

Allgemeine Geschäftsbedingungen F & F Grundstücksgesellschaft bR

1. Geltungsbereich

1. Diese AGB gelten für sämtliche Überlassungen von Wohnungen und allen damit zusammenhängenden Leistungen. Die ausgehängte Hausordnung ist Bestandteil der AGB.
2. Diese Geschäftsbedingungen gelten ausschließlich. Entgegenstehende oder von diesen abweichende Geschäftsbedingungen der Mieter werden nicht anerkannt, es sei denn, dies wurde vorher ausdrücklich schriftlich vereinbart.

2. Vertragsabschluss

1. Der Vertrag kommt mit der Annahme durch die F & F zustande.

3. Leistungen

1. Der Mieter ist verpflichtet, die für die Wohnungsüberlassung und für die von ihm in Anspruch genommen weiteren Leistungen geltenden bzw. vereinbarten Preise der F & F zu bezahlen.
2. Bei allen Wohnungen hat die F & F Zugangsrecht, um die Ordnungsmäßigkeit der Belegung und Sauberkeit der Räume aufrecht zu erhalten.
3. Zurückgelassenen Privateigentum bewahrt die F & F maximal vier Wochen nach Rückgabe der Wohnung auf. Nach Ablauf der Frist ist die F & F berechtigt, zurückgelassene Gegenstände zu entsorgen.

4. Preise

1. Die vereinbarten Preise schließen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer ein. Kommt es nach dem Abschluss des Mietvertrages zu einer Umsatzsteuererhöhung, so gilt der zur Zeit der Wohnungsnutzung geltende Steuersatz.

5. Zahlung der Miete und Nebenkosten

1. Die Miete zuzüglich der vereinbarten Vorauszahlung auf die Nebenkosten einschließlich etwaiger monatlicher Festbeträge sind im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats, an die F & F oder an die von ihr ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.
2. Alle Nebenabgaben sind zusammen mit dem Mietzins zu zahlen, im Übrigen binnen 1 Woche nach Anforderung.
3. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der Eingang bzw. die Gutschrift maßgebend.
4. Bei verspäteter Zahlung ist die F & F berechtigt, für jede schriftliche Mahnung eine Mahngebühr von 15 € zuzüglich Verzugszinsen zu verlangen. Diese betragen 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz des Artikels 1 des Diskontsatz-Überleitungs-Gesetzes, wenn nicht im Einzelfall die F & F einen höheren oder der Mieter einen niedrigeren Schaden nachweist.
5. Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Kautions-, Neben- und Betriebskosten, Mietzinsrückstand, laufende Miete.
6. Der Mieter erteilt zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen der F & F gesondert Einzugsermächtigung.

6. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

1. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht der F & F mindestens 1 Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Eine Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts aus anderen Gründen ist ausgeschlossen.
2. Der Mieter hat gegenüber dem Kautionsanspruch der F & F kein Zurückbehaltungs- oder Aufrechnungsrecht wegen Mängeln des Mietobjekts.

7. Mietzeit

Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und der gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

1. Die Kündigung des Mietverhältnisses muss in jedem Fall schriftlich bis zum 3. Werktag des 1. Monats der Kündigungsfrist erfolgen und ist nur zum Ende eines Kalendermonats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf ihre Absendung, sondern auf ihren Zugang an.
2. Für den Fall, dass die Mieträume nicht rechtzeitig bezugsfertig oder durch den Vormieter nicht rechtzeitig geräumt werden, haftet die F & F nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Das Recht des Mieters, sich in einem solchen Fall von dem Vertrag zu lösen, bleibt unberührt.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit trotz Kündigung der F & F fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

8. Außerordentliches Kündigungsrecht

Die F & F kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn der Mieter

1. ungeachtet einer Abmahnung die Rechte der F & F dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt,
2. für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
3. in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht.
4. schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass der F & F die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung nicht zugemutet werden kann.

9. Benutzung der Mieträume - Untervermietung

1. Die F & F und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit jedem übrigen Mieter im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und dazu jede gegenseitige Rücksicht zu wahren.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur mit schriftlicher Erlaubnis der F & F ändern. Wird die Erlaubnis von der F & F verweigert, berechtigt dies den Mieter nicht zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln und für Reinigung und Lüftung zu sorgen.
3. Der Mieter ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der F & F zur Untervermietung oder zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte, ausgenommen besuchsweise sich aufhaltende Personen (höchstens 3 Wochen), berechtigt. Dies gilt auch für die Aufnahme eines Verlobten, Lebenspartners oder eines nichtehelichen Lebensgefährten. Die Erlaubnis wird jeweils nur für den Einzelfall erteilt. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
4. Ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung besteht nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen des § 553 BGB. Bei unbefugter Gebrauchsüberlassung kann die F & F verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen Monatsfrist aus den Mieträumen entfernt. Geschieht dies nicht, kann die F & F das Mietverhältnis fristlos kündigen.
5. Mietgegenstand
Falls Inventar, wie z. B. eine Einbauküche, Lampen etc. von der F & F mitvermietet werden, verpflichtet sich der Mieter, mit Beendigung des Mietvertrages das Inventar in einem funktionsfähigen und ordnungsgemäßen Zustand, wie bei der Wohnungsübernahme durch den Mieter, wieder an die F & F zu übergeben.
6. Auszug
Nach Beendigung der Mietzeit ist das Mietobjekt besenrein zu hinterlassen. Der Kühlschrank ist zu leeren, abzustellen und zu öffnen. Das Geschirr ist zu reinigen und der Hausmüll ist in die Müllschlucker bzw. Mülleimer zu bringen. Alle Fenster und Türen sind zu schließen.

10. Tierhaltung

1. Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren, welche Störungen, Unreinlichkeit und Belästigungen anderer Mitbewohner verursachen können, ist nur mit vorheriger Erlaubnis der F & F gestattet. Dies gilt auch für eine nur vorübergehende Verwahrung von Tieren. Eine etwa erteilte Erlaubnis kann bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.
2. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen, Tauben usw. vom Grundstück aus wegen Verschmutzung des Hauses und Belästigung der Mitbewohner zu unterlassen.

11. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Die F & F darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung von neuem Wohnraum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.

3. Der Mieter hat die im Rahmen der vorstehenden Bestimmungen durchzuführenden Arbeiten zu dulden und die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeit nicht hindern oder verzögern. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie z.B. Abdecken der Möbel, vorübergehendes Umräumen. Verletzt er diese Pflicht, so haftet er der F & F für etwaige Mehrkosten.
4. Eine Modernisierungspflicht der F & F besteht nicht.
5. Der Mieter darf an den Mieträumen oder am Grundstück bauliche Veränderungen ohne vorherige schriftliche Genehmigung der F & F nicht vornehmen und vorhandene Einrichtungen (z.B. Öfen) nicht beseitigen oder durch andere ersetzen. Die Genehmigung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet. Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

12. Haftung

1. Die Haftung nach § 536 a BGB wird ausgeschlossen.
2. Soweit dem Mieter ein Stellplatz auf dem Gelände der F & F auch gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird, übernimmt die F & F keine Obhut für das abgestellte Fahrzeug und den darin gelagerten Gegenständen. Ein Verwahrvertrag kommt nicht zustande. Die F & F haftet nicht bei Abhandenkommen oder Beschädigungen auf dem Grundstück abgestellter oder rangierter Kraftfahrzeuge und deren Inhalte, es sei denn, dass die F & F oder Ihre Mitarbeiter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hätten.
3. Für Schäden an sonstigen eingebrachten Sachen des Mieters haftet die F & F dem Mieter gegenüber nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 701 ff. BGB.
4. Die F & F haftet nicht für Folgen aus der widerrechtlichen Nutzung eines zur Verfügung gestellten Internetanschlusses, insbesondere nicht für einen widerrechtlichen Download von Inhalten. Der Mieter stellt die F & F von jeglichen sich hieraus ergebenden Ansprüchen von Dritten frei.
5. Für Vermögensschäden des Mieters haftet die F & F grundsätzlich nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Davon abweichend haftet die F & F bei Vermögensschäden auch für einfache Fahrlässigkeit, sofern die F & F schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt hat; in diesem Fall ist die Schadensersatzhaftung allerdings auf den vorhersehbaren typischerweise eingetretenen Schaden begrenzt. Dies gilt nicht bei Ansprüchen, die auf einer schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Mieters beruhen.

13. Besondere Vereinbarungen

1. Vertragsgrundlage ist die Hausordnung, Seite 1- 3, Stand: September 2010 (Anlage 1)
2. Dem Mieter ist bekannt, dass noch Bauarbeiten in dem Mietobjekt bzw. an den Nachbarhäusern und der Straße anstehen und deswegen mit Lärmbelästigungen während der Mietzeit zu rechnen ist

14. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommt, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

15. Schlussbestimmung

1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und der Geschäftsbedingungen bedürfen der Schriftform. Die Abänderung des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der Schriftform.
2. Erfüllung- und Zahlungsort ist Brunstorf
3. Ausschließlicher Gerichtsstand, auch für Scheck- und Wechselstreitigkeiten, ist im kaufmännischen Verkehr Brunstorf. Dies gilt auch, wenn der Kunde keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland hat.
4. Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Die Anwendung des UN-Kaufrecht oder des International Privatrechts ist ausdrücklich ausgeschlossen.