



EVANGELISCHE
KIRCHE
IM RHEINLAND

Das Landeskirchenamt – Abt. VI
Dezernat VI.3 Bauen und Liegenschaften

Allgemeine Mietbedingungen des Sondervermögens Ev. Studierendeneinrichtungen der Evangelischen Kirche im Rheinland

Stand: 01. Januar 2010

§ 1 Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt in den vom Sondervermögen verwalteten Wohnheimen sind ordentliche Studierende der Universitäten und Hochschulen bzw. Teilnehmende an Studienkollegs des im Mietvertrag jeweils benannten Studienortes (Standort des Wohnheimes), sofern keine Ausschlussgründe gemäß Abs. 2 vorliegen.
- (2) Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die
 - a) zugleich Assistentin/Assistent, wissenschaftliche Mitarbeitende, Referendarin/Referendar, Ärztin/Arzt im Praktikum sind oder einer vergleichbaren Tätigkeit nachgehen oder
 - b) regelmäßig eine Erwerbstätigkeit von mehr als 20 Stunden pro Woche ausüben.
- (3) Die Mieterin/der Mieter muss dem Vermieter jeweils innerhalb fünf Werktagen nach Semesterbeginn eine Immatrikulationsbescheinigung oder eine gleichartige Bescheinigung im Original zum Nachweis der Wohnberechtigung vorlegen. Stie/Er ist außerdem innerhalb von 5 Werktagen verpflichtet, dem Vermieter den Wegfall der Wohnberechtigung (u.a. Examen, Exmatrikulation, Ausschlussgrund nach Abs. 2) mitzuteilen.
- (4) Bei Minderjährigen müssen alle Sorgeberechtigten den Mietvertrag auch im eigenen Namen unterzeichnen.

§ 2 Vorübergehender Gebrauch

- (1) Die Mieträume werden zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet.
- (2) Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, die Gemeinschaftsräume (wie z. B. Begegnungsräume, Fernsehraum, Kellerbar, Cafeteria) und die Versorgungsräume (Küchen, Toiletten, Bäder, Wäsche-, Trocken- und Abstellräume) zu nutzen. Stie/Er muss sich insoweit an die jeweils gültige Heimsatzung und/oder Hausordnung sowie an die Mietbedingungen halten. Wenn die Mieterin/der Mieter die ihm insoweit obliegenden Pflichten schuldhaft verletzt oder ihr/sein Verhalten zu einer nachhaltigen Störung des Zusammenlebens mit den anderen Studierenden führt, ist der Vermieter berechtigt, die Mieterin/den Mieter insoweit abzumahnern. Bei einem wiederholten Verstoß kann der Vermieter der Mieterin/dem Mieter die Nutzung der Gemeinschaftsräume mit sofortiger Wirkung untersagen.

§ 3 Zahlungsbedingungen

- (1) Mietzins und Nebenkosten sind im voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats fällig. Eine vorübergehende Abwesenheit der Mieterin/des Mieters entbindet nicht von der Verpflichtung zur Zahlung von Miete und Nebenkosten.
- (2) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine entsprechende Einzugsermächtigung zu erteilen und sicherzustellen, dass die monatliche Abbuchung von ihrem/seinem Konto erfolgen kann. Wenn das Konto der Mieterin/des Mieters kein ausreichendes Guthaben aufweist oder der Einzug aus Gründen scheidet, die die Mieterin/der Mieter zu vertreten hat, muss die Mieterin/der Mieter dem Vermieter den entstandenen Mehraufwand, mindestens jedoch eine Aufwandspauschale von EUR 7,50 sowie die Kosten der Rückbuchung für jeden Fall des gescheiterten Einzuges erstatten.

§ 4 Festsetzung des Mietzinses und der Nebenkosten

- (1) Mietzins und Nebenkosten werden im Mietvertrag schriftlich vereinbart. In den Nebenkosten sind alle Kosten der Betriebskostenverordnung sowie die hier zusätzlich aufgeführten Kosten enthalten, wie z.B.
 - Grundsteuer
 - Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - Versicherungen
 - Grundgebühren für Gemeinschaftstelefon
 - Heizung und Warmwasser
 - Strom
 - Wartungskosten u.a. für Feuerlöscher, Brandmeldeanlage, Rauchmelder, Notrufschaltungen
 - Dachinnenreinigung
 - Kanalgebühren
 - Gartenpflege
 - Abstellräume
 - Wasser
 - Hausreinigung
 - Fernseh- und Rundfunkanschlüsse
 - Telefongrundkosten und Anschlusskosten für Internet
 - Kosten für die Entsorgung von Oberflächenwasser

(2) Für die Nebenkosten werden monatliche Vorauszahlungen erhoben. Die angefallenen Nebenkosten werden je Heim und pro Person ermittelt. Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden nach der Quadratmeterwohnfläche des einzelnen Studentenzimmers im Verhältnis zu der Quadratmeterwohnfläche aller Studentenzimmer (Gemeinschafts- und Versorgungsräume werden nicht berücksichtigt) abgerechnet. Jede Mieterin/jeder Mieter muss die auf ihre/seine Mietzeit entfallenden Kosten tragen. Abrechnungsperiode ist das jeweilige Kalenderjahr. Die Abrechnung der Nebenkosten sowie Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt im folgenden Kalenderjahr. Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen zu erhöhen, wenn die Nebenkostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag für die Mieterin/den Mieter ergibt oder wenn im laufenden Jahr Preiserhöhungen eingetreten oder zu erwarten sind.

(3) Sollten weitere Nebenkostenarten entstehen, die grundsätzlich umlagefähig sind, können diese mit in die Nebenkostenabrechnung einbezogen werden.

(4) Der Vermieter ist berechtigt, die Grundmiete neu festzusetzen, wenn dies zur Abdeckung seiner gestiegenen Kosten oder aufgrund einer Verringerung der kirchlichen Zuschüsse erforderlich ist. Die Neufestsetzung des Mietzinses ist der Mieterin/dem Mieter schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Die Mitteilung muss spätestens einen Monat vor Eintritt der Veränderung des Mietzinses erfolgen.

(5) Wenn Internet-Netze von Fremdbetreibern in den Studentenwohnheimen angeboten werden, wie z. B. in Saarbrücken (HOROS-Uni-Netz) und in Aachen (zur Uni-DSL) muss die Mieterin/der Mieter die jeweiligen Nutzungsordnungen anerkennen und zusätzliche Nutzungsentgelte zahlen, bevor sie/er diese Internetverbindungen nutzen kann.

§ 5 Kautio

(1) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Kautio in Höhe einer dreifachen Monatsnettomiete an den Vermieter zu zahlen. Die Mieterin/der Mieter ist während der Dauer des Mietverhältnisses nicht berechtigt, mit Rückzahlungsansprüchen aus der Kautio gegenüber Mietzinsforderungen des Vermieters aufzurechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird von der Kautio ein Teil in Höhe der voraussichtlichen Nebenkostenanzahlungen vom Vermieter einbehalten. Die restliche Kautio wird nach Verrechnung mit etwaigen Restforderungen des Vermieters an die Mieterin/den Mieter auf das dem Vermieter bekannte Konto zurückgezahlt. Sollte sich die Kontoverbindung ändern, ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 6 Ein- und Auszug/Schlüssel

(1) Die Mieterin/der Mieter erhält bei Einzug Schlüssel gegen Quittung sowie ein gegenzeichnendes Übergabeprotokoll zum Zimmerinventar. Etwaige Mängel oder Schäden sind in diesem Protokoll festzuhalten. Schlüssel und Inventar sind bei Auszug vollständig und unbeschädigt zurückzugeben.

(2) Die Mieterin/der Mieter ist nicht berechtigt, ein vom Vermieter angebrachtes Schloss durch ein eigenes Schloss zu ersetzen oder Schlüssel nachfertigen zu lassen.

§ 7 Behördliche Meldung

Die Mieterin/der Mieter ist für die polizeiliche An- bzw. Abmeldung - auch bei zweitem Wohnsitz - selbst verantwortlich. Sie/Er muss binnen einer Woche nach Einzug die amtliche Meldebescheinigung bei der Wohnheimverwaltung vorlegen.

§ 8 Allgemeine Pflichten des Mieters

Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet

- a) alle Gemeinschaftsräume nur im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung zu gebrauchen, pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen
- b) die Mieträume und das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln und dauerhafte Änderungen der Raumgestaltung zu unterlassen,
- c) ihre/seine Wohnräume regelmäßig zu lüften,
- d) ihre/seine Wohnräume regelmäßig und ausreichend zu reinigen,
- e) auf sparsamen Verbrauch von Strom und Wasser zu achten,
- f) die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten,
- g) etwaige, während der Mietzeit eintretende Mängel oder Schäden der Mietsache sowie sonstige Störungen dem Vermieter sofort anzuzeigen,
- h) bei einer eventuellen Abwesenheit während der Heizperiode die Heizung nicht vollständig abzustellen,
- i) das Anbringen von Außenantennen zu unterlassen,
- j) die geltende Heimsatzung und/oder Hausordnung zu beachten,
- k) das Halten von Tieren jeder Art zu unterlassen,
- l) die Benutzung von Heiz- und Kochgeräten - ausgenommen Kaffeemaschinen - innerhalb ihres/seines Wohnraumes zu unterlassen,
- m) die Ruhefristen nach der Heimordnung einzuhalten
- n) bei Nutzung von Internetanschlüssen strafbare Handlungen zu unterlassen.

§ 9 Überlassung der Mieträume an Dritte

Eine zeitweilige Überlassung des Zimmers an Dritte oder die Aufnahme von dritten Personen sowie Familienangehörigen oder ein Tausch des Zimmers ist grundsätzlich nicht gestattet. In Ausnahmefällen, die die Mieterin/der Mieter zu begründen hat, kann der Vermieter eine befristete und jederzeit widerrufliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

§ 10 Abstellen von Fahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheims

- (1) Wenn die Mieterin/der Mieter ein Kraftfahrzeug oder Motorrad nutzt, muss sie/er die amtliche Zulassungsnummer dem Vermieter mitteilen.
- (2) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, das Kraftfahrzeug oder Motorrad ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen abzustellen.

§ 11 Mängel und Schäden der Mietsache, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird durch das gemeinsame Übergabeprotokoll festgelegt. Versteckte Mängel muss die Mieterin/der Mieter unverzüglich nach Kenntniserlangung gegenüber dem Vermieter geltend machen.
- (2) Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und/oder Verbesserung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig oder zweckmäßig sind oder werden, kann der Vermieter nach Vorankündigung von einer Woche vornehmen, ohne dass es der Zustimmung der Mieterin/des Mieters bedarf. Die Mieterin/der Mieter ist zur Duldung dieser Maßnahmen verpflichtet.
- (3) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während und nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet.

§ 12 Betreten der Mieträume

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen sind berechtigt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung von mindestens 24 Stunden in der Zeit von 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr zu Überprüfungs Zwecken und zur Beseitigung von Schäden zu betreten. Bei Gefahr im Verzug dürfen der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen jederzeit in die Mieträume.

§ 13 Haftung des Mieters

- (1) Die Mieterin/der Mieter haftet für Schäden an Mieträumen und Inventar sowie für das Abhandenkommen von Inventarteilen, sofern sie/er die Schäden oder das Abhandenkommen verschuldet hat.
- (2) Wenn die Mieterin/der Mieter die ihm ausgehändigten Schlüssel ganz oder teilweise verliert, ist sie/er zum Ersatz der Schlüssel bzw. der Kosten für eine neue Schlüsselanlage verpflichtet, sofern die Mieterin/der Mieter nicht sicherstellen kann, dass ein Missbrauch der verloren gegangenen Schlüssel ausgeschlossen ist. In diesem Fall muss die Mieterin/der Mieter nur die Kosten für das Nachmachen der verloren gegangenen Schlüssel tragen.
- (3) Wenn die Mieterin/der Mieter den Mietraum nicht räumt und übergibt, obwohl das Mietverhältnis nach § 15 oder § 16 beendet ist, bleibt die Mieterin/der Mieter zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete zzgl. Nebenkosten verpflichtet. Soweit dem Vermieter hierdurch ein Schaden entsteht, weil er Dritten gegenüber zum Ersatz verpflichtet ist, muss die Mieterin/der Mieter auch diese Schäden ersetzen.

§ 14 Haftung des Vermieters

- (1) Bei Sachschäden haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit bzw. bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von ihm beauftragten Person, soweit nicht eine vertragswesentliche Pflicht verletzt wird.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für Sachschäden, die durch einen Ausfall des Heizungsbetriebes oder der Kalt-, Warmwasser- oder Stromversorgung aufgrund höherer Gewalt verursacht worden sind.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des in Ziffer 1. des Mietvertrages vereinbarten Zeitpunktes.
- (2) Über den dort vereinbarten Zeitpunkt hinaus kann in begründeten Ausnahmefällen eine Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgen, ohne dass hierauf ein Rechtsanspruch besteht. Die Verlängerung ist von der Mieterin/vom Mieter drei Monate vorher beim Vermieter schriftlich zu beantragen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf des Semesters, in dem die Mieterin/der Mieter sein Examen oder ihre/seine Abschlussprüfung besteht, exmatrikuliert wird oder eine Erwerbstätigkeit gemäß § 1 (2) aufnimmt.

§ 16 Kündigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mietparteien können das Mietverhältnis jeweils zum Semesterende (31.03./30.09.) mit einer Frist von zwei Monaten kündigen. Ordentliche Kündigungen zu einem anderen Zeitpunkt sind ausgeschlossen.
- (2) Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn
 - a) die Mieterin/der Mieter eine Erwerbstätigkeit im Sinne von § 1 (2) nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt hat,
 - b) die Mieterin/der Mieter die Wohnberechtigung nach § 1 (3) nicht oder nicht rechtzeitig nachweist
 - c) die Mieterin/der Mieter den Wegfall der Wohnberechtigung nach § 1 (3) nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt
 - d) bei vertragswidriger Nutzung, insbesondere bei Verstößen nach §§ 2 (2), 8 und 9 dieser Mietbedingungen, nach vorheriger schriftlicher Abmahnung,
 - e) bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung und die Heimsatzung nach vorheriger schriftlicher Abmahnung
 - f) die Mieterin/der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Entrichtung der Miete (Mietzins und Nebenkostenvorauszahlung) oder mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Zahlungstermine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- (3) Alle Kündigungen bedürfen der Schriftform.
- (4) Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses durch weitere Nutzung der Mieträume nach Ablauf der Mietzeit (§ 545 BGB) wird widersprochen.

§ 17 Pflichten der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieträume sind von der Mieterin/dem Mieter spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses gereinigt und in bezugsfertigem Zustand mit vollständigen Inventar und allen Schlüsseln zu übergeben.
- (2) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, bei der Übergabe zuzugehen zu sein. Falls die Mieterin/der Mieter abwesend ist, wird der Vermieter den Abnahmetermin alleine durchführen.
- (3) Im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ihre/seine neue Adresse mitzuteilen und dafür zu sorgen, dass ihr/ihm Schriftstücke unter dieser Adresse erreichen.

§ 18 Vom Mieter zurückgelassene Sachen

Sofern die Mieterin/der Mieter bei Auszug eigene Sachen zurück lässt, wird der Vermieter sie/ihn innerhalb einer angemessenen Frist zur Abholung der Sachen auffordern und sie/ihn auf die Folgen eines Fristablaufes hinweisen. Nach Ablauf der gesetzten Frist ist der Vermieter von allen Obhutspflichten bezüglich der zurückgelassenen Sachen gegenüber der Mieterin/dem Mieter frei.

§ 19 Datenschutz

Die Mieterin/der Mieter ist einverstanden, dass ihre/seine personenbezogenen Daten in die beim Sondervermögen geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwendet werden.

§ 20 Gesetzliche Regelungen

Im Übrigen gilt das Bürgerliche Gesetzbuch und insbesondere die Sondervorschriften für Studentenwohnheime.