

Mietbedingungen und Hausordnung

als Anlage und Vertragsbestandteil zum Mietvertrag (Stand 2024)

Im folgenden Text wird wegen der Lesbarkeit auf geschlechtsspezifische Formulierungen verzichtet, z. B. "Mieter" bezeichnet grundsätzlich alle Geschlechter.

Mieter-Nr.:

§ 1 Übergabe der Mietsache

1. Die Übergabe der Mietsache erfolgt nach Abschluss des Mietvertrags (Vertragsbeginn) und in der Regel nur von Montag bis Freitag. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Silvester, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht nicht. Die Übergabe erfolgt durch die örtliche Wohnheimverwaltung bzw. Verwaltungshelfer*innen. Die genauen Einzugszeiten werden mit den Vertragsunterlagen mitgeteilt.
2. Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in einem Einzugsprotokoll dokumentiert. Bei Einzug vorhandene Mängel an der Mietsache kann der Mieter nur geltend machen, wenn sie bei der Übergabe festgestellt wurden und im Protokoll niedergeschrieben sind. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Sollten dem Mieter nach Einzug versteckte Schäden bzw. Mängel an der Mietsache auffallen, müssen diese binnen 14 Tagen nach Einzug dem Vermieter schriftlich angezeigt werden. Unterlässt der Mieter dies, kann er sich nicht zu einem späteren Zeitpunkt darauf berufen, dass die Mängel bereits bei Übergabe vorhanden waren.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der Meldebehörde anzumelden und dem Vermieter die Meldebescheinigung auf Anforderung vorzulegen.

§ 2 Schlüssel

1. Die Schlüssel werden beim Einzug im Wohnheim für die Dauer des Mietverhältnisses ausgehändigt.
2. Dem Mieter ist es untersagt, vom Vermieter montierte Schließzylinder oder Schließeinrichtungen durch andere (eigene) zu ersetzen oder Schlüssel selbst nachmachen zu lassen oder Dritten die Schlüssel zu überlassen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln und Zylindern sowie evtl. der Schließanlage erfolgt, sofern den Mieter am Verlust oder der Beschädigung des Schlüssels ein Verschulden trifft, auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter. Trifft den Mieter kein Verschulden, so hat er dies nachzuweisen.
4. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels den betreffenden Schließzylinder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Sicherheitsschließanlage berechtigt, diese auszutauschen.
5. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel zurückzugeben.

§ 3 Nutzung der Mietsache und der Gemeinschaftseinrichtungen

1. Der Mieter verpflichtet sich, mit den übrigen Mietern des Hauses im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und gegenseitige Rücksicht zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache, mitvermietetes Inventar und die im Mietvertrag ausgewiesenen oder zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume pfleglich zu behandeln.
3. Der Mieter hat für eine sachgerechte Lüftung und Beheizung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen und die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des von ihm bewohnten Wohnheims sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
4. Zum richtigen Lüften sind die Fenster kurzfristig ganz zu öffnen (Stoßlüften), bei Isolierglasfenstern ist dies zwei bis dreimal am Tag durchzuführen, so dass ein kompletter Luftaustausch stattfindet. Dauernde Kippstellung der Fenster ist nicht effektiv und verschwendet nur Heizenergie.
5. Zur Reinigung von Duschen, WC's, Waschbecken und Bodenbelägen dürfen keine aggressiven Reinigungs- und Pflegemittel verwendet werden. Für Schäden, die durch die Verwendung ungeeigneter Mittel bzw. unsachgemäßer Anwendung derselben entstanden sind, haftet der Mieter, sofern ihn ein Verschulden trifft.
6. Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, geschlossenen Fluren, etc.) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen. Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und WC. Die Mieter haben dafür einen Reinigungsplan zu vereinbaren und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen. Der Vermieter ist berechtigt, sich jeder Zeit von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter zu einer Abmahnung berechtigt und zudem berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Ist aus dem Reinigungsplan ersichtlich, wer zu diesem Zeitpunkt die Reinigungspflicht hatte, ist dieser primär heranzuziehen. Bei Wohngemeinschaften oder geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.
7. Die Nutzung von Verkehrsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen kann vom Vermieter neu geregelt werden (z. B. bezüglich der Waschküchen), wenn dies aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist.
8. Das Grillen ist nur mit geeignetem Gerät und auf den dafür vorgesehenen Stellen erlaubt. Hierzu gehören nicht Balkone,

Terrassen oder Flure. Beim Grillen hat der Mieter das Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der anderen Personen zu beachten.

9. Für die öffentlichen Bereiche der Wohnheime gilt ein striktes Rauchverbot gemäß § 2 Nr. 1 c Nichtrauchergesetz NRW. Das Rauchverbot gilt nicht für die Bereiche, die ausschließlich der persönlichen Nutzung unterliegen.

§ 4 Überlassung der Mietsache an Dritte

Jede auch nur teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Gestattet ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers, sofern hier keine Interessen von Mitbewohnern entgegenstehen. Die Aufnahme eines Besuchers ist durch den Mieter vorab beim Vermieter anzuzeigen. Der Vermieter ist berechtigt, für jeden Tag des Besuchs ein zusätzliches Nutzungsentgelt für den erhöhten Betriebskostenverbrauch zu erheben.

Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei Gebrauch der Mietsache zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, unabhängig von der Erlaubnis zur Überlassung. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung. Dem Mieter ist gestattet nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters, für den Zeitraum der Semesterferien oder für eine anderweitige vorübergehende Abwesenheit (beispielsweise Auslandsaufenthalt in Bezug auf Studium oder Praktikum) des Mieters einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen. In diesem Fall ist eine schriftliche Untermietvereinbarung über den Vermieter zu schließen. Hierfür wird eine Gebühr durch den Vermieter erhoben.

§ 5 Miete

1. Bei dem vertraglich vereinbarten Mietzins handelt es sich um eine Pauschalmiete. Dies bedeutet, dass die Pauschalmiete alle Nettomietkosten und alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 enthält. Eine gesonderte Abrechnung über die Betriebskosten erfolgt daher nicht.
2. Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter für dieses Konto eine Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Miete zu erteilen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist.
3. Die Miete ist jeweils am 1. eines jeden Monats fällig und wird mittels Lastschrift eingezogen. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die dadurch entstandenen Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für jede Mahnung eine pauschalierte Gebühr in Höhe von 5,00 EUR zu erheben. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung durch den Vermieter erfolgt nicht. Der Mieter hat den Rückstand an den Vermieter auf sein Konto bei der Bank für Sozialwirtschaft unter Angabe der Mietnummer zu überweisen.

§ 6 Kautio

1. Der Mieter ist verpflichtet, eine Kautio zu leisten. Die Höhe ergibt sich aus dem Mietvertrag.
2. Eine Verzinsung der Kautio zu Gunsten des Mieters findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 S. 5 BGB). Zinserträge kommen dem Wohnheim zugute.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, während der Mietzeit fällige Miete oder sonstige Forderungen des Vermieters mit der Kautio zu begleichen.
4. Die Rückzahlung der Kautio kann der Mieter beanspruchen, wenn feststeht, dass Gegenforderungen des Vermieters nicht mehr bestehen und die Übergabe der Mietsache ordnungsgemäß erfolgt ist. Die Kautio bzw. der nicht verrechnete Teil der

Kautio wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Kosten, die durch die Überweisung auf ein Auslandskonto entstehen, gehen zu Lasten des Mieters.

5. Sind bei Vertragsende noch Forderungen des Vermieters zu erwarten, ist dieser berechtigt, die Kautio oder Teilbeträge bis zum Vorliegen der abschließenden Rechnungsbeträge zurückzuhalten.
6. Der Vermieter kann während der Mietzeit zur Erfüllung seiner Ansprüche wegen unstreitiger Forderungen gegen den Mieter auf die Kautio zurückgreifen. Der Mieter ist dann verpflichtet, die Kautio bis zur vereinbarten Höhe wieder aufzufüllen.

§ 7 Vorlage der Immatrikulationsbescheinigung

1. Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester dem Vermieter eine Immatrikulationsbescheinigung jeweils unverzüglich zu Beginn eines jeden Semesters, bis spätestens 15.05. für das Sommersemester bzw. 15.10. für das Wintersemester vorzulegen. Kommt der Mieter dieser Pflicht auch nach einer mit Fristsetzung schriftlichen Aufforderung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB fristlos zu kündigen, da aufgrund fehlender Immatrikulation keine Wohnberechtigung vorliegt. Dem Vermieter bleibt in diesem Fall die ordentliche Kündigung ausdrücklich vorbehalten.
2. Sollte die Immatrikulationsbescheinigung auch nach schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung nicht eingegangen sein, ist der Vermieter berechtigt, für das erneute Einfordern eine Gebühr für den erhöhten Verwaltungsaufwand in Höhe von 25,00 € zu erheben.
3. Die Exmatrikulation des Mieters berechtigt ihn nicht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. In diesem Fall hat der Mieter die Möglichkeit das Mietverhältnis, wie in § 17 beschrieben, zu beenden.

§ 8 Mängel der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei Übergabe vorhanden sind, im Einzugsprotokoll anzuzeigen oder wenn diese Gefahrenquellen oder Mängel erst im Laufe der Mietzeit entstehen, diese unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Hierfür können die in allen Wohnheimen ausliegenden Formulare für Schadensmeldung verwendet werden.
2. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht innerhalb der unter § 1 Ziffer 2 genannten Frist darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat.
3. Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536 c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
5. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen, soweit nach dem Grad der Abnutzung der Mietsache erforderlich, vorzunehmen. Unter den Schönheitsreparaturen versteht man das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken.
2. Sollten die Mieträume bei Auszug des Mieters durch überdurchschnittliche Abnutzung nicht in einem den allgemeinen Maßstä-

ben entsprechenden bewohnbaren Zustand sein, kann der Vermieter die festgestellten Schäden (auch Rauchgeruch) zu Lasten des Mieters beseitigen.

§ 10 Haftung des Mieters sowie besondere Pflichten

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-) Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für Schäden an der Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden.
3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters die Mietsache betreten.
4. Für selbst verschuldete Beschädigungen oder abhanden gekommene Inventarteile ist der Mieter schadensersatzpflichtig.
5. Im Falle, dass eine abgeschlossene Wohneinheit (WG) an mehrere Personen vermietet wurde, haften die Mieter gesamtschuldnerisch für Schäden an der Mietsache.
6. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Wird Ungezieferbefall festgestellt, ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
7. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung (zumindest Frostschutzeinstellung) der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
8. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als 2 Wochen dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 5 Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.
9. Der Mieter haftet für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und daher ein Einzug des Nachmieters nicht möglich ist.

§ 11 Haftung Vermieter

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen; § 536 a Abs. 1,1. Alternative BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Der Vermieter haftet für Personen und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben und Gesundheit. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Mieter/ Vermieter sowie Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Es wird auf § 555 a BGB verwiesen. Er hat Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

2. Darüber hinaus hat der Mieter Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, sofern es sich um Modernisierungsmaßnahmen handelt. Es gelten insofern die § 555 b ff BGB.
3. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, nicht ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters vornehmen. Da sich im Mietobjekt Waschmaschinen- und Trockenräume sowie voll ausgestattete Küchen/ Gemeinschaftsküchen befinden, ist es dem Mieter untersagt, in der Mietsache zusätzliche Geräte aufzustellen. Dem Mieter ist es zudem untersagt, in der Mietsache Wäsche zu trocknen.
4. Hat der Mieter bauliche Veränderungen vorgenommen, hat er diese grundsätzlich zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Hierzu ist der Mieter nur dann nicht verpflichtet, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt hat, dass bei Auszug eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht erforderlich oder vermietenseits nicht gewünscht ist. Diese Anfrage hat der Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig an den Vermieter zu stellen.

§ 13 Betreten der Mietsache

1. Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter oder einer bestimmten Mietergruppe/WG/Flur zugänglich sind) zu ermöglichen:
 - a. Nach vorheriger Anmeldung während der üblichen Arbeitszeiten in angemessen Abständen zur Prüfung des Zustands der Mietsache, z.B. bei Beschwerden oder Vorabnahmen und zur Entnahme von erforderlichen oder angeordneten Wasserproben.
 - b. Nach vorheriger Anmeldung für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume sowie Mängelbeseitigung, Wartung z.B. der Rauchmelder).
 - c. Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen sowie zur Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und Störung des Hausfriedens.
2. Grundsätzlich darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Der Mieter wird so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über den Termin informiert.
3. Der Vermieter ist lediglich im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten.
4. Für den Fall, dass der Mieter einen Mangel schriftlich gemeldet hat und sein Einverständnis zum Betreten in Abwesenheit zur Mängelbeseitigung erteilt hat, kann ein Betreten in Abwesenheit des Mieters erfolgen.
5. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (beispielsweise zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern etc.) verpflichtet ist.
6. Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

§ 14 Internet

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass das IT-System fehlerfrei und ohne Unterbrechung läuft. Der Vermieter übernimmt ferner keine Haftung für eventuelle Datenverluste infolge technischer Störungen, es sei denn der Vermieter hat die vorgenannten Störungen selbst schuldhaft verursacht. Eine

Haftung des Vermieters für durch Handlungen Dritter verursachte Schäden ist ausgeschlossen. Der Vermieter haftet auch nicht für Fehler der Zugangssoftware oder von Inhalten und Programmen, die im Internet verbreitet werden, zu denen er lediglich den Zugang zur Nutzung vermittelt.

2. Sofern der Mieter den in seinem Zimmer zur Verfügung gestellten Internetanschluss nutzt, wird er aufgrund des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verpflichtet,
 - die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, insbesondere die Vorschriften zum Schutz der Jugend zu beachten,
 - das Internet weder zur Verbreitung, noch zum Abruf rechts- und sittenwidriger Informationen zu nutzen,
 - Rechtspositionen Dritter nicht zu verletzen,
 - das Internet ausschließlich privat zu nutzen. Insbesondere ist es nicht gestattet, für die Inanspruchnahme der Dienstleistung durch Dritte ein Entgelt zu verlangen und/oder das Signal in irgendeiner Weise gewerblich zu nutzen,
 - die über den Anschluss übertragenen Daten selbst gegen den Zugriff durch Dritte durch geeignete Maßnahmen (z. B. Passwort/Verschlüsselung) zu schützen,
 - Zugangsdaten und Passwörter niemanden bekannt zu machen und vor dem Zugriff durch Dritte zu schützen. Sie sind unverzüglich zu ändern bzw. die Änderung ist zu veranlassen, falls die Vermutung besteht, dass nicht berechnigte Dritte davon Kenntnis erlangt haben,
 - keine unzulässigen Maßnahmen vorzunehmen (z. B. Verbreitung von Raubkopien, filesharing).

Sollte dieser Vorgabe unter § 14 Ziffer 2 zuwidergehandelt werden, ist der Vermieter (Kölner Studierendenwerk) oder die Anbieterfirma berechnigt, den Anschluss zu deaktivieren, das Kabelmodem einzuziehen oder die Anschlussdose zu demontieren.

§ 15 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

Der Vermieter ist berechnigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, wenn

1. der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
2. der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt. Insbesondere, wenn der Mieter die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis des Vermieters überlassen hat,
3. der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen wiederholt verletzt,
4. der Mieter gegen die Hausordnung verstößt und dieses Verhalten fortsetzt,
5. die Wohnberechnigung nicht mehr besteht oder der Mieter die Immatrikulationsberechnigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat,
6. der Mieter die Mietsache oder ihm überlassenen mitvermieteten Gegenstände durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. Sachbeschädigung gefährdet.
7. Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe des BGB.

§ 16 Außerordentliches Kündigungsrecht und Widerrufsrecht des Mieters

Für den Mieter gelten für die außerordentliche Kündigung die gesetzlichen Bestimmungen des BGB.

Widerrufsbelehrung nach Fernabsatzgesetz §§ 312 b ff. BGB: Grundsätzlich kann der Mietvertrag innerhalb von 14 Tagen ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache ohne Angabe von Gründen wie-

derrufen werden. Das Kölner Studierendenwerk, Studentisches Wohnen, Universitätsstr. 16, 50937 Köln, ist mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über den Entschluss, den Mietvertrag zu widerrufen, zu informieren. Dafür kann ein Muster-Widerrufsformular verwendet werden, was jedoch nicht vorgeschrieben ist. Eine Nutzungsentschädigung nach Prüfung des Einzelfalls behält sich der Vermieter vor.

§ 17 Beendigung der Mietzeit

1. Das Mietverhältnis endet mit der im Mietvertrag vereinbarten Frist, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs nach Ende der Mietzeit führt nicht dazu, dass sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. § 545 BGB gilt insofern nicht.
3. Der Mieter hat die Möglichkeit die Mietsache schriftlich vor Ende der Mietvertragslaufzeit (bis spätestens 15. des Kündigungsmonats) zur Verfügung zu stellen. Die Entscheidung und Auswahl des Nachmieters obliegt ausschließlich dem Vermieter.

Bis zur Nachvermietung bleibt der Mieter zahlungspflichtig. Der maximale Haftungszeitraum für den Mieter ergibt sich aus den Bestimmungen des § 573 c Abs. 1 BGB (gesetzliche Kündigungsfrist). Der Eingang der Kündigung beim KSTW ist Frist auslösend. Die Zurverfügungstellung der Mietsache kann grundsätzlich nur zum Ersten eines jeden Monats stattfinden.

§ 18 Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses / Rückgabe der Mietsache

1. Bei Ende des Mietvertrags (durch Zeitablauf oder Kündigung) ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen Gegenständen geräumt sowie gereinigt und mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Der Mieter hat mit der örtlichen Wohnheimverwaltung (Verwaltungshelfern) rechtzeitig vor dem Vertragsende, spätestens am letzten Werktag außer an Feiertagen, Silvester, Samstagen oder Sonntagen, einen Übergabetermin zu vereinbaren. Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt des Auszugs ist per Auszugsprotokoll schriftlich festzuhalten.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder nicht ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft, insbesondere auch für Kosten einer notwendig gewordenen und anderweitigen Unterbringung des Nachmieters.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache bei Übergabe mit dem vollständigen Inventar zurückzugeben.
5. Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, vor seinem Auszug dem Vermieter seine neue, ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten mitzuteilen.

§ 19 Haustiere

1. Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (z. B. Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter, der Mietsache oder des Grundstücks zu befürchten ist. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

§ 20 Gebühren

1. Der Vermieter hat die Wohnheime nach dem Kostendeckungsprinzip (kostendeckende Mieten) zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll daher nicht von

der Allgemeinheit getragen werden, sondern von den Verursachern. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien folgende pauschale Bearbeitungs- bzw. Verwaltungsgebühren:

- Umzugsgebühr 100,00 EUR
- Gebühr für die Vereinbarung einer Untervermietung 15,00 EUR
- Gebühr für zusätzlichen Verwaltungsaufwand (z. B. IB anfordern) 25,00 EUR
- Lagergebühr pro Tag 2,00 EUR
- Mahngebühr bei Zahlungsverzug 5,00 EUR
- Zusätzliches Nutzungsentgelt (pro Tag und Person) 2,50 EUR
- Gebühr für erhöhten Verwaltungsaufwand bei verspäteter Schlüsselabgabe 100,00 EUR

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Das Hausrecht in den vom Studierendenwerk verwalteten Wohnanlagen wird vom Geschäftsführer ausgeübt, der seinerseits das Hausrecht an die Leitung studentisches Wohnen delegiert. Diese darf das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnanlagen zuständigen Hausmeister, Wohnheimverwalter und Verwaltungshelfer delegieren.
2. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrags oder allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung ungültig sein, behalten die restlichen Bestimmungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolgs gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.
3. Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.
4. Der Mieter ist damit einverstanden, dass die zur Abwicklung des Mietverhältnisses (einschl. Miet- und Kautionsabrechnung) erforderlichen Daten vom KSTW mit Hilfe der EDV gespeichert und verarbeitet werden. Darüber hinaus ist der Mieter damit einverstanden, dass den Postzustellern zur Erleichterung der Zustellung bei Bedarf Mieterlisten mit Namen und der Zimmernummer der Mieter (sogenannte Klingellisten) zur Verfügung gestellt werden. Das KSTW stellt einen großen Anteil der das Mietverhältnis betreffenden Korrespondenz (inkl. Vertragsangelegenheiten) per E-Mail zu. Diese Schreiben haben gleiche Verbindlichkeit wie postalisch zugestellte Schriftstücke. Der Mieter ist hiermit einverstanden und hinterlegt zu diesem Zweck bei seiner Bewerbung eine gültige E-Mail-Adresse und Mobilnummer und verpflichtet sich, Änderungen dieser Kontaktdaten bis zur Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich mitzuteilen. Der Mieter kann diese Einwilligung jederzeit für die Zukunft schriftlich widerrufen.

§ 22 Hausordnung

1. Das Zusammenleben im Wohnheim erfordert Rücksichtnahme aufeinander. Jede Ruhestörung und Belästigung der Mitbewohner ist zu vermeiden. Da die Miete nach dem Kostendeckungsprinzip ermittelt wird und eine Pauschaliete vereinbart ist, ist die Stabilität der Miete davon abhängig, dass die Mieter verantwortungsbewusst und sparsam mit dem Verbrauch für Heizung, Wasser, und Strom umgehen und die anvertraute Mietsache pfleglich behandeln.
2. Die Mieter sind verpflichtet, in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr die Ruhezeiten einzuhalten. Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind nur in Zimmerlautstärke zu betreiben und nur bei geschlossenem Fenster.
4. Abfälle und Müll sind in die dafür vorgesehenen Behälter zu werfen.
5. Es ist verboten, aus den Fenstern sowie von Balkonen Gegenstände herunterzuwerfen, auszuschütten oder auszugießen.

6. Auf den Fluren im Treppenhaus, in den Gängen im Hof oder in sonstigen Gemeinschaftsräumen, in oder am Haus dürfen keine Gegenstände, wie z. B. Wäscheständer, Schuhe, Schuhregale, Mobiliar, Fahrräder, Müll etc. gestellt, gelegt, aufgehängt oder gelagert werden. Die Eingänge und sonstige zur gemeinschaftlichen Begehung bestimmten Räume und Flächen, auch das Treppenhaus, sind frei zu halten in Erfüllung der feuerpolizeilichen Auflagen (Fluchtwege!). Der Vermieter hat das Recht, in-takte bzw. gebrauchsfähige Gegenstände bei Zuwiderhandlung ohne vorherige Ankündigung zu entfernen und in einem für die Mieter unzugänglichen Raum in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter hat sodann die Möglichkeit, sein Eigentum gegen Zahlung einer Gebühr für den erhöhten Verwaltungsaufwand auszulösen.
7. Sperr- und Hausmüll sowie offensichtlich defekte Gegenstände werden ohne vorherige Ankündigung entsorgt. Die Kosten hierfür (inkl. Verwaltungsgebühr) trägt der Verursacher.
8. Für Beschädigungen durch das Anbringen von Gegenständen hat der Mieter die Kosten zu übernehmen. Die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken und anderem am Holzwerk, Türen und in den Nasszellen ist nicht gestattet.
9. Untersagt ist jegliche Verminderung und/oder Vermehrung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse. Dem Mieter ist es ebenfalls untersagt, die vorhandenen Einrichtungen und Installationen zu verändern.
10. Beim Verlassen sollte der Mieter sein Zimmer abschließen. Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Zimmers sind die Fenster zu schließen, Strom auszuschalten, Wasserhahn zuzudrehen und die Heizung zu reduzieren.
11. Bei der Benutzung von Aufzug, Waschküche und Trockenraum sind die dafür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten.
12. Eventuell vorhandene Balkone oder Terrassen sind sauber zu halten und sollen die Ansicht des Hauses nicht verunstalten. Gegenstände dürfen nicht über Brüstungshöhe herausragen. Das Abstellen und/oder Lagern von brennbarem Material ist verboten.
13. Der Mieter ist verpflichtet, das Füttern von Tauben zu unterlassen, um Verschmutzungen des Hauses und Belästigung der Anwohner zu vermeiden.
14. Ordnungsbehördliche An- und Abmeldung ist Pflicht des Mieters. Dasselbe gilt für Um- bzw. Anmeldung beim ARD/ZDF Deutschlandradio-Beitragservice.
15. Der Ersatz von Leuchtmitteln geht zu Lasten des Mieters. Bei Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in gleicher Wattstärke und in brauchbarem Zustand übergeben werden.
16. Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufgestellte Regeln können vom Vermieter geändert werden. Die Veränderungen sind dem Mieter bekanntzugeben.

§ 23 Feuerschutz in den Wohnheimen des Kölner Studierendenwerks

I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen

Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jeder verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine sehr geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können.

1. Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern dazu die Möglichkeit besteht.
2. Keine Zigarren- oder Zigarettenreste, Shishakohle oder Asche in Papierkörbe werfen! Niemals im Bett rauchen! Das Rauchen in den öffentlichen Bereichen der Wohnheime (wie z. B. Flure und Treppenhäuser) ist verboten!

Mietbedingungen und Hausordnung als Anlage und Vertragsbestandteil zum Mietvertrag

3. Alle Zufahrtsstraßen, Wege, Türen, Flure und Fluchtwege müssen ständig freigehalten werden.
- II. Verhalten bei Ausbruch eines Brands
1. Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.
 2. Jeder Brand muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind ohne jegliche Verzögerung durchzuführen.
 3. Wird der Ausbruch eines Feuers bemerkt, das man selbst nicht **(mit den zur Verfügung stehenden Mitteln)** sofort löschen kann, hat unverzüglich Feueralarm zu erfolgen.

Es ist sofort die Feuerwehr (**Telefon: 112**) zu verständigen und mit folgendem Inhalt der Meldung:

- Ort des Brandes, Art des Brandes (was brennt, Intensität des Feuers)
- Hinweis auf besondere Gefahren, z. B. ob Menschen in Gefahr sind, Name des Melders

Darüber hinaus ist das Kölner Studierendenwerk zu verständigen:

- zu den üblichen Dienstzeiten über 0221 94265-0
 - außerhalb der Dienstzeiten (täglich ab 18:00 Uhr, am Wochenende und an Feiertagen ganztags) über 0172 2113047
4. Alle Türen und Fenster sind geschlossen zu halten (**Türen nicht abschließen**), um Zugluft zu vermeiden. Diese nur öffnen, wenn durch die Rauchentwicklung Menschen in Gefahr sind.

5. Alle elektrischen Geräte sind auszuschalten! Da die elektrische Raumbeleuchtung auch bei Tage in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtert, ist diese nicht auszuschalten.
6. Über Rettungswege in Sicherheit bringen (Fluchtbalkone, Nottreppenhäuser, Notausgänge, etc.), **Aufzüge nicht benutzen!**
7. Zuerst Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen bzw. warnen, danach Bergung von Sachgütern.
8. Den Anweisungen der Feuerwehr ist Folge zu leisten und jede mögliche Unterstützung ist zu gewähren.

**Um Beachtung der Aushänge in den Wohnheimen:
„Im Brandfall-Ruhe bewahren!“ und „Telefon für Notfälle“ wird gebeten!**

Informationspflicht zum 1.2.2017 (§§ 36, 37 VSBG)- Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl.

Internet: www.verbraucher-schlichter.de

Kölner Studierendenwerk
im Auftrag

Köln, 28. Mai 2024

Datum,

Mit meiner Unterschrift erkenne ich die Mietbedingungen und Hausordnung (Stand 2024) ausdrücklich an.