

Allgemeine Mietbedingungen für die Ev. Studierendeneinrichtungen der Evangelischen Kirche im Rheinland

§ 1 Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt in den Evangelischen Wohnheimen sind ordentliche Studierende der Universitäten und Hochschulen bzw. Teilnehmende am Studienkolleg 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 Mietpartei muss der Vermieterin jeweils innerhalb von fünf Werktagen nach Semesterbeginn eine Immatrikulationsbescheinigung oder eine gleichartige Bescheinigung im Original zum Nachweis der Wohnberechtigung vorlegen. Die Mietpartei ist außerdem innerhalb von fünf Werktagen verpflichtet, der Vermieterin 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.
- (5) Wird die Wohnberechtigung auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Mahnung von der Mietpartei nicht nachgewiesen, kann das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grunde durch die Vermieterin gekündigt werden. Der Vermieterin bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses vorbehalten.

§ 2 Zweckbestimmung der Wohnraumnutzung

- (1) Das Mietobjekt wird möbliert zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums in einem Studierendenwohnheim vermietet.
- (2) Für den Wohnraum gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a BGB nicht.

§ 3 Zahlungsbedingungen

- (1) Die Miete ist im Voraus, spätestens am fünften Werktag eines jeden Monats fällig. Eine vorübergehende Abwesenheit der Mietpartei entbindet nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der Miete.
- (2) Die Miete ist bargeldlos auf das Konto der Vermieterin zu entrichten. Die Mietpartei soll daher der Vermieterin eine entsprechende Einzugsermächtigung (SEPA-Basislastschriftmandat für wiederkehrende Zahlungen) erteilen und sicherstellen, dass die monatliche Abbuchung vom Konto erfolgen kann.
- (3) Für jede Rücklastschrift kann die Vermieterin von der Mietpartei den Mehraufwand in Höhe einer Aufwandspauschale von 7,50 EURO sowie die Kosten der Rückbuchung verlangen. Für jede Mahnung kann die Vermieterin eine Aufwandspauschale von 5,00 EURO verlangen. Der Mietpartei bleibt der Nachweis offen, dass der Mehraufwand der Vermieterin geringer oder nicht entstanden ist.

§ 4 Mietzusammensetzung und Neufestsetzung der Miete

- (1) Die Gesamtmiete gemäß § 2 (1) setzt sich zusammen aus der Grundmiete, einer Pauschale für die Betriebskosten, die sie sich aus § 2 Nr.1 bis 17 der Betriebskostenverordnung (BetrKV - <https://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/>)) ergeben, einschließlich der Kosten Beheizung und soweit vereinbart, aus den sonstigen vereinbarten Entgelten.
- (2) Die Vermieterin ist berechtigt, die Grundmiete neu festzusetzen,
 - a) jährlich zum jeweils vereinbarten Zeitpunkt mit dem vertraglich vereinbarten Prozentsatz; und
 - b) soweit aus kirchlichen Mitteln gewährte Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen

aus Gründen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat, nicht mehr oder nur in verminderter Höhe gewährt werden, in dieser Höhe anteilig berechnet nach Zimmern. Die dann geltende Grundmiete ist vom Zeitpunkt der Erhöhung an die Grundlage für die nach 2) lit a) zulässige Mieterhöhung.

Die Neufestsetzung der Miete ist der Mietpartei in Textform mitzuteilen und zu begründen. Die Mitteilung muss spätestens einen Monat vor Eintritt der Veränderung der Miete erfolgen.

- (3) Die Vermieterin ist weiter berechtigt, die Betriebskostenpauschale jährlich nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres für das kommende Wirtschaftsjahr anzupassen, wenn die bisherige Pauschale nicht ausreicht die Kosten zu decken. Die Erhöhungen der Betriebskostenpauschale erfolgt durch Erklärung in Textform, die eine Bezeichnung und Erläuterung des Grundes der Erhöhung der Pauschale enthält, Die Mietpartei schuldet den auf sie entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebs- und/oder Heizkosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebs- und/oder Heizkosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern die Vermieterin die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. Entstehen nach Vertragsabschluss im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neue Betriebs- und/oder Heizkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, diese vom Zeitpunkt der Entstehung an anteilig auf die Mietpartei umzulegen und hierfür eine angemessene Erhöhung der Pauschale zu verlangen. Die Grundsätze über die Mitteilung einer Erhöhung gegenüber der Mietpartei gelten insoweit entsprechend.

§ 5 Kautio

- (1) Die Mietpartei ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Kautio in Höhe einer dreifachen Grundmiete an die Vermieterin zu zahlen. Die Kautio wird nicht zugunsten der Mietpartei verzinst (§ 551 Abs. 3 BGB).
- (2) Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Mietsicherheit wegen ihrer Ansprüche aufgrund dieses Vertrages zu befriedigen, wenn die Mietpartei ihren Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt. Die Mietsicherheit dient auch der Deckung solcher Schadensersatzansprüche der Vermieterin, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen. Verwertet die Vermieterin die Mietsicherheit, ist sie befugt, diese nach ihrem Ermessen auf die Forderungen gegen die Mietpartei zu verrechnen.
- (3) Die Mietpartei kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen oder diese auf eine Verrechnung verweisen. Ein „Abwohnen“ der Kautio ist nicht zulässig.
- (4) Leistet die Mietpartei die Kautio nicht oder nicht rechtzeitig, ist die Vermieterin zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Soweit die Mietsache noch nicht an die Mietpartei übergeben ist, ist die Vermieterin zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Sie ist weiterhin berechtigt, die Übergabe der Mietsache so lange zu verweigern bis die Mietpartei die fälligen Ansprüche auf Stellung der Kautio erfüllt hat.
- (5) Etwaige Schadensersatzansprüche der Vermieterin bleiben von den vorstehenden Bestimmungen unberührt.
- (6) Nach Beendigung des Mietverhältnisses rechnet die Vermieterin innerhalb einer nach den Umständen angemessenen Frist, die bis zu 6 Monate betragen darf, über die Kautio ab und zahlt diese nach Verrechnung der etwaigen Restforderungen der Vermieterin auf das ihr von der Mietpartei bekannte Konto aus. Sollte sich die Kontoverbindung ändern, ist die Mietpartei verpflichtet, dies der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Kosten im Zusammenhang mit Rückbuchungen werden von der Kautio einbehalten.

§ 6 Übergabe

- (1) Die Übergabe der Mietsache erfolgt nach einem mit der Wohnheimleitung oder einer von ihr benannten Person vorher abzustimmenden Termin an den Werktagen, von montags bis freitags, zu den Dienstzeiten. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Einzüge erst am darauffolgenden Arbeitstag möglich.

Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Auszüge am letzten Arbeitstag des Monats durchzuführen. Zum Übernahmetermin hat die Mietpartei den unterschriebenen Mietvertrag und einen Pass oder Ausweis mitzubringen und vorzulegen.

Einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache besteht für die Mietpartei, wenn sie:

- a) ihre fälligen Pflichten zur Stellung der Kautions erfüllt hat,
 - b) ihre Wohnberechtigung durch eine Studienbescheinigung oder dergleichen nachgewiesen hat,
 - c) eine unterschriebene Fassung des Mietvertrags vorliegt und
 - d) sich durch einen Pass- oder Personalausweis ausweist.
- (2) Über den Zustand der Mietsache und des Inventars bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. In dem Übergabeprotokoll werden etwaige Mängel der Mietsache und Regelungen im Hinblick auf die Beseitigung festgehalten. Die Mietpartei erkennt den Zustand der Mietsache mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgerecht an; dies gilt nicht für verborgene Mängel.
- (3) Die Mietpartei erhält bei Einzug Schlüssel gegen Quittung. Sie ist nicht berechtigt, ein von der Vermieterin angebrachtes Schloss durch andere zu ersetzen, zusätzliche Sicherheitsschlösser anzubringen oder Schlüssel selbst nachfertigen zu lassen. Der Verlust der übergebenen Schlüssel ist unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten für den Schaden im Zusammenhang mit dem Schlüsselverlust trägt die Mietpartei.

§ 7 Behördliche Meldung

Die Mietpartei ist für die Anmeldung bei der Meldebehörde - auch bei zweitem Wohnsitz – verpflichtet. Die Vermieterin erteilt ihr bei Übergabe eine Wohnungsgeberbestätigung nach Maßgabe des § 19 BMG.

§ 8 Nutzung der Mieträume, Gemeinschaftsräume und Einrichtungen sowie Pflege der Mietsache und Inventars

- (1) Die Mietpartei hat das Zimmer mit seinem Inventar pfleglich und schonend zu behandeln und es regelmäßig und ausreichend zu reinigen. Hierbei ist die Verwendung von Scheuermittel oder scharfe Reinigungsmittel, die Schäden verursachen können, nicht gestattet. Mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Inventar), insbesondere Möbel und Matratzen, dürfen nicht, auch nicht kurzfristig oder vorübergehend, aus der Mietsache entfernt werden.
- (2) Rauchen im Zimmer ist untersagt.
- (3) Die Mietpartei hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räume ungezieferfrei gehalten werden.
- (4) Das Zimmer ist regelmäßig zu lüften und es ist für ausreichende Beheizung zu sorgen. Ist das Zimmer mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, ist die Mietpartei im besonderen Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu verhindern.
- (5) Bei einer eventuellen Abwesenheit während der Heizperiode darf die Heizung nicht vollständig abgestellt werden.
- (6) Das Halten von Tieren ist aus hygienischen Gründen aufgrund der Wohnsituation in dem Studierendenwohnheim untersagt.
- (7) Die Benutzung eigener Heiz-, und Kochgeräte einschließlich Grillgeräte innerhalb der Wohnanlage oder des Zimmers ist bereits aus Gründen des Brandschutzes nicht gestattet. Das Aufstellen von Klimageräten bzw. Kühlgeräten ist ebenfalls nicht gestattet.
- (8) Gemeinschaftsräume (wie z. B. Begegnungsräume, Fernsehraum, Kellerbar) und die Versorgungsräume (Küchen, Toiletten, Bäder, Wäsche-, Trocken- und Abstellräume) dürfen nur im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung gebraucht werden. Sie sind pfleglich zu behandeln und von der Mietpartei stets sauber zu hinterlassen. Dies gilt im besonderen Maße für gemeinschaftliche Sanitär- und Küchenräume. Zu einer Veränderung der Raumgestaltung oder der Zweckbestimmung ist die Mietpartei nicht berechtigt. Die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume, Anlagen und -flächen sind nur den Mietparteien gestattet, deren Zimmer diese zugeordnet sind. Rauchen in gemeinschaftlichen Räumen ist untersagt.

- (9) Die Fluchtwege (Flure, Treppen und Zu- und Ausgänge) sind von Gegenständen oder Sachen dauerhaft frei zu halten. Das Abstellen solcher Gegenstände - auch zeitweise - ist untersagt.
- (10) Auf die anderen Mietparteien ist Rücksicht zu nehmen und Störungen jeder Art sind zu unterlassen. Insbesondere sind die Ruhefristen nach der Heimordnung und/ oder Hausordnung einzuhalten.
- (11) Die geltende Heimsatzung und/oder Hausordnung sowie die daraus resultierenden Pflichten sind zwingend zu befolgen.
- (12) Die Mietpartei verpflichtet sich, auf einen sparsamen Verbrauch von Strom, Wasser, und Heizenergie und der von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Materialien zu achten.
- (13) Soweit der Internetanschluss über einen Provider/Fremddienstleister in dem Studierendenwohnheim angeboten wird, darf die Mietpartei das Angebot und den Zugang zum Internet erst nutzen, wenn sie die jeweiligen Nutzungsordnungen anerkannt hat. Wird der Mietpartei im Rahmen der vertraglichen Nutzung die Möglichkeit zur Nutzung von Internetanschlüssen gewährt, darf sie diese nur in dem Umfang nutzen, wie hierdurch keine rechtlichen Bestimmungen (z.B. Urheberrecht, strafrechtlich relevante Gesetze) verletzt werden. Der Mietpartei ist es auch nicht gestattet, die Internetleitungen gewerblich oder gewerbeähnlich zu nutzen. Die Mietpartei haftet für sämtliche Schäden, die aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

§ 9 Überlassung der Mieträume an Dritte

Eine zeitweilige Überlassung des Mietobjektes an Dritte oder die Aufnahme von dritten Personen sowie Familienangehörigen ist grundsätzlich nicht gestattet. In Ausnahmefällen, die die Mietpartei zu begründen hat, kann die Vermieterin eine befristete und jederzeit widerrufliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

§ 10 Umsetzung und Tausch des Zimmers

- (1) Die Vermieterin behält sich vor, aus angemessenen Gründen und in ihrem pflichtgemäßen Ermessen der Mietpartei einen anderen Wohnraum zuzuweisen, sofern dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist. Dies umfasst z.B. die Umsetzung innerhalb des Wohnheims aus baulichen oder sonstigen Gründen, die zum Zwecke der Sanierung, für die Erhaltung des Hausfriedens oder aus sonstigen Gründen erforderlich wird. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 BGB bzw. § 314 BGB ist nicht erforderlich; vielmehr wird der Vermieterin ein Leistungsbestimmungsrecht im Sinne der §§ 315 ff. BGB eingeräumt.
- (2) In allen anderen Fällen sind Umzüge innerhalb der Studierendenwohnanlage nur in begründeten Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag und nach Genehmigung der Vermieterin möglich. Ein Anspruch besteht auf Seiten der Mietpartei nicht. Der Umzugsantrag muss in schriftlicher Form gestellt werden. Der eigenmächtige Umzug der Mietpartei stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar, die die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
- (3) Für das neue Zimmer muss ein neuer Mietvertrag, zu den bei Vertragsabschluss geltenden Bedingungen, abgeschlossen werden. Die bisherige Mietzeit wird auf die vereinbarte Mietzeit angerechnet.

§ 11 Abstellen von Fahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheims

- (1) Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung der Vermieterin auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Stellplatzmietvertrags auf dem Grundstück abgestellt werden. Die Vermieterin bestimmt auch den Abstellort bzw. den vorgesehenen und gekennzeichneten Stellplatz für das von der Mietpartei bezeichnete Fahrzeug (Fahrzeugkennzeichen/ Zulassungsnummer). Die Mietpartei hat keinen Anspruch auf Anmietung eines Stellplatzes. Die Vermietung erfolgt nach Verfügbarkeit und gegebenenfalls nach einer Warteliste.
- (2) Reparaturarbeiten jeglicher Art an Motorfahrzeugen sind nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen könnten (z.B. Ölwechsel.)
- (3) Die Vermieterin ist berechtigt, vertragswidrig abgestellte Fahrzeuge, nach erfolgloser Abmahnung/

Aufforderung, auf Kosten der Mietpartei bzw. des/der Fahrzeugbesitzers/in entfernen zu lassen.

- (4) Fahrräder dürften auf dem Gelände nur an den dort ausgewiesenen Stellen abgestellt werden. Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, herrenlose Fahrzeuge/Fahrräder, oder solche, die sich so darstellen, weil auf Aufforderung/Abmahnung eine Entfernung nicht erfolgte, entsorgen zu lassen und die entsprechenden Kosten geltend zu machen. Fahrräder dürfen grundsätzlich nicht im Zimmer, Treppenhaus und auch nicht im Keller oder anderen Gemeinschaftsräumlichkeiten abgestellt werden.

§ 12 Erhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen und bauliche Veränderungen

- (1) Die Vermieterin darf Maßnahmen, die zur Erhaltung der Wohnanlage, der Mieträume und der gemeinschaftlichen Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Die Mietpartei hat zu diesem Zweck nach Vorankündigung den Zugang zu den betreffenden Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten dürfen von ihr nicht behindert werden. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieterin oder ihrem Beauftragten gestattet, die Mietsache auch ohne Ankündigung zu betreten.
- (2) Die Vermieterin ist zur Durchführung von üblichen Schönheitsreparaturen oder zur Beseitigung von üblichen Gebrauchspuren am Inventar während des Mietverhältnisses berechtigt, aber nicht verpflichtet, dies gilt auch bei unrenovierter Übergabe.
- (3) Schönheitsreparaturen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsachen bei renovierter Übergabe entstehen, gehen zu Lasten der Mietpartei und sind von ihr zu tragen. Gleiches gilt für Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsachen entstehen, sofern der Mieter sie zu vertreten hat.
- (4) Maßnahmen zur Verbesserung der angemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat die Mietpartei im gesetzlichen Umfang zu dulden. Die Mietpartei hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert sie schuldhaft die Arbeiten, hat sie den Schaden zu ersetzen.
- (5) Die Mietpartei darf bauliche oder sonstige Änderungen (z.B. Einbau von Einrichtungen) grundsätzlich nicht ausführen. Nimmt sie gleichwohl ohne ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin solche Änderungen vor, hat sie auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherzustellen, wenn die Vermieterin dies verlangt. Im Weigerungsfall ist die Vermieterin berechtigt, die Beseitigung auf Kosten der Mietpartei vornehmen zu lassen und/oder das Mietverhältnis zu kündigen. Bei baulichen Änderungen der Mietpartei, die sie mit Zustimmung der Vermieterin vornimmt, kann die Vermieterin gleichwohl verlangen, dass die Mietpartei beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.
- (6) Das Anbringen von Außenantennen und Satellitenempfangseinrichtungen ist nicht gestattet,

§ 13 Mängel und Schäden der Mietsache, Schönheitsreparaturen

- (1) Während der Mietzeit auftretende Mängel oder versteckte Mängel oder Schäden innerhalb des Zimmers, auch wenn diese selbst verursacht sind, muss die Mietpartei unverzüglich nach Kenntniserlangung gegenüber der Vermieterin anzeigen. Gleiches gilt für alle, von ihr festgestellten Mängeln, Schäden oder Betriebsstörungen an und in den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen. Gleiches gilt, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.
- (2) Die Mietpartei haftet für die weiteren Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihr obliegenden Obhut- und Anzeigepflicht entstehen.

§ 14 Betreten der Mieträume

- (1) Die Vermieterin oder von ihr Beauftragte Person darf die Mieträume bzw. die Mietsache aus begründetem konkretem Anlass im angemessenen Umfang und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Hierbei reicht eine Ankündigung von 24 Stunden im Regelfall aus. Insbesondere besteht ein berechtigtes Interesse am Zutritt zur Mietsache bei Wartung von Rauchmeldern, bei Entnahme von behördlich angeordneten Wasserproben sowie Spülungen nach der Trinkwasserverordnung, bei Ausführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, zum Ablesen von Messgeräten, zur

Prüfung des Zustands.

- (2) Bei Gefahr in Verzug ist der Zutritt auch ohne Vorankündigung von der Mietpartei zu gewähren.
- (3) Bei längerer Abwesenheit hat die Mietpartei sicher zu stellen, dass die Rechte der Vermieterin im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Die Mietpartei hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.
- (4) Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch die Vermieterin oder deren Beauftragte jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist (z.B. Gemeinschaftsflächen).
- (5) Verweigert die Mietpartei schuldhaft den Zugang zur Mietsache oder ist sie unentschuldigt zu einem angekündigten/vereinbarten Termin nicht anwesend, ist sie der Vermieterin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens ((beispielsweise zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern) verpflichtet. Der Mietpartei wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass sie an einem von der Vermieterin angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, der Vermieterin rechtzeitig schriftlich in Textform die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

§ 15 Haftung des Mieters und Haftpflichtversicherungsschutz

- (1) Die Mietpartei haftet für die von ihr schuldhaft verletzte Pflichten aus diesem Vertrag.
- (2) Sie haftet ferner für alle von ihr verursachten Schäden am Mietobjekt und Inventar und steht in gleicher Weise für solche Personen ein, die sie auf ihre Veranlassung hin in dem Mietobjekt besuchen und solche Schäden verursachen. Kommen Inventarteile abhanden, steht die Mietpartei hierfür ebenfalls in gleicher Weise ein.
- (3) Der Mietpartei wird insoweit dringend empfohlen, eine Privat-Haftpflichtversicherung, die insbesondere auch den Verlust von Schlüsseln und den dadurch ggf. erforderlichen Austausch der Schließanlage umfassen kann, sowie eine Hausratversicherung abzuschließen, sofern nicht bereits Versicherungsschutz besteht (z. B. durch die Eltern). Sinnvoll ist auch der Einschluss des Risikos „Mietsachschäden“.

§ 16 Haftung der Vermieterin

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin wegen anfänglicher Mängel der Mietsache (§ 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB), die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren wird ausgeschlossen.
- (2) Die Vermieterin haftet ferner nicht für Schäden oder für den Verlust an den eingebrachten Sachen der Mietpartei, insbesondere nicht für Gegenstände der Mietpartei in Gemeinschaftsräumen (z.B. Inhalt der Kühlschänke, Küchenschränke etc.). Für Mängel, die später entstehen und die die Vermieterin zu vertreten hat, oder die entstehen, weil die Vermieterin mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet die Vermieterin nur, wenn ihr oder ihrem Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.
- (3) Der Haftungsausschluss greift nicht, wenn die Vermieterin eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
- (4) Die Vermieterin haftet nicht für Sachschäden, die durch einen Ausfall des Heizungsbetriebes oder der Kalt-, Warmwasser- oder Stromversorgung aufgrund höherer Gewalt verursacht worden sind.
- (5) Die Vermieterin haftet nicht für den Betrieb von Telekommunikationsleitungen bzw. bei deren Ausfall. Für die ständige Verfügbarkeit steht die Vermieterin nicht ein. Die Mietpartei hat keinen Anspruch auf die Einspeisung bestimmter Kommunikationsleistungen (z.B. Telefon, Fernsehen, Rundfunk, Datenleitungen/Internet).

§ 17 Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des in § 2 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 dem/ der Mietenden drei Monate vorher bei der Vermieterin schriftlich zu beantragen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf des Semesters, in dem die Mietpartei sein Examen oder ihre/seine Abschlussprüfung besteht, exmatrikuliert wird oder eine Erwerbstätigkeit gemäß § 1 (2) aufnimmt.

§ 18 Kündigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mietpartei und die Vermieterin können das Mietverhältnis jeweils zum Semesterende (zZt. 31.03./30.09.) mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Ordentliche Kündigungen zu einem anderen Zeitpunkt sind ausgeschlossen.
- (2) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis zudem außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere, jedoch nicht abschließend der Fall, wenn
 - a) die Mietpartei einer Erwerbstätigkeit im Sinne von § 1 (2) nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt hat,
 - b) die Mietpartei die Wohnberechtigung nach § 1 (3) nicht oder nicht rechtzeitig nachweist,
 - c) die Mietpartei 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 fruchtloser Abmahnung,
 - e) bei Verstößen gegen die Hausordnung und/ oder Heimsatzung nach vorheriger fruchtloser Abmahnung,
 - f) bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung und/ oder Heimsatzung,
 - g) Mobbing und verbale Übergriffe sowie diskriminierende, rassistische und beleidigende Äußerungen nach vorheriger fruchtloser Abmahnung,
 - h) Körperliche Übergriffe von der Mietpartei oder ihrer Gäste nach vorheriger Abmahnung; in schweren Fällen (gem. § 543 Abs. 1 BGB und § 569 Abs. 2 BGB) auch ohne Abmahnung,
 - i) Verletzungen der sexuellen Selbstbestimmung in Wort oder Tat durch die Mietpartei nach vorheriger Abmahnung; in schweren Fällen (gem. § 543 Abs. 1 BGB und § 569 Abs. 2 BGB) auch ohne Abmahnung,
 - j) die Mietpartei für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Entrichtung der Miete 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.

§ 19 Pflichten der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mietpartei hat die Mietsache beim Auszug, vollständig geräumt von den in ihrem Eigentum stehenden Gegenständen gereinigt und im bezugsfertigen Zustand, an die Vermieterin zurückzugeben. Sie hat ihr sämtliche Schlüssel auszuhändigen. Die Mietpartei hat beim Auszug ihre neue Anschrift bekannt zu geben.
- (2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf sie wegnehmen.
- (3) Bauliche Änderungen oder eingebaute Einrichtungen, die die Mietpartei vorgenommen hat, sind bei Ende des Mietvertrages und auf ihre Kosten unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu beseitigen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

- (4) Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat die Mietpartei, als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung, die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Vermieterin ist nicht ausgeschlossen.
- (5) Im Rückgabetermin werden alle festgestellten Mängel oder Schäden in einem Protokoll festgehalten. Die Vermieterin ist berechtigt, alle nicht durch die Mietpartei beseitigten Mängel und Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen. Die Mietpartei ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen Schadenersatz zu leisten.
- (6) Während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder zerstörte Inventarteile hat die Mietpartei spätestens am Ende des Mietverhältnisses entsprechend des Zeitwertes zu ersetzen.
- (7) Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsache in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf die Vermieterin entfernen. Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten.
- (8) Für während der Verwahrung entstehende Beschädigung oder Verlust der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände, haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Sie ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder besondere weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Sachen, die die Vermieterin in Verwahrung genommen hat, wird sie einen Monat lang aufbewahren. Nach Ablauf des Monats werden die Sachen sodann entsorgt. Für alle der Vermieterin aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat die Mietpartei Schadenersatz zu leisten. Die Vermieterin ist berechtigt, die Herausgabe von persönlichem Eigentum der Mietpartei bis zur Begleichung dieser und evtl. anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung ihres Vermieterpfandrechts zu verweigern.

§ 20 Datenschutz

Die im Mietvertrag angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, Bankdaten, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses (z.B. Nebenkostenabrechnung, Erfüllung Mietvertrag) notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (Art. 6 b DSGVO) erhoben. Die Mietpartei erteilt hierzu gesondert ihre jederzeit widerrufliche Einwilligung.