die über den normalen Gebrauch hinausgeht.

Der Mieter ist selbst für den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung verantwortlich. Das Fehlen einer privaten Haftpflichtversicherung entbindet ihn nicht aus der Haftung.

Sind mehrere Personen Mieter, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters oder dessen Vertreters. Die Mieter bevollmächtigen sich außerdem gegenseitig – unter Befreiung von § 181 BGB – zur Abgabe von mieterseitigen Erklärungen. Sind mehrere Personen als Vermieter im Mietvertrag genannt, reicht die Abgabe von Erklärungen aus, wenn diese von einer der im Mietvertrag genannten Personen abgegeben werden.

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Dem Vermieter oder einem von ihm Beauftragten ist es gestattet, nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter, in angemessenen zeitlichen Abständen die Mieträume zu betreten, um festzustellen, ob sich die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand befinden. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, Vorkehrungen dafür zu treffen, dass die Mieträume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Der Vermieter hat das Recht, die Mietsache vor Mietvertragsabschluss Mietinteressenten zu zeigen. Hierfür ist ein Vorlauf von 24 Stunden ausreichend.

Sprache, Rechtsstand

Deutsche Sprache und Deutsches Recht sind vereinbart. Rechtsstand ist Berlin, Deutschland. Fassungen in anderen Sprachen dienen nur zur Information. Bei Fehlern, Abweichungen oder Widerspruch hat die deutsche Fassung Vorrang.

### **Allgemeine Hausordnung**

Allgemeines

Die Haustür und die übrigen Hauszugänge sind geschlossen zu halten. Das Hauseingangstür und die Hauszugänge sind in der Zeit von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr verschlossen zu halten. Dem Mieter ist es nicht gestattet ohne schriftliche Erlaubnis des Vermieters oder seines Vertreters seinen Namen an Klingel oder Briefkasten anzubringen.

Schutz vor Brandgefahr

Fluchtwege und Sicherheitseinrichtungen müssen jederzeit ungehindert genutzt werden können. Fluchtwege dürfen nicht abgesperrt und zugestellt werden. Das Lagern und Aufbewahren von leicht entzündlichen und feuergefährlichen Stoffen in den Kellern, der Wohnung oder in den Gemeinschaftsräumen ist nicht gestattet.

Schutz vor Lärm

Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Insbesondere Musik, das Spielen von Fernseh- und Radiogeräten sowie ähnlicher Geräte darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist einzuhalten. In der Zeit von 22.00

Uhr bis 7.00 Uhr sowie in der Mittagszeit ist auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner Rücksicht zu nehmen.

#### Schutz der Wohnung und deren Einrichtung, Sauberkeit, Anzeigepflicht

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen.

Abfälle jeder Art dürfen nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen entsorgt werden.

Der Mieter hat in den Mieträumen auftretende Schäden unverzüglich beim Vermieter oder seinem Vertreter anzuzeigen.

#### Tierhaltung

Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Tiere halten. Davon ausgeschlossen sind Kleintiere in haushaltsüblichen Umfang und sofern davon auszugehen ist, dass keine Störung der Nachbarn zu erwarten ist. Bei Tierhaltung dürfen die Nachbarn nicht durch Tiergeräusche gestört werden.

#### Verhalten beim Verlassen der Wohnung

Beim Verlassen der Wohnung sind Fenster und Türen stets zu schließen.

Der Mieter hat für ausreichende und gründliche Belüftung zu sorgen. Empfohlen ist mehrfache Stoßlüftung von 5 - 10 Minuten.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass beim Verlassen der Wohnung sämtliche Elektrogeräte wie Ofen, Herdplatten, Bügeleisen, Kaffeemaschine, Haartrockner, Fernseher, Musikanlagen, Waschmaschinen etc. ausgeschaltet oder auf Stand-by geschaltet sind.

Der Mieter muss beim Verlassen der Wohnung sicherstellen, dass der Wasserhahn von Wasch- und Geschirrspülmaschine abgedreht sind. Diese Geräte dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn der Mieter selbst oder eine andere erwachsene Person in der Wohnung anwesend sind.

#### Verhalten bei der Wohnungsrückgabe

Grundsätzlich muss der Mieter die Wohnung in dem Zustand zurückgeben, in dem sie ihm überlassen wurde. Davon ausgenommen ist normale Gebrauchsspuren.

Der Mieter soll vor Rückgabe der Wohnung sicherstellen dass:

das Geschirr gespült oder,

wenn eine Geschirrspülmaschine vorhanden ist, das Geschirr in diese eingeräumt ist,

die abgezogenen Bettwäsche, Hand- und Geschirrtücher an zentralen Stelle in der Wohnung gesammelt sind,

der Müll in den entsprechenden Mülltonnen entsorgt wurde.

Pfandgut kann in Plastiktüten gesammelt in der Wohnung gelassen werden.

Alle Fenster sind zu schließen und

die Heizung ist grundsätzlich auf Position 1 abzdrehen.

Sofern dies nicht eingehalten wird, muss dem Mieter der zusätzliche Aufwand für die Endreinigung gesondert in Rechnung gestellt werden.