



Mietbedingungen und Hausordnung als Anlage und Vertragsbestandteil zum Mietvertrag, Mieter-Nr. _____

- § 1 Übergabe der Mietsache
- § 2 Nutzung der Mietsache u. der Gemeinschaftseinrichtung
- § 3 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters
- § 4 Miete
- § 5 Mietsicherheit
- § 6 Schönheitsreparaturen
- § 7 Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung
- § 8 Haftung des Mieters

- § 9 Außerordentliches
Kündigungsrecht des Vermieters
- § 10 Beendigung der Mietzeit
- § 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
- § 12 Änderungen und Ergänzungen
- § 13 Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit (Salvatorische Klausel)
- § 14 Hausordnung
- § 15 Zusätzliche Vereinbarungen

* Im folgenden Text wird aus Gründen der Lesbarkeit auf geschlechterspezifische Formulierungen verzichtet. Der Begriff Mieter bezeichnet grundsätzlich beide Geschlechter.

§ 1 Übergabe der Mietsache

1. Die Übergabe der Mietsache erfolgt erst nach Abschluss des Mietvertrages zu den vertraglich vereinbarten Daten, und zwar durch die örtliche Wohnhausverwaltung/ Verwaltungshelfer.

Die jeweiligen Einzugszeiten erhält der Mieter mit den Vertragsunterlagen. **Der Einzug ist frühestens am jeweils ersten Werktag** des Monats - außer samstags - nur zu den Öffnungszeiten des örtlichen Wohnhausbüros, der Auszug am letzten d. M. möglich, ohne dass hierdurch ein Recht auf Mietminderung entsteht.

2. Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe muss in Form eines Übergabe- bzw. Einzugsprotokolls festgehalten werden. Mängel an der Mietsache kann der Mieter nur geltend machen, wenn sie bei der Übergabe festgestellt worden sind, und ihre Beseitigung schriftlich vereinbart worden ist.
3. Dem Mieter werden von der örtlichen Wohnheimverwaltung für die Dauer des Mietverhältnisses die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt. Bei Verlust bzw. nicht fristgerechter Rückgabe haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden (einschl. Arbeitslohn und Verwaltungsgebühr). Aus Sicherheitsgründen ist das KSTW berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazugehörige Schließzylinder durch neue ersetzen zu lassen.

Der Mieter darf keine vom KSTW montierten Schließzylinder oder Schließeinrichtungen durch andere (eigene) ersetzen, Schlüssel selbst nach machen lassen oder Dritten die Schlüssel überlassen.

4. Der Mieter ist während seiner Wohnzeit verpflichtet, dem Kölner Studentenwerk unaufgefordert und unverzüglich zu Beginn eines jeden Semesters das Fortbestehen seiner Immatrikulation im Hochschulbereich Köln durch Vorlage einer gültigen Studienbescheinigung nachzuweisen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, erhebt das Kölner Studentenwerk für eine schriftliche Aufforderung an den Mieter eine Gebühr für den erhöhten Verwaltungsaufwand in Höhe von € 25. Im Falle einer Beurlaubung ist die weitere Wohnberechtigung von der Zahlung des Sozialbeitrages abhängig.
5. Die Mietsache (Zimmer) wird ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt überlassen.

§ 2 Nutzung der Mietsache u. der Gemeinschaftseinrichtungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, mit den übrigen Mietern im Haus im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und aus diesem Grunde jede gegenseitige Rücksicht zu üben.

2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Außenanlagen des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

Er hat in den Mieträumen für ausreichende Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Zur Reinigung von Duschen, WCs und Waschbecken dürfen keine aggressiven Pflegemittel verwendet werden. Für Schäden, die durch Verwendung ungeeigneter Pflegemittel bzw. unsachgemäßer Anwendung derselben entstanden sind, haftet der Mieter. Unsachgemäße oder ungenügende Reinigung berechtigt den Vermieter, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters zu veranlassen; die weitergehenden Rechte des Vermieters werden dadurch nicht berührt.

Ebenso haftet der Mieter für Schäden, die durch unzureichendes oder falsches Lüften der Mietsache entstanden sind. Zum richtigen Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften), bei dichten Isolierglasfenstern 2- bis 3-mal pro Tag, so dass ein kompletter Luftaustausch stattfindet.

Dauernde Kippstellung der Fenster ist nicht effektiv und verschwendet nur Heizenergie.

Ungezielfbefall in den Mieträumen und Nebenflächen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, so dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden können. Sofern der Mieter für den Schädlingsbefall verantwortlich ist, trägt dieser die Kosten der Maßnahme.

3. Der Mieter ist verpflichtet, auftretende Schäden oder Mängel dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Er haftet für Verluste und Beschädigungen, die von ihm, seinen Besuchern und Beauftragten sowie deren Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass sie nicht von den genannten Personen verschuldet worden sind.

4. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für
 - a) Abhandenkommen oder Beschädigung der eingebrachten Sachen, auch nicht für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung u. ä. entstehen. Der Mieter sollte sich daher um einen eigenen Versicherungsschutz bemühen;
 - b) nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder abgegebenen Gegenstände;
 - c) bei der Überlassung eines Mietraumes nicht schriftlich geltend gemachte sichtbare Mängel;
 - d) die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen, auch wenn diese in dafür vorgesehenen Räumen oder in sonstigen Bereichen des Hauses abgestellt worden sind.

5. Die Benutzung der Waschmaschinen, Trockner und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden. Gemeinschaftsräume (Wasch- und Bügelräume, Kellerräume) sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen. Sie sind bei Verlassen grundsätzlich abzuschließen.

6. Die Reinigung der Gemeinschaftsfläche in Wohngemeinschaften (Wohnungen) obliegt allen Wohngemeinschaftsmitgliedern gemeinschaftlich (Putzplan). Kommen diese der Reinigungspflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, dies auf Kosten der gesamten Wohngemeinschaft (anteilmäßig pro Kopf) zu veranlassen. Dies gilt auch für die eventuell vorhandenen Eingangsbereiche, Treppenaufgänge, Balkone und Terrassen der Wohnungen.

7. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur vom Mieter unter Rücksichtnahme auf die anderen Mieter in Anspruch genommen werden. Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen in einer Benutzungsordnung zu regeln. Er ist bemüht, die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftseinrichtung zu erhalten und etwaige Störungen zügig zu beseitigen. Kann eine Gemeinschaftseinrichtung vorübergehend nicht benutzt werden, stehen dem Mieter Schadensersatzansprüche nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters zu.

8. Die Nutzung von Verkehrsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen kann vom Vermieter neu geregelt werden (z. B. Waschküchen), wenn dies aufgrund gesetzlicher o. behördlicher Anordnung sowie aus sonstigen Gründen erforderlich ist.

9. Fahrräder sind grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten (Fahrradkeller, Unterstände) unterzubringen, keinesfalls in Fluren und Treppenhäusern, da diese als Fluchtwege frei bleiben müssen. Bei Zuwiderhandlung werden die Fahrräder aus Sicherheitsgründen unverzüglich unter Verschluss genommen. Für die Auslösung entsteht eine Verwaltungsgebühr (s. §15 Mietbed.).

In regelmäßigen Abständen werden alle Fahrräder (auch die in Fahrradkellern und Unterständen), die offensichtlich nicht mehr benutzt werden und deren Besitzer nicht zu ermitteln sind, farblich markiert. Ist das Fahrrad nach einer Frist immer noch keinem Mieter zuzuordnen, wird es für kurze Zeit eingelagert. Gegen eine Verwaltungsgebühr (s. §15 Mietbed.) kann das Fahrrad innerhalb dieser Zeit ausgelöst werden, ansonsten wird es danach entsorgt. Für Schäden, die am Schloss oder am Fahrrad entstehen, haftet der Vermieter nicht.

10. Das Grillen ist nur mit geeignetem Gerät auf den dafür vorgesehenen oder geeigneten Stellen erlaubt (- hierzu gehören z. B. nicht Balkone, Terrassen oder Flure).
11. Die Mietsache darf nur zu dem im Mietvertrag vereinbarten Zweck benutzt werden.
12. Für die öffentlichen Bereiche der Wohnhäuser des KSTW gilt ein striktes Rauchverbot gem. §2 Nr.1c Nichtrauchergesetz NRW. Das Rauchverbot gilt nicht für Bereiche, die ausschließlich der privaten Nutzung unterliegen (wie z.B. Gemeinschaftsräume in Wohngruppen oder in Flurgemeinschaften). In diesen Bereichen überlässt das KSTW den Bewohnern die Entscheidung, ob geraucht werden darf oder nicht. Die Bewohner regeln diese Frage eigenständig.

§ 3 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters

1. Mit Rücksicht auf die anderen Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie der Sicherheit des Hauses bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er
 - Handlungen vornimmt, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses bzw. des Grundstücks beeinträchtigen;
 - Tiere hält (das Halten von Hunden und Katzen ist grundsätzlich nicht gestattet);
 - Heizgeräte oder sonstige energiebedürftige Geräte aufstellt oder betreibt (die Nutzung privater Kühlschränke, Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler ist grundsätzlich nicht gestattet);
 - in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Fahrzeug, einschließlich Fahrrad oder Mofa abstellt;
 - Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert (dazu gehört auch die Verlegung von Bodenbelägen, das Anbringen von Sicherheitsschlössern etc.) bzw. Reparaturaufträge erteilt, deren Kosten er nicht selber trägt;
 - feuergefährliche Stoffe lagert.
2. Der Vermieter wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen/Beeinträchtigungen anderer Mieter und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind oder andere wichtige Gründe entgegenstehen. Die zustimmungsbedürftige Handlung muss insoweit jeweils dem vorliegenden Wohnbegriff (Wohncharakter) entsprechen; hierbei ist der besondere Status des Wohnheimes zu berücksichtigen.
3. Der Vermieter kann seine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus oder andere Mieter gefährdet, andere Mieter oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt würde.
4. Das Anbringen von Antennen oder sonstiger Empfangsanlagen ist grundsätzlich verboten. Vorhandene Anlagen dürfen nicht verändert werden.

§ 3a Überlassung der Mietsache an Dritte

Die Überlassung der Mietsache an Dritte zur alleinigen Benutzung oder zur Mitbenutzung ist (auch kurzfristig) grundsätzlich untersagt. Zuwiderhandlung führt zur Abmahnung des Mieters und ggf. zur Berechnung eines zusätzlichen Nutzungsentgelts für den erhöhten Betriebskostenverbrauch (= € 2,00 pro Tag und Person). Zusätzlich wird eine Verwaltungsgebühr (s. §15 Mietbed.) fällig.

Mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters können die Mieter während einer vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort die Mietsache Dritten überlassen (Untervermietung). Insoweit ist eine schriftliche Untervermietungsvereinbarung über den Vermieter (KStW) zu schließen. Diese Vereinbarung ist kostenpflichtig (s. §15 Mietbed.).

Das Mietverhältnis bleibt dadurch unberührt.

§ 4 Miete

1. Bei dem vertraglich vereinbarten Mietzins (Staffelmiete) handelt es sich um eine Pauschalmiete einschließlich aller Nebenkosten ohne gesonderte Abrechnung.

Die Miete ist jeweils am 1. eines Monats fällig und wird mittels Lastschriftverfahren eingezogen. Der Vermieter ist berechtigt, außer der Miete auch eventuell anfallende Stornogebühren, Nebenkosten bei Nichtdeckung des Kontos und Mahngebühren im Wege des Lastschrifteinzugs einzuziehen. Dies gilt auch für fällige Nutzungsentschädigungen bei nicht fristgemäßem Auszug. Die Pauschalmiete umfasst unter anderem folgende Kostenarten:

Kapitalkosten, Erbbauzinsen, Mobiliarerneuerung, Verwaltungskosten, Kosten des Betriebspersonals, sonstiger Verwaltungsaufwand, Instandhaltungskostenansatz, ggf. ein Sonderkostensatz für erhöhten Instandhaltungsbedarf, Schönheitsreparaturen in Allgemeinräumen, Mietausfallwagnis, sonstige Kosten, Heizung u. Warmwasserversorgung einschließlich Wartungs- u. Instandhaltungskosten, Wasser- u. Stromverbrauch - sofern kein eigener Stromzähler vorhanden ist - für die Wohn- u. Gemeinschaftsräume sowie Gemeinschaftseinrichtungen u. die sonstige Allgemeinbeleuchtung, Hausreinigung, Kosten der Fahrstühle einschließlich ihrer Wartung, Schornstein- u. Gebäudereinigung, Kanalbenutzungsgebühr, Hausversicherung, Grundsteuern, Müllentsorgung u. Straßenreinigung, Fernseh-Empfangsanlage (sofern vorhanden), Kosten für Ungezieferbekämpfung (außer bei Mieterverschulden), Haftpflichtversicherungen, sonstige Versicherungen, Feuer-Meldeanlagen, Druckerhöhungsanlagen, Gemeinschaftstelefonanlagen, Notstromanlagen, Feuerlöschanlagen, Kosten für die Pflege der Außenanlagen, Kosten einer eventuell vorhandenen Rezeption u. diejenigen Personalkosten, die ein Hausmeister/ Verwaltungshelfer für eine der vorgenannten Kostenarten verursacht (Pflege des Rasens).

Andere derzeit mangels Anfall nicht bestehende Kostenarten können ggf. später vom Vermieter auf die Miete umgelegt werden, ohne dass es der Zustimmung des Mieters bedarf.

Der Vermieter ist während der Laufzeit des Vertrages berechtigt, die Pauschalmiete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen, falls die vom Studentenwerkgesetz vorgeschriebene Kostendeckung nicht mehr gewährleistet ist.

Die Form einer Erhöhungsmittelung wird aus Gründen der Kostenersparnis auf das Notwendigste beschränkt. Anlagen dazu können nicht jedem Mieter einzeln zur Verfügung gestellt werden, da sich ansonsten die Verwaltungskosten erhöhen würden (kostendeckende Mieten).

Der Vermieter ist zur Bildung von Bewirtschaftungs- und Abrechnungseinheiten (Mietpooling) berechtigt.

2. Überweisungsträger müssen folgende Angaben deutlich lesbar enthalten:
 - Name und Vorname des Mieters - Mieter-Nr.
 - Bezeichnung des Wohnheimes - Zimmer-Nr.
 - Verwendungszweck der Zahlung

Kann der Einzahler nicht festgestellt werden, ist der Vermieter berechtigt, den Betrag zurückzuüberweisen oder auf ein Verwahrkonto zu buchen. Die Zahlungsverpflichtung ist sodann in beiden Fällen nicht erfüllt. Geldeinzahlungen oder Überweisungen durch den Mieter werden beim Vermieter gemäß Mitteilung auf dem Überweisungs- oder Einzahlungsträger gebucht. Fehlt eine solche Mitteilung oder ergibt es sich aus den Umständen nicht, für welche Forderung die Zahlung bestimmt ist, so wird der Betrag auf evtl. ältere, offen stehende Forderungen gebucht.

3. Für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag haften bei Vermietung an Paare beide Partner. Erklärungen des Vermieters gegenüber beiden Partnern sind wirksam, wenn sie einem zugehen. Für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag haften bei Vermietung an mehrere Personen (Wohngemeinschaften) die Mieter anteilig.

§ 5 Mietsicherheit

1. Die Höhe der Kaution ergibt sich aus dem Mietvertrag und wird pro Person erhoben.
2. Eine Verzinsung der Kaution zugunsten des Mieters findet nicht statt (gemäß §551 Abs. 3 BGB). Die Zinserträge kommen den Wohnheimen zugute.
3. Der Mieter erkennt an, dass er nicht berechtigt ist, während der Mietzeit fällige Mieten oder sonstige Forderungen des Vermieters mit der Kaution zu verrechnen.

- Die Rückzahlung der Kaution ist fällig, wenn Gegenforderungen des Vermieters nicht bestehen und die Übergabe der Mietsache ordnungsgemäß erfolgt ist. Sind bei Vertragsende noch Forderungen des Vermieters zu erwarten, so ist dieser berechtigt, die Kaution oder Teilbeträge davon bis zum Vorliegen der abschließenden Rechnungsbeträge zurückzuhalten.
- Soweit gegenseitige Ansprüche feststehen, kann der Vermieter während der Mietzeit zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kaution zurückgreifen. Der Mieter ist verpflichtet, die Kaution bis zur vereinbarten Höhe wieder aufzufüllen.

§ 6 Schönheitsreparaturen

Gemäß §535 Absatz 1 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu halten.

Abweichend hiervon vereinbaren die Vertragsparteien:

Der Mieter übernimmt die Mietsache unrenoviert und verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Es darf nur Raufasertapete (sofern überhaupt tapeziert werden muss) verarbeitet werden.

Der Anstrich der Wände und Decken hat mit einer handelsüblichen weißen Dispersionsfarbe zu erfolgen. Dem Nachmieter muss es möglich sein, den Anstrich des Vormieters mit einmaligem weißen Überstreichen zu überdecken. Heizkörper, Rohre, Türrahmen etc. sind ausschließlich mit Lack zu streichen. Eine Verwendung von Volltonfarben ist untersagt. Die bei der Renovierung anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Sofern die Arbeiten nicht von einem Fachhandwerker durchgeführt werden, müssen sie den Anforderungen einer fachgerechten Leistung entsprechen.

Im Falle einer übermäßigen Abwohnung der Mietsache bzw. einer unsachgemäßen Renovierung behält sich der Vermieter die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

§ 7 Maßnahmen zu Erhaltung oder Verbesserung

- Der Mieter von Wohnraum hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind.
- Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume und sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie hat der Mieter ebenfalls zu dulden und zwar im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
- An Wohnhäusern des KStW können sich Funkempfangs- und Sendeanlagen befinden. Diese hat der Mieter zu dulden.

§ 8 Haftung des Mieters

- Soweit sich während der Dauer des Mietverhältnisses in oder an der Mietsache ein Mangel bzw. Schaden zeigt, zu dessen Beseitigung der Mieter nicht verpflichtet ist oder soweit Vorkehrungen zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich werden, hat der Mieter den Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen (gem. §536 c Abs. 1 BGB), sofern keine unmittelbare Gefahr besteht, hat die Anzeige schriftlich zu erfolgen.

Unterlässt der Mieter die rechtzeitige Mitteilung an den Vermieter, ist er bei eventuell entstehenden Schäden zu Ersatz verpflichtet. Sofern der Vermieter hierdurch auch gehindert war Abhilfe zu schaffen, ist der Mieter nicht berechtigt, Mietminderungsansprüche geltend zu machen. Des Weiteren ist er insoweit nicht berechtigt, gemäß §543 Abs. 2 S.1 BGB zu kündigen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

- Der Mieter haftet für jeden Schaden, der durch ihn, einen Familienangehörigen oder einen anderen berechtigten oder unberechtigten Benutzer der Mietsache schuldhaft verursacht wird. Tatsachen, die in der Person oder im Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers der Mietsache liegen, die das Mietverhältnis berühren, muss der Mieter für und gegen sich gelten lassen.
- Mieter (so auch bei Wohn- u. Etagengemeinschaften) haften für Schäden an oder in den gemeinschaftlich genutzten Teilen der Mietsache (Küche, Sanitärbereiche) anteilig, sofern der Verursacher des Schadens nicht zweifelsfrei ermittelt werden kann.
- Der Vermieter haftet nicht - ausgenommen im Falle einer groben Fahrlässigkeit oder Vorsatz - für die durch Feuer, Rauch, Sott, Ruß, Schnee, Feuchtigkeit (Wasser), Schwamm, Schimmel

oder ähnlichem sowie durch die technischen Einrichtungen der Mietsache dem Mieter entstandenen Schäden, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Insoweit wird dem Mieter angeraten, sich um einen eigenen Versicherungsschutz zu bemühen. Dies gilt auch für die Beschädigung bauseitig eingebrachter Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Herd, Kühlschrank, Durchlauferhitzer etc. in den Gemeinschaftsflächen.

- Internet – Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass das IT-System fehlerfrei und ohne Unterbrechung läuft, ebenso wenig für eventuelle Datenverluste infolge technischer Störungen. Eine Haftung des Vermieters für durch Handlungen Dritter verursachte Schäden ist ausgeschlossen. Ebenso haftet der Vermieter nicht für Fehler der Zugangsoftware oder von Inhalten und Programmen, die im Internet verbreitet werden, zu denen er lediglich den Zugang zur Nutzung vermittelt.

§ 9 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, besonders wenn

- der Mieter die Mieträume vertragswidrig gebraucht, insbesondere, wenn der Mieter die Räume unbefugt Dritten überlässt oder Inventar, Räume, Gebäude oder Außenanlagen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. Sachbeschädigung gefährdet. Bei einer unbefugten Überlassung an Dritte geht der Vermieter von einer missbräuchlichen Ausübung des Besuchsrechts aus. Die dadurch entstehenden Kosten, vornehmlich im Energiekostenbereich, können vom Mieter gefordert werden;
- der Mieter die Bestimmungen der Hausordnung nachhaltig nicht einhält;
- a) der Mieter 2 x (siehe Vertrag) die gesamte Miete nicht bis zum 1. des jeweiligen Monats entrichtet hat bzw. nicht für ausreichende Kontodeckung sorgt;
b) der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist oder mehrmals in Verzug gerät;
c) insbesondere, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht bzw. überschreitet;
d) der Mieter während der Vertragslaufzeit die erteilte Einzugsermächtigung widerruft;
- der Mieter sein Studium beendet hat. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vermieter von der Exmatrikulation des Mieters von Dritten Kenntnis erlangt.

§ 10 Beendigung der Mietzeit

Das Mietverhältnis endet mit der im Mietvertrag vereinbarten Frist, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Vor Fristablauf kann das Mietverhältnis nur durch die schriftliche Gestellung eines geeigneten Nachmieters vorzeitig beendet werden, sofern eine Nachvermietung von der Bewerberliste nicht möglich ist.

Bis zur Nachvermietung bleibt der Mieter zahlungspflichtig. Der maximale Haftungszeitraum für den Mieter ergibt sich aus den Bestimmungen des § 573c Abs. 1 BGB (gesetzliche Kündigungsfrist).

Die Zurverfügungstellung der Mietsache kann grundsätzlich nur zum Ersten eines jeden Monats stattfinden, dies hat mindestens sechs Wochen vor Auszug schriftlich zu erfolgen.

Hinweis: Eine Nachvermietung ist erst nach ordnungsgemäßer Übergabe der Mietsache und der Schlüssel möglich.

Der Mieter ist verpflichtet, den Übergabetermin (Auszug) rechtzeitig mit der örtlichen Wohnhausverwaltung/Verwaltungshelfer abzustimmen.

Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt des Auszuges ist per Übergabeprotokoll (Auszugsprotokoll) schriftlich festzuhalten. Für negative Abweichungen zum Einzugsprotokoll haftet der Mieter.

Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandhaltungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch aus, so haftet er für den Mietausfall und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

Leistet der Mieter einer Kündigung durch den Vermieter nicht Folge, wird das Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert; §545 BGB wird ausgeschlossen, eines Widerspruchs des Vermieters gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bedarf es nicht. Bis zum Auszug ist Nutzungsentschädigung anstelle des Mietzinses zu zahlen, wobei es bei Zahlungsaufforderung nicht auf die Begriffsbestimmung ankommt.

Der Mieter ermächtigt den Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, die Mietsache selbständig wieder in Besitz zu nehmen und die eingebrachten Sachen daraus zu entfernen, ohne dass darin verbotene Eigenmacht läge. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Mietsache ohne schriftliche Ankündigung oder Vereinbarung eines Auszugstermins aufgegeben hat und sich dies bei objektiver Betrachtungsweise aus den Umständen ergibt. Zurückgelassene Sachen darf der Vermieter, sofern der Mieter sie nicht an sich nimmt, auf Kosten (s. §15 Mietbed.) des Mieters lagern. Der Vermieter haftet für Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der Sachen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens seiner Erfüllungsgehilfen. Nach spätestens 3 Monaten gilt das Eigentum des Mieters an diesen Sachen als aufgegeben.

§ 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Die Mietsache kann vom Vermieter und den von diesem ermächtigten Personen an Werktagen nach angemessener Vorankündigung, in Notfällen ohne diese, zu jeder Zeit, und zwar auch in Abwesenheit des Mieters, betreten werden.

Meldet der Mieter einen Mangel oder Schaden, so können Beauftragte des Vermieters zur Behebung desselben ohne gesonderte Ankündigung das Zimmer während der normalen Arbeitszeit von 8 bis 16 Uhr werktäglich betreten.

Der Vermieter wird vom Mieter ausdrücklich dazu ermächtigt, zur Abgabe von Willenserklärungen die Eingangstüre des Mietobjektes von einem Beauftragten des Vermieters öffnen zu lassen, damit dieser die Willenserklärung an sichtbarer Stelle auf der Innenseite der Wohnungseingangstür befestigen kann. Diese Regelung kommt nur in Betracht, wenn der Vermieter schriftgebundene Erklärungen abzugeben hat und der Mieter in seinem Zimmer nicht angetroffen werden kann.

Der Zugang (Empfang) dieser Willenserklärung gilt als bewirkt, sobald der Beauftragte des Vermieters - gemeinsam mit einem Zeugen - vorbezeichnete Befestigung der Nachricht an der Innenseite der Wohnungseingangstür vorgenommen hat. Der Mieter erkennt ausdrücklich diese Form des Empfangs von Willenserklärungen des Vermieters an, weil damit letztlich dem Gedanken einer kostensparenden Beförderung von Briefsendungen mittels Post oder Gerichtsvollzieher Rechnung getragen wird. Eine Pflicht diesbezüglich hat der Vermieter nicht.

§ 12 Änderungen und Ergänzungen

Ergänzende mündliche Vereinbarungen zu diesem Mietvertrag wurden nicht getroffen. Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 13 Wirksamkeit bei Teilnichtigkeit

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorliegenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

§ 14 Hausordnung

Das Zusammenleben im Wohnheim erfordert Rücksichtnahme aufeinander, daher ist jede Ruhestörung und Belästigung der Mitbewohner zu vermeiden.

Der Mieter muss erkennen, dass die Miete eine nur kostendeckende ist und ihre Höhe auch davon abhängig ist, dass jeder sich bemüht, die ihm anvertrauten Werte zu erhalten und die Verbrauchskosten für Heizung, Wasser, Gas, Strom usw. im normalen Rahmen zu halten.

Duschen, Bäder, Küchen etc. dürfen nur von den Hausbewohnern benutzt werden. Unnötiger Verbrauch führt zur Erhöhung der Kosten und damit ggf. zur Anhebung der Miete.

1. In der Zeit von 13 - 15 u. 22 - 8 Uhr ist äußerste Ruhe zu halten. Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind nur in Zimmerlautstärke zu betreiben und nur bei geschlossenem Fenster.
2. Die Miet- und Allgemeinräume sowie die Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln.
Abfälle und Müll sind in die vorhandenen Behälter zu werfen und selbst von den Etagen hinabzuschaffen.
Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinabgeworfen, ausgeschüttet oder ausgegossen werden.
Zimmer, Flure und Treppen sind sauber zu halten.

Auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen Gemeinschaftsräumen, in oder am Haus dürfen keine Gegenstände wie z. B. Wäscheständer, Schuhe, Mobiliar, Fahrräder, Müll etc. gestellt, gelegt oder aufgehängt werden.

Die Eingänge und sonstige zur gemeinschaftlichen Begehung bestimmte Räume, so auch das Treppenhaus, sind frei zu halten (in Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen - Fluchtwege-).

Der Vermieter hat das Recht, intakte bzw. gebrauchsfähige Gegenstände ohne vorherige Ankündigung in einem für die Mieter unzugänglichen Raum in Verwahrung zu nehmen.

Der Mieter hat sodann die Möglichkeit, sein Eigentum gegen eine Gebühr für den erhöhten Verwaltungsaufwand wieder auszulösen (s. §15 Mietbed.).

Sperr- und Hausmüll sowie offensichtlich defekte Gegenstände werden ohne vorherige Ankündigung entsorgt. Die Kosten hierfür (inkl. Verwaltungsgebühr) trägt der Verursacher.

3. Für Beschädigungen der Wände bei Anbringen von Gegenständen hat der Mieter die Kosten zu übernehmen. Die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken und anderem an Holzwerk, Türen und in den Nasszellen ist nicht gestattet.
4. Untersagt ist jede Verminderung und Vermehrung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse. Untersagt sind ebenso Veränderungen der Einrichtungen und Installationen.
5. Die übernommenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht aus dem Mietraum entfernt und zusätzliche nicht ohne Zustimmung des Vermieters eingebracht werden.
6. Beim Verlassen sollte das Zimmer abgeschlossen werden. Die Zimmerschlüssel dürfen anderen Personen nicht überlassen werden. Neuanfertigung von Schlüsseln erfolgt immer über den Vermieter. Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Zimmers sind die Fenster zu schließen, Strom auszuschalten, der Wasserhahn zuzudrehen und die Heizung zu reduzieren.
7. Bei der Benutzung von Aufzug, Waschküche und Trockenraum sind die dafür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten. Wasch- / Trockenmaschinen dürfen keinesfalls nach 22 Uhr betrieben werden. Grundsätzlich haftet der Vermieter nicht für etwaige Mängel der Gemeinschaftseinrichtungen.
8. Evtl. vorhandene Balkone / Terrassen sollten einen sauberen Anblick bieten und die Ansicht des Hauses nicht verunstalten. Gegenstände dürfen nicht über Brüstungshöhe herausragen.
9. Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von Möwen und Tauben zu unterlassen, um Verschmutzungen des Hauses und Belästigungen der Anwohner zu vermeiden.
10. Ordnungsbehördliche An- und Abmeldung ist Pflicht des Mieters. Gleiches gilt für evtl. eigene Stromzähler bzw. Fernseh- und Rundfunkgeräte.
11. Der Ersatz von Glühbirnen oder sonstiger Leuchtmittel geht zu Lasten des Mieters. Bei Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in gleicher Wattstärke und in brauchbarem Zustand übergeben werden.

Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufgestellte Ordnung können vom Vermieter geändert werden. Die Veränderungen sind dem Mieter bekannt zu geben.

§ 15 Zusätzliche Vereinbarungen

Pauschale Bearbeitungsgebühren: Der Vermieter hat die Wohnheime nach dem Kostendeckungsprinzip (kostendeckende Mieten) zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll jedoch nicht von der Allgemeinheit getragen werden, sondern von den Verursachern. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien folgende pauschale Bearbeitungsgebühren:

Umzugsgebühr	€ 51,00
Gebühr für die Vereinbarung einer Untervermietung	€ 15,00
Gebühr für zusätzlichen Verwaltungsaufwand (vom Mieter oder Dritten verursacht)	€ 25,00
Lagergebühr pro Tag (s. §10 vorletzter Abs.)	€ 2,00
Mahngebühr bei Zahlungsverzug (siehe §4)	€ 5,00
Zusätzl. Nutzungsentgelt (pro Tag u. Person) für die vertragswidrige Überlassung der Mietsache an Dritte	€ 2,00

