

# **Allgemeine Mietbedingungen**

(Stand März 2015)

für das Wohnhaus, 17033 Neubrandenburg, Fritz-Reuter-Straße 17/17A

## **Vormerkung**

Soweit in diesen Mietbedingungen keine geschlechtsneutralen Formulierungen verwendet werden, so gilt der Text sowohl für Frauen als auch für Männer in gleicher Weise.

## **§ 1**

### **Wohnberechtigung**

- (1) Die Vermietung erfolgt mit Rücksicht darauf, daß der Mieter die Voraussetzung zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnhaus erfüllt. Wohnberechtigt innerhalb der im Mietvertrag vereinbarten Mietzeit sind Studenten und Auszubildende bis zur Beendigung des Studiums bzw. der Ausbildung. Als Beendigung des Studiums gilt insbesondere die Ablegung des in der Studienrichtung des Mieters vorgesehen Abschlußexamens.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums/ Ausbildung, gleich aus welchem Grund, innerhalb einer Frist von 2 Wochen dem Vermieter anzuzeigen. Der Wegfall der Mietberechtigung begründet für den Mieter kein Kündigungsrecht oder einen Anspruch auf Vertragsaufhebung gegenüber dem Vermieter.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum 30.04. des jeweiligen Jahres für das Sommersemester bzw. bis zum 30.10. des jeweiligen Jahres für das Wintersemester dem Vermieter unaufgefordert eine Studienbescheinigung bzw. eine Exmatrikulationsbescheinigung zuzuleiten. Liegt bis zum o. a. Datum keine Studienbescheinigung dem Vermieter vor, so wird der Mieter schriftlich aufgefordert, den Nachweis zu führen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Mieter. Reicht der Mieter auch nach mit einer Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter keine Studienbescheinigung ein, so ist er berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.
- (4) Stellt sich heraus, daß der Mieter dem Vermieter bei Abschluß des Mietverhältnisses vorgespielt hat, für das Wohnheim des Vermieters wohnberechtigt zu sein, obwohl die Wohnberechtigung auf seiten des Mieters nicht vorgelegen hat bzw. für die vereinbarte Mietzeit nicht erreicht werden kann und der Mieter dies hätte erkennen müssen bzw. erkannt hatte, so ist der Vermieter berechtigt, im Sinne des § 543 BGB das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grunde zu kündigen.

## **§ 2**

### **Mietsache**

- (1) Die Mietsache ist im Mietvertrag bezeichnet.
- (2) Mitvermietete Einrichtungsgegenstände sind in einem besonderen Inventarverzeichnis (Einzugsprotokoll) aufgeführt. Dieses Verzeichnis ist Bestandteil des Mietvertrages. Mitbenutzt werden dürfen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung und im Rahmen der Bestimmungen der Hausordnung, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden Räume und Einrichtungen. Das Benutzungsrecht kann vom Vermieter jederzeit geändert und widerrufen werden.
- (3) Der Mieter erhält gegen Vorlage des quittierten Einzahlungsbeleges über die vereinbarte Mietsicherheit und des Einzahlungsbeleges für die erste Miete die Schlüssel vom Hausmeister ausgehändigt. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten (Hausmeister) sofort anzuzeigen. Der Mieter hat spätestens bei Beendigung der vertraglich vereinbarten Mietzeit dem Vermieter die Schlüssel zu übergeben. Hierfür nicht ausreichend ist die postalische Absendung am Fälligkeitstag, sondern vielmehr die tatsächliche Inempfangnahme der Schlüssel am Fälligkeitstag durch den Vermieter oder seinen Beauftragten. Stellt der Mieter die Schlüssel nicht fristgemäß zur Verfügung, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Räumlichkeiten zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen. Der Mieter ist beweispflichtig dafür, daß die Schlüssel rechtzeitig dem Vermieter zur Verfügung gestellt wurden.
- (4) Die Beschaffung weiterer Schlüssel darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Sie sind beim Auszug unentgeltlich zurückzugeben oder in seiner Gegenwart unbrauchbar zu machen.
- (5) Bei Verlust eines Schlüssels kann der Vermieter für den Einbau eines neuen Schlosses oder mehrerer Schließzylinder (Schließanlage) je nach Erfordernis zum Ausschluß des Mißbrauches

und Schutz der Mieter (z. B. Wohngemeinschaft) verlangen, soweit der Mißbrauch des in Verlust geratenen Schlüssels nicht von vorne herein auszuschließen ist. Kommt ein Missbrauch des Schlüssels nicht in Betracht, so kann der Vermieter die Kosten für die Anfertigung eines Ersatzschlüssels fordern. Dem Mieter obliegt es klarzustellen, daß der Mißbrauch ausgeschlossen ist.

### **§ 3**

#### **Mietzahlung**

- (1) Die Gesamtmiete wird im Bankeinzugsverfahren ab dem 1. Werktag eines jeden Monats im voraus erhoben. Die Einzugsermächtigung gilt auch für eine Erhöhung der Miete oder der Mietbestandteile als erteilt. Bei Vertragsabschluß ist eine Einzugsermächtigung vorzulegen. Weist das Konto des Mieters zum Abbuchungstermin keine Deckung auf, gehen die heraus entstehenden Kosten gänzlich auf Lasten des Mieters.
- (2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 10,00 Euro pauschalierte Mahnkosten zu erheben. Hierdurch wird die Geltendmachung der gesetzlich zulässigen Verzugszinsen bzw. Geltungmachung eines höheren Verzugschadens nicht berührt.
- (3) Bei Zahlungsrückständen sind Teilzahlungen zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
- (4) Die Mietzahlung im Bankeinzugsverfahren wird als Hauptverpflichtung vereinbart.

### **§ 4**

#### **Mietzeit, Kündigung**

- (1) Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Endschädigung in Höhe der Gesamtmiete und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, den ihm entstehenden Schaden vom Mieter zu verlangen, der ihm dadurch entsteht, daß dem neuen Mieter die Mietsache nicht gewährt werden kann und der Vermieter insoweit Ersatzansprüchen ausgesetzt ist.
- (2) Das Mietverhältnis ist auf die vereinbarte Mietzeit befristet. Nach Ablauf der im Vertrag bezeichneten Mietzeit endet das Mietverhältnis, ohne daß es einer Kündigung bedarf. Der Mieter kann jeweils mit einer dreimonatigen Frist zum 01.09 des jeweiligen Jahres kündigen. Eine Kündigung zum 1. 3. ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass das betreffende Semester an einer anderen Bildungs- bzw. Ausbildungseinrichtung außerhalb Neubrandenburgs absolviert wird.
- (3) Das Mietverhältnis kann bei rechtzeitiger (3 Monate) Beantragung bis zum nächst möglichen Kündigungstermin (01.09.) oder bei Wechsel der Ausbildungseinrichtung auch zum 1. 3. eines Jahres verlängert werden. Für den entstehenden Verwaltungsaufwand wird eine Gebühr in Höhe von € 25,00 fällig, die mit Abschluss der Vereinbarung eingezogen wird.
- (4) Die Parteien verzichten insoweit darauf, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages zu berufen. Die Parteien nehmen wechselseitig den Verzicht an.
- (5) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern in den Allgemeinen Mietbedingungen nicht etwas anders geregelt ist.
- (6) Die Kündigung muß schriftlich erfolgen. Im Übrigen finden die gesetzlichen Vorschriften Anwendung.
- (7) Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter schuldet der Mieter die regelmäßigen Zahlungen bis zum Ablauf des Semesters, soweit die Wohnung zwischenzeitlich nicht weitervermietet wird. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt.

### **§ 5**

#### **Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Das Mietverhältnis kann auf Antrag des Mieters von § 4 dieser Bedingungen vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit beendet werden, wenn ein Bewerber vorhanden ist, der durch das maßgebliche Gremium für den freiwerdenden Wohnheimplatz bestimmt wird. Der Mieter kann

hierzu Nachmieter nur soweit vorschlagen, als diese zum einen der Voraussetzungen für die Aufnahme in dem Wohnheim erfüllt und zum anderen keine regulären Bewerber für einen Wohnplatz vorhanden sind.

- (2) Wird das Mietverhältnis gemäß Abs. 1 vorzeitig, beendet, so wird für den entstehenden Verwaltungsaufwand vom Verwalter eine Gebühr in Höhe von € 25,00 für die durch die Auflösung anfallender Kosten berechnet. Diese Gebühr ist vor Rückgabe der Mietsache fällig. Sollte ein entsprechender Einzahlungsbeleg bei Auszug des Mieters nicht vorgelegt werden, so erfolgt eine Aufrechnung mit der vom Mieter geleisteten Mietsicherheit durch den Vermieter.

## **§ 6**

### **Umzug des Mieters**

- (1) Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, innerhalb des Wohnhauses umzuziehen. Ein Umzugswunsch ist dem Vermieter schriftlich zuzuleiten. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, daß ihm der gewünschte Wohnplatz zugewiesen wird.
- (2) Wird dem Mieter der gewünschte Wohnplatz zugewiesen, so werden dem Mieter die hierfür entstehenden zusätzlichen Verwaltungskosten in Höhe von 25,00 € in Rechnung gestellt. Dieser Betrag ist vor Umzug des Mieters zu entrichten bzw. wird zusammen mit der ersten Miete nach dem Umzug eingezogen.

## **§ 7**

### **Überlassung an Dritte -Untervermietung**

- (1) Die vom Mieter angemieteten Räume dürfen nicht untervermietet werden.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, Besucher zu empfangen. Der Begriff des Besuches erfaßt jedoch nur die vorübergehende Verweildauer in den gemieteten Räumen. In Ansicht der Tatsache, daß sich die vom Mieter gemieteten Räumlichkeiten in einem Wohnheim befinden, in dem sich das geordnete Zusammenleben der Parteien nur durch gegenseitige Rücksichtnahme im Interesse aller Mietparteien organisieren läßt, ist der Vermieter berechtigt, bei Störungen der Mietparteien durch Besucher, den Besucher bzw. die Besucherin aufgrund seines Hausrechtes des Wohnheimes zu verweisen. Er ist ebenfalls berechtigt, den Besuch eines Mieters zu untersagen, soweit sich in Anbetracht der Größe der vom Mieter angemieteten Räumlichkeiten eine Überbelegung und damit eine erhöhte Abnutzung der Räumlichkeiten ergeben. Es ist dem Mieter auch untersagt, für den Fall seiner Abwesenheit ohne Genehmigung des Vermieters einen Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen.
- (3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einem Dritten den unbefugten Gebrauch überläßt bzw. die Mietsache untervermietet.

## **§ 8**

### **Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter**

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gemäß §2 des Mietvertrages kündigen:
  - (a) zum Semesterende, wenn es besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des Mieters liegenden und von ihm zu vertretenden Gründen verletzt ist oder
  - (b) fristlos, wenn dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mieters nicht mehr zumutbar ist
- (2) Eine Kündigung des Mietverhältnisses gemäß Abs. 1 Buchstabe a ist unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist auch möglich, wenn die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht.
- (3) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) durch den Vermieter ist insbesondere möglich, wenn
  - (a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses, worunter ein Mietrückstand vor mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, oder
  - (b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere vertragswidrig an Dritte untervermietet oder es an Dritte nicht nur zum vorübergehenden Besuch dort aufnimmt oder

- (c) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich und/oder wiederholt verletzt. Eine erhebliche Vertragsverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter durch sein Verhalten den Hausfrieden stört.
- (4) Im Übrigen richtet sich das Recht zur Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen. Statt einer fristlosen kann auch eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen werden.
- (5) Bei einer Kündigung durch den Vermieter endet das Mietverhältnis an dem Tage, zu dem sie ausgesprochen wurde. Die Rückgabe der Mietsache hat an dem Tag zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt.

## **§ 9**

### **Rückgabe der Mietsache, Schadensersatz**

- (1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig ausgeräumt und sauber mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- und/oder ordnungsgemäße Räumung der Mietsache entstehen.
- (2) Hat der Mieter Veränderung an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist es verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist. Im übrigen findet § 15 Abs. 4 dieser Bedingung Anwendung.

## **§ 10**

### **Auszugs des Mieters**

- (1) Der genaue Tag des Auszuges ist spätestens eine Woche vor dem geplanten Tag mit dem Verwalter abzustimmen. Hierbei ist ein Übergabetermin zu vereinbaren, bei dem ein Beauftragter des Verwalters den Zustand der Räume und des Mobiliars in einem schriftlichen Protokoll (Auszugsprotokoll) festhält.
- (2) Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter ist der Mieter verpflichtet, vor seinem Auszug dem Vermieter seine bzw. die Anschrift seines Vertreters bzw. Bevollmächtigten mitzuteilen.
- (3) Verläßt der Mieter die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses, ohne einen Übergabetermin abzustimmen und unter Hinterlassung von ihm eingebrachter Sachen in der aus den Umständen erkennbaren Absicht, den Besitz an den Räumen endgültig aufzugeben, ist der Vermieter berechtigt, die zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Auch ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen, soweit der Mieter seiner Räumungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachgekommen ist und aus den Umständen erkennbar ist, daß er den Besitz an den Räumen aufgegeben hat.
- (4) Zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter für diesen Fall auch auf Kosten des Mieters einlagern, wenn sie trotz Aufforderung nicht entfernt werden. Die Kosten richten sich nach den jeweiligen Umständen, betragen jedoch auf jede Fall € 5,- pro Tag. Lagert der Vermieter die Gegenstände des Mieters ein, so haftet der Vermieter bei Beschädigung der Gegenstände nur für eigene grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seines Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen. Hierbei sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die der Vermieter beim Umgang mit eigenen Sachen zu beachten hat.

Der Vermieter ist berechtigt, über die beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände frei zu verfügen, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung nicht abgeholt worden sind. Zwischen den Aufforderungen mit Fristsetzung hat ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen zu liegen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, über die vom Mieter beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände zu verfügen, wenn dieser die Gegenstände nach o.g. Aufforderungen nicht innerhalb von 3 Monaten nach Auszug oder Räumung abgeholt hat. Der Mieter ist verpflichtet, die im Rahmen dieser Maßnahmen entstehenden Kosten zu tragen. Sollte sich bei der Verwertung zurückgelassener Gegenstände des Mieters nach Ausgleich der entstandenen Kosten ein Überschuß ergeben, so wird der Vermieter dem Mieter diesen Betrag anweisen.

## **§ 11**

### **Übergabe der Mieträume**

Die Einräumung des Besitzes erfolgt nur an Werktagen (außer Samstag) in der Zeit von 9.00 bis 15.00 Uhr. Die Mieträume werden dem Mieter am Monatsersten übergeben, sofern dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, am nächstfolgenden Werktag.

## **§ 12**

### **Pauschalmiete**

Die Pauschalmiete setzt sich aus den entstehenden oder in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung zu kalkulierenden Kosten zusammen. Die Auswahl der zulässigen Verteilungsschlüssel und der Berechnungsmethoden obliegen dem Vermieter. Einzelabrechnung erfolgt nicht. Die Pauschalzahlungen können etwaigen Kostenveränderungen angepaßt werden. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf einen Einzelnachweis der ausgewiesenen Kostenpositionen. Der Heimselbstverwaltung wird jedoch das Recht zugestanden, in die Kostenabrechnung, die zur Mietfestsetzung geführt hat, Einblick zu nehmen.

## **§ 13**

### **Mängel der Mietsache**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, auf Gefahrenquellen und Mängel, die sich im Verlaufe der Mietzeit zeigen, hinzuweisen. Dieser Hinweis hat unverzüglich und schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erfolgen. Liegt ein Mangel schon bei Beginn der Mietzeit vor, so verliert der Mieter seine Minderungsansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterläßt. Ein Verschulden liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden sichtbar ist.
- (2) Im übrigen haftet der Mieter für eine schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB dem Vermieter. Das gleiche gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.

## **§ 14**

### **Aufrechnung**

Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung mit Gegenforderungen, die im Mietverhältnis begründet sind, nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat. Im Übrigen ist die Aufrechnung wegen Mietzinsforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

## **§ 15**

### **Instandhaltung der Mietsache**

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der angemieteten Mietsache und ausreichende Lüftung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Verlust von heimeigenen Sachen und Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Hinsichtlich der Verursachung von Schäden haftet der Mieter für seine Besuche wie für Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB. Es ist Sache des Mieters, sich zu entlasten. Für Schäden an Räumen und Einrichtungen sowie Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen, haften diese zur gesamten Hand.
- (4) Schäden, die durch das Verhalten des Mieters an der Mietsache sowie an den Gemeinschaftsanlagen entstanden sind, beseitigt grundsätzlich der Vermieter. Die Kostentragungspflicht für die fachhandwerklich ausgeführten Ausbesserungsarbeiten trifft der Mieter.

- (5) Der Vermieter ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen neu zu schaffen oder aufzuheben, soweit dies nach Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter und des Vermieters zweckmäßig erscheint. Falls neben der Miete ein Sonderentgelt für diese Leistung vereinbart ist, ist dieses bei Leistungs- und Kostenänderung neu zu bemessen; für neu geschaffene Einrichtungen kann ein angemessenes Entgelt erhoben werden.
- (6) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verzögern oder verhindern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Soweit der Mieter verpflichtet ist, die Arbeiten zu dulden, steht ihm ein Recht auf Minderung der Miete zu, wenn er durch diese Maßnahme im Gebrauch der Mieträume erheblich behindert wird. Weitere Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

## **§ 16**

### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten nach Ankündigung den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
  - (a) während der üblichen Arbeitszeit zur Prüfung des Zustandes der Mietsache, nach Bedarf jedenfalls mindestens einmal während des Semesters;
  - (b) für die Zeit der Ausführung von Arbeiten, Instandhaltung und baulichen Veränderungen der Mieträume.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, auch ohne Ankündigung die Mieträume des Mieters zu betreten, soweit dies zur Abwendung einer Gefährdung von Leib, Leben oder Gesundheit von Personen sowie zur Abwendung von erheblichen Sachschäden erforderlich ist. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- (3) Der Vermieter wird dem Mieter bei Anlässen gemäß Abs. 1 so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer informieren.
- (4) Verweigert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, ist er für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden ersatzpflichtig.

## **§ 17**

### **Ferienvermietung/ externe Semester**

- (1) Für den Fall, daß der Mieter während einer Dauer von mehr als 4 Wochen ohne Unterbrechung abwesend ist, besteht für ihn im Rahmen der Ferienvermietung bzw. bei Belegung externer Semester die Möglichkeit, dem Vermieter die Mietsache zur Weitervermietung zur Verfügung zu stellen. Sollte der Vermieter von der Möglichkeit zur Weitervermietung Gebrauch machen, so wird dem Mieter für den Zeitraum der Weitervermietung der entrichtete Mietzins gutgeschrieben. Der Mieter bleibt auch nach seinem Einverständnis zur Untervermietung weiterhin zur Entrichtung des Mietzinses verpflichtet. Erst wenn im Rahmen der Untervermietung eine tatsächliche Belegung des Mietobjektes erfolgt, wird die Miete für den Zeitraum der tatsächlichen Belegung gutgeschrieben. Eine Verpflichtung des Vermieters, dem Antrag auf Untervermietung nachzukommen, besteht nicht. Der Mieter kann, soweit seinem Antrag nicht stattgegeben wird, keine Ersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen.
- (3) (2) Das Einverständnis zur Untervermietung muss vom Mieter 2 Wochen vor Räumung der Mietsache dem Vermieter schriftlich angezeigt werden. Die Mietsache muß zur Ferienvermietung vom Mieter geräumt und sauber übergeben werden. Für eine Untervermietung werden dem Mieter die hierfür entstehenden zusätzlichen Verwaltungskosten in Höhe von 25,00 € in Rechnung gestellt. Dieser Betrag wird mit Abschluss des Untermietvertrages beim Hauptmieter eingezogen.

## **§ 18**

### **Hausordnung**

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß grobe Verstöße gegen diese Verpflichtung eine fristlose Kündigung durch die Parteien rechtfertigen.

- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die Hausordnung. Der Mieter verpflichtet sich, von der Hausordnung Kenntnis zu nehmen und diese zu befolgen.
- (3) Die Hausordnung kann einseitig vom Vermieter geändert werden, wenn dies dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung erfordern.

## **§ 19**

### **Erstellen von Bescheinigungen**

Für das Erstellen von Bescheinigungen über Mietschuldenfreiheit u. a. sowie Erklärungen für Wohngeldempfang wird eine Kostenpauschale von 25 € erhoben, die entweder beim Empfang in bar entrichtet oder aber mit der nächsten Miete eingezogen wird.

## **§ 20**

### **Haftung des Vermieters**

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Eben solches gilt für die Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Dies gilt insbesondere auch für die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen und Fahrrädern, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Wohnheimes abgestellt sind.

## **§ 21**

### **Fahrräder**

Es ist dem Mieter untersagt, Fahrräder mit in die Mietsache führenden Flure zu nehmen. Der Mieter ist verpflichtet, sein Fahrrad in die dafür vorgesehenen Unterstellungsmöglichkeiten bzw. vor dem Wohnhaus abzustellen.

## **§ 22**

### **Erklärungen**

Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind ausschließlich gegenüber der Verwaltung abzugeben.

## **§ 23**

### **Ungültigkeit einzelner Bestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen Bedingungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

# HAUSORDNUNG

1. Das Hausrecht des Vermieters wird vor Ort im Wohnhaus vom Verwalter bzw. dessen Beauftragten wahrgenommen. Dies umfasst auch ein Weisungsrecht der Genannten in Bezug auf die Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis.
2. Angesichts der großen Wohndichte ist ein erträgliches Zusammenleben nur bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich. Der Mieter ist für das Verhalten seiner Gäste verantwortlich.  
Lärm, der Mitbewohner und die Nachbarschaft beeinträchtigt, ist zu vermeiden  
Phono- und TV-Geräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen  
von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr herrscht Nachtruhe im gesamten Gebäude, insbesondere den Einzelzimmern, Gemeinschaftsräumen und Treppenhäusern herrscht Rauchverbot.
3. Der Mieter hat auf eine schonende Behandlung der Räume und Einrichtungen sowie auf sparsamen Verbrauch von Energie und Wasser zu achten.
4. Jede Einrichtung darf nur ihrem bestimmungsgemäßen Zweck entsprechend gebraucht werden.  
Soweit nicht vom Vermieter entsprechende Einrichtungen installiert sind, darf in den Zimmern nicht gekocht, Wäsche gewaschen und getrocknet werden.  
Eigene Kühl- und Heizgeräte dürfen nicht genutzt werden. Wandschmuck darf nur an den Bilderleisten (soweit vorhanden) angebracht werden.  
Das Bekleben der Türen mit Postern o.ä. ist untersagt.  
Das Halten von Tieren ist untersagt.  
Auf den vorhandenen Parkplätzen dürfen nur zum Verkehr zugelassene Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Das Reparieren und Waschen von KFZ ist untersagt.  
Fahrräder dürfen nur in den Fahrradständern und Fahrradschuppen abgestellt werden.
5. Außenantennen dürfen nicht angebracht und Innenantennen nicht fest montiert werden.
6. Bei Ein- und Auszug muss jeder Mieter dem Meldegesetz binnen einer Woche nachkommen.
7. Auftretende Erkrankungen, die andere Mieter gefährden, sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.
8. Die Haustüren sind von 22.00 Uhr bis 08.00 Uhr geschlossen zu halten. Hausschlüssel dürfen an Hausfremde nicht weitergegeben werden. Bei Verlust ist der Vermieter zu benachrichtigen.
9. Bei längerer Abwesenheit ist dies dem Vermieter, unter Angabe der Anschrift, anzuzeigen.
10. Zur Verhütung von Mängeln, die Brand und Explosionsgefahren verursachen, die Rettung von Menschen gefährden sowie wirksame Löscharbeiten behindern, sind insbesondere folgende Maßnahmen zu erfüllen:  
die Feuerwehrezufahrten sind ständig von Gegenständen aller Art freizuhalten;  
die Rauch- und Feuerschutztüren sind ständig geschlossen zu halten;  
sämtliche Flure, Treppen u.ä. sind als Flucht- und Rettungswege dauerhaft von Gegenständen in voller Breite freizuhalten;  
Einhaltung des Rauchverbots sowie achtsamer Umgang mit offenem Feuer im gesamten Gebäude  
Nicht geräumte Gegenstände aller Art werden nach Wahl des Vermieters kostenpflichtig entsorgt oder eingelagert. Die eingelagerten Gegenstände können gegen Zahlung einer Gebühr beim Hausmeister abgeholt werden.  
Eine Überlastung der Elektroleitungen durch den Anschluss einer unzulässigen Zahl von E-Geräten ist zu unterlassen.