

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN **TYP K**

(Fassung 02/2017 - gültig ab 1. Februar 2017)

Im Interesse einer einfacheren Handhabung sind gleichlautende oder ähnliche Bestimmungen in den verschiedenen Typen der Allgemeinen Mietbedingungen („AMB“) jeweils mit denselben Ziffern bezeichnet. Die Ziffernfolge dieser AMBs ist deshalb nicht durchgängig und fortlaufend. Nicht „belegte“ Ziffern sind entsprechend kenntlich gemacht

I. WOHNBERECHTIGUNG

1. Wohnberechtigt sind ausschließlich Personen, die die Voraussetzungen der Richtlinien für die Vermietung von Wohnplätzen erfüllen.
2. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die Fortdauer ihrer Wohnberechtigung unaufgefordert jeweils bis zum 15. April und 15. Oktober eines Jahres durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Semesterbescheinigung nachzuweisen. Der Nachweis der gültigen Semesterbescheinigung mit Angabe der Hochschulsemerester kann online über unser Wohnheimportal auf unserer Homepage www.studentenwerk-berlin.de oder durch Abgabe im Original erfolgen.
3. Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung ist der Vermieter berechtigt, von der Mieterin bzw. dem Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann der Vermieter, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sie nicht mehr studieren, ihr Studium abgeschlossen haben oder überwiegend berufstätig sind, von Mieterinnen und Mietern verlangen, dass sie das Fortbestehen ihrer Wohnberechtigung durch geeignete Nachweise, gegebenenfalls auch durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft machen.
4. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, dem Vermieter eine Vollmacht auszustellen, in der sie ihn ermächtigen, bei ihrer Hochschule alle zur Überprüfung ihrer Wohnberechtigung erforderlichen Auskünfte einzuholen.

II. - frei -

III. WOHNZEITBEGRENZUNG

1. Der Vermieter vermietet Plätze in Wohnheimen und anderen Wohngebäuden an Studierende, um damit indirekt ihr Studium zu fördern. Weil dem Vermieter für diesen Zweck Wohnplätze nur begrenzt zur Verfügung stehen, will er mit Hilfe des Rotationsprinzips erreichen, dass trotzdem möglichst vielen Studierenden die Möglichkeit gegeben werden kann, zu günstigen Bedingungen zu wohnen. Die Mieterin bzw. der Mieter erkennt dieses berechtigte Interesse des Vermieters an einer Befristung des Mietverhältnisses ausdrücklich an.
2. Die Mietverhältnisse enden deshalb mit Ende des in den Richtlinien für die Vermietung von Wohnplätzen genannten Semesters, spätestens jedoch nach Ablauf von drei Jahren.
3. Unabhängig von abweichenden Festlegungen der einzelnen Hochschulen gilt als Semesterende für das Wintersemester jeweils der 31. März und für das Sommersemester der 30. September.
4. Mieterinnen und Mieter können vom Vermieter bis spätestens sechs Wochen vor dem im Mietvertrag vereinbarten Ende des Mietverhältnisses verlangen, über dieselben Mieträume einen neuen Folge-Mietvertrag zu den dann bei Neuvermietung geltenden Bedingungen abzuschließen, wenn sie nach den dann geltenden Richtlinien für die Vermietung von Wohnplätzen weiter wohnberechtigt sind (bei mehreren Mieterinnen oder Mietern: wenn es alle Mitmieterinnen und Mitmieter sind). Richtet sich die Befristung des Mietverhältnisses nach Ziffer XVII Absatz 8, kann der Folge-Mietvertrag jedoch nur bis zu dem Termin befristet werden, der beim Erstabschluss ohne Berücksichtigung der Drei-Jahres-Grenze nach Absatz 2 möglich gewesen wäre. Der Vermieter kann den Abschluss von Folge-Mietverträgen verweigern, wenn ein die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigender Grund vorliegt; Ziffer XV Absatz 4 ist in diesen Fällen sinngemäß anzuwenden.

IV. MIETE / MIETZAHLUNG

1. Die Miete setzt sich zusammen aus
 - a) der Grundmiete (siehe Ziffer V),
 - b) Kostenvorschüssen (siehe Ziffer VI),
 - c) Umlagen (siehe Ziffer VII),
 - d) sonstigen Bestandteilen (siehe Ziffer VIII).
2. Die Miete und alle zusammen mit der Miete fällig werdenden Zahlungen (insbesondere Nachforderungen aus der Abrechnung von Kostenvorschüssen, Mahnkosten und Kosten für vergebliche Abbuchungsversuche) müssen monatlich im Voraus im Wege des Bank-Einzugsverfahrens gezahlt werden. Die Mieterin bzw. der Mieter muss dazu ein Giro-Konto einrichten und dem Vermieter dafür vor Beginn des Mietverhältnisses eine Einzugsermächtigung für die jeweils fällig werdenden Forderungen erteilen.
3. Die Abbuchung durch den Vermieter erfolgt ab dem Fünften eines Monats für den jeweils laufenden Monat.
4. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, auf dem Konto gemäß Absatz 2 die Deckung in voller Höhe der jeweils fälligen Beträge termingemäß zu gewährleisten. Kosten, die durch vergebliche Abbuchungsversuche entstehen, müssen von der Mieterin bzw. vom Mieter getragen werden. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung erfolgt nicht.
5. Bei dennoch notwendig werdenden Mahnungen steht dem Vermieter der pauschale Ersatz der ihm dafür entstehenden Verwaltungskosten zu. Wenn der Mieter bzw. die Mieterin nachweist, dass dem Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten entstanden sind, sind nur diese tatsächlichen Kosten zu ersetzen.
6. Der Vermieter kann verlangen, dass die erste Monatsmiete abweichend von Absatz 2 vor Beginn des Mietverhältnisses auf ein gesondert vom Vermieter benanntes Konto oder in bar gezahlt wird.

V. GRUNDMIETE

1. Durch die vereinbarte Grundmiete sind alle Aufwendungen des Vermieters abgegolten, soweit dafür nicht gesondert Kostenvorschüsse (vgl. Ziffer VI), Umlagen (vgl. Ziffer VII) oder sonstige Mietbestandteile (vgl. Ziffer VIII) vereinbart sind oder zu einem späteren Zeitpunkt gesondert festgesetzt werden.

2. - frei -
3. Bei möbliert vermieteten Wohneinheiten ist in der Grundmiete ein besonderes Entgelt für die Möblierung enthalten. Der hierauf entfallende Grundmietanteil ist im Mietvertrag gesondert ausgewiesen. Der ausgewiesene Betrag gilt für das erste Jahr des Mietverhältnisses; für die weiteren Jahre ist in den Staffelbeträgen gemäß Absatz 4 jeweils ein um denselben Prozentsatz wie der Gesamt-Grundmietbetrag erhöhtes Möblieringentgelt enthalten.
4. Die im Mietvertrag getroffene Staffelmietvereinbarung ist unabhängig von der tatsächlichen Laufzeit des Mietvertrags geschlossen. Soweit die Staffelmietvereinbarung über das vereinbarte Mietvertragsende hinaus gilt, ist sie vorsorglich für den Fall getroffen worden, dass das Mietverhältnis aus zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch nicht bekannten Gründen ausnahmsweise verlängert werden sollte. Ein eventuell nach Ende des Mietverhältnisses entstehender Nutzungsentgeltanspruch des Vermieters (z. B. wegen verspäteter Rückgabe der Mietsachen) bemisst sich in der Höhe ebenfalls nach der im Mietvertrag getroffenen Staffelmietvereinbarung, auch soweit ihre Laufzeit über das im Mietvertrag vereinbarte Ende des Mietverhältnisses hinausreicht.
5. Falls und solange der vermietete Wohnraum preisgebunden ist, tritt an die Stelle der gemäß Absatz 4 im Mietvertrag vereinbarten (bei möbliert vermieteten Wohneinheiten um das Entgelt für die Möblierung gemäß Absatz 3 gekürzten) Grundmiete die nach den jeweils geltenden preisrechtlichen Vorschriften höchstzulässige Grundmiete, falls und solange diese niedriger sein sollte.

VI. KOSTENVORSCHÜSSE

1. Sämtliche nach § 2 Nummern 4 bis 6 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) umlagefähigen Kosten des Betriebs für die Mieträume vorhandener Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlagen sind von der Mieterin bzw. vom Mieter zu tragen. Auf die voraussichtlich entstehenden Kosten sind monatlich Kostenvorschüsse zu zahlen. Die Kostenvorschüsse für Heizung und Warmwasser werden vorbehaltlich anderer, im Mietvertrag vereinbarter Regelungen grundsätzlich je Quadratmeter der im Mietvertrag vereinbarten Heizfläche (vgl. Ziffer X) festgesetzt und abgerechnet. Die Kostenvorschüsse für Heizung und Warmwasser werden einmal jährlich per 31. Dezember eines Jahres abgerechnet, wenn im Mietvertrag kein anderer Termin festgelegt ist. Für die Abrechnung der Kostenvorschüsse gilt im Einzelnen Folgendes:
 - a) Bei kombinierten Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen entfallen (soweit die tatsächlichen Anteile nicht durch geeignete Messeinrichtungen festgestellt werden können) von den insgesamt entstandenen Kosten 2/3 auf Heizung und 1/3 auf Warmwasser.
 - b) Die Kosten für Heizung werden lediglich auf die Monate der Heizperiode (Oktober bis April) umgelegt, die Kosten für Warmwasser gleichmäßig auf alle zwölf Monate.
 - c) Werden von einer für die Mieträume vorhandenen Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage auch nicht mittelbar oder unmittelbar Wohnzwecken dienende Gebäude oder Gebäudeteile beheizt und/oder mit Warmwasser versorgt, kann der Vermieter (sofern die anteilig darauf entfallenden Kosten nicht durch geeignete Messinstrumente festgestellt werden können) die Heizfläche dieser Gebäude oder Gebäudeteile bei der Ermittlung der Gesamtheizfläche mit einem Faktor wichten, wenn aufgrund der Besonderheiten dieser Räume oder des in ihnen betriebenen Gewerbes mit einem höheren oder niedrigeren Verbrauch je Quadratmeter Heizfläche als üblich zu rechnen ist.
2. - frei -
3. Der Vermieter kann auch nach Beginn des Mietverhältnisses für andere als in Absatz 1 genannte Betriebskosten im Sinne von § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) von den Mieterinnen und Mietern einseitig durch Erklärung in Textform verlangen, dass sie in Höhe der zu erwartenden Kosten Vorschüsse zahlen, die jährlich einmal abgerechnet werden sollen. Wenn die dadurch abzugeltenden Betriebskosten vorher durch andere Mietbestandteile abgegolten waren, ermäßigen sich diese zum gleichen Zeitpunkt um den neu als Kostenvorschuss festgelegten Betrag. Soweit dem keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen, ist der Vermieter bei der Neueinführung von Kostenvorschüssen berechtigt, den Umlageungsmaßstab (bei Vermeidung grober Ungerechtigkeiten) frei festzulegen.
4. Der Vermieter ist berechtigt, Kostenvorschüsse unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen einseitig durch Erklärung in Textform neu festzusetzen, wenn die bisher festgelegten Kostenvorschüsse die tatsächlich zu erwartenden Kosten nicht mehr decken. Entsprechende Änderungen werden ab dem Ersten des Monats wirksam, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt.
(Hinweis: Die anderslautende Regelung nach § 560 BGB ist nicht anzuwenden, da sie gemäß § 549 Absatz 3 BGB „für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim“ nicht gilt.)
5. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, einen Umlageungsmaßstab dann einseitig durch Erklärung in Textform neu festzulegen, wenn
 - a) der vorher geltende für einzelne Mieteinheiten zu offensichtlichen oder erheblichen Benachteiligungen oder Übervorteilungen führte oder
 - b) anhand von geeigneten Messgeräten der auf die einzelne Mieteinheit entfallende Anteil genauer als nach dem vorher geltenden Umlageungsmaßstab bestimmbar ist.
6. Guthaben oder Nachzahlungen aus der Abrechnung von Kostenvorschüssen werden bei der nächstfälligen Mietzahlung verrechnet bzw. zusätzlich abgebucht. Eine gezahlte Kaution verbleibt bei Beendigung des Mietverhältnisses bis zur vollständigen Abrechnung der Kostenvorschüsse beim Vermieter, soweit dies zur Sicherung eventueller Nachforderungen erforderlich ist.

VII. BETRIEBSKOSTEN-PAUSCHALE (UMLAGE)

1. Durch die Betriebskosten-Pauschale (im Mietvertrag mit „Umlage“ bezeichnet) werden die Aufwendungen des Vermieters für folgende Betriebskosten im Sinne von § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) pauschal abgegolten (die angegebenen Nummern und Bezeichnungen entsprechen den in o. g. Paragraphen genannten; eventuelle Zusätze gelten als darüber hinausgehende Vereinbarung):
 - (Nummer 2:) die Kosten der Wasserversorgung;
 - (Nummer 3:) die Kosten der Entwässerung;
 - (Nummer 7:) die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs;
 - (Nummer 8:) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (hierzu zählen auch die für Müllpressen, Müllabwurfanlagen u. Ä. entstehenden Betriebskosten);
 - (Nummer 10:) die Kosten der Gartenpflege (hierzu zählen auch die Kosten der Reinigung von Freiflächen, soweit sie nicht unter Nummer 8 zu berücksichtigen sind);
 - (Nummer 11:) die Kosten der Beleuchtung, soweit sie nicht unter Nummer 17 Buchstabe a erfasst werden;
 - (Nummer 14:) die Kosten für den Hauswart;
 - (Nummer 15:) die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
 - (Nummer 17:) sonstige Betriebskosten - hierzu zählen insbesondere:
 - a) die Kosten für die Versorgung der Mieträume und/oder zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehender Räume und Einrichtungen mit Haushalts-Strom und/oder -Gas, soweit sie nicht direkt von der Mieterin bzw. dem Mieter getragen werden, einschließlich der Kosten der Beleuchtung, wenn und soweit der darauf anteilig entfallende Stromverbrauch nicht durch geeignete Zähleinrichtungen feststellbar und die dafür entstehenden Kosten unter Nummer 11 berücksichtigt sind,
 - b) die Kosten des Betriebs einer Be- und/oder Entlüftungsanlage, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind,
 - c) die Kosten für die Miete, Wartung und Eichung von Elektrozählern, Gaszählern, Wasseruhren, Wärmemengenzählern und ähnlichen Einrichtungen zur Verbrauchserfassung, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind,
 - d) die Kosten des Betriebs informationstechnischer Einrichtungen (vergleiche Ziffer XXIV), soweit und solange hierfür keine gesonderten Entgelte zu zahlen sind,
 - e) die Kosten für die Wartung und Überprüfung von Feuerlöschern,
 - f) die Kosten für den Betrieb und die Wartung von Kraftfahrzeugen, Rasenmähern u. Ä., die z. B. für Müllsammlung, Pflege und Reinigung der Außenflächen usw. eingesetzt sind, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind.
2. Die voraussichtlich für das jeweilige Wohnheim insgesamt entstehenden Kosten werden gegebenenfalls gemindert um die Kosten, die anteilig auf Gewerberäume oder sonstige nicht mittelbar oder unmittelbar studentischen Wohnzwecken dienenden Räume entfallen. Die verbleibenden Kosten werden durch die Zahl der insgesamt im jeweiligen Wohnheim bei normaler Belegung für Erwachsene vorgesehenen Wohnplätze geteilt. Der so berechnete Betrag ist je gemietetem und für Erwachsene vorgesehenen Platz zu zahlen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, die Umlage unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen einseitig durch Erklärung in Textform neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstehenden Kosten die Einnahmen übersteigen. Entsprechende Neufestsetzungen werden ab dem Ersten des Monats wirksam, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt.

(Hinweis: Die anderslautende Regelung nach § 560 BGB ist nicht anzuwenden, da sie gemäß § 549 Absatz 3 BGB „für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim“ nicht gilt.)
4. - frei -
5. Ist für die Mieträume ein eigener Strom-Hauptzähler vorhanden, ist die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet, einen eigenen Stromlieferungsvertrag abzuschließen. Diese Verpflichtung gilt auf Verlangen des Vermieters auch dann, wenn ein solcher Zähler erst nach Beginn des Mietverhältnisses installiert wird.
6. Macht der Vermieter von seinen Rechten nach Absatz 5 oder Ziffer XXIV Absatz 2 Gebrauch, ist der Umlagebetrag entsprechend zu reduzieren.

VIII. SONSTIGE MIETBESTANDTEILE

Für besondere Leistungen, die nicht zum üblichen Leistungsumfang gehören, kann der Vermieter zusätzliche Entgelte fordern. Näheres ist gegebenenfalls im Mietvertrag geregelt. Eventuell geschuldete Zusatzentgelte sind Teil der Miete.

IX. – frei -

X. WOHN- UND HEIZFLÄCHE

1. Die im Mietvertrag angegebene und vereinbarte Wohnfläche wurde nach den für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Berechnungsgrundlagen ermittelt.
2. Die im Mietvertrag angegebene und vereinbarte Heizfläche ist die Wohnfläche gemäß Absatz 1 abzüglich der darin enthaltenen Flächen von nicht beheizten Räumen ohne eigenen Heizkörper, es sei denn, dass der Abzug solcher Flächen zu einer offensichtlich unrichtigen Kostenverteilung führen würde (z. B. bei innenliegenden Räumen, die indirekt mitbeheizt sind).
3. Zur Wohn- und Heizfläche zählen außer der Fläche der Mieträume auch anteilig im Verhältnis der vom Vermieter zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Zahl der Wohnplätze die Nutzflächen der zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung überlassenen Räume.
4. Ändert sich die Zahl der zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Plätze oder die Zahl bzw. Fläche der mitbenutzten Räume (z. B. durch Umwidmung), ändert sich der Flächenzuschlag gemäß Absatz 3 entsprechend. Solche Flächenänderungen sowie Änderungen aufgrund von Grundrissumgestaltungen ändern die berechneten und im Mietvertrag vereinbarten Flächen. Die neuen Größen gelten vom Zeitpunkt der Veränderung ab anstelle der vorher vereinbarten.
5. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Flächen von den im Mietvertrag vereinbarten um weniger als 10 % können weder von der Mieterin bzw. dem Mieter noch vom Vermieter geltend gemacht werden mit Ausnahme nachträglich gemäß Absatz 4 eintretender Veränderungen.

XI. KAUTION

1. Mieterinnen bzw. Mieter müssen eine Kaution in der im Mietvertrag vereinbarten Höhe hinterlegen.

2. Die Kautions kann nach Rückgabe der Mietsachen mit
 - a) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen fehlender Inventarteile oder Schlüssel,
 - b) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen Schäden an den Mietsachen,
 - c) sonstigen Forderungen des Vermietersverrechnet werden.
3. Die Kautions oder die nicht verrechneten Teile der Kautions werden der Mieterin bzw. dem Mieter vom Vermieter nach Rückgabe der Mietsachen sowie nach Abrechnung aller von der Mieterin bzw. dem Mieter geleisteten Kostenvorschüsse auf ein von der Mieterin bzw. dem Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisungen auf ein ausländisches Konto ist der Vermieter berechtigt, die dafür entstehenden Überweisungskosten vom Auszahlungsbetrag abzuziehen.
4. Die Kautions wird nicht verzinst.
(Hinweis: § 551 Absatz 3 Satz 5 BGB lautet: „Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.“)
5. Ist die Rückzahlung der Kautions oder der nicht verrechneten Teile der Kautions aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn die Mieterin bzw. der Mieter es versäumt hat, ihre bzw. seine neue Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt die Kautions drei Jahre nach Auszug des Mieters.

XII. BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag. Die Übergabe der Mietsachen erfolgt am selben Tag ab 12.00 Uhr, ist dies ein Sonnabend, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag, erst am nächstfolgenden Werktag ebenfalls ab 12.00 Uhr.
2. Der Anspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Übergabe der Mietsachen entsteht jedoch erst, wenn sie bzw. er
 - a) den Nachweis erbracht hat, dass die Kautions in der vor Mietvertragsbeginn fälligen Höhe und (sofern sie bzw. er dazu aufgefordert war) die erste Miete gezahlt wurden,
 - b) die Einzugsermächtigung gemäß Ziffer IV Absatz 2 erteilt hat,
 - c) durch Abgabe einer für den laufenden Ausbildungsabschnitt geltenden Studienbescheinigung oder dergleichen die Wohnberechtigung nachgewiesen sowie
 - d) dem Vermieter die Vollmacht gemäß Ziffer I Absatz 4 erteilt hat.

XIII. BEFRISTUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Die im Mietvertrag vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses sowie eine eventuelle Verlängerung richten sich nach Ziffer III.
2. Abweichend von Absatz 1 ist ein Mietverhältnis zunächst auf sechs Monate befristet, wenn die Mieterin bzw. der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags ihre bzw. seine Wohnberechtigung noch nicht oder noch nicht vollständig nachgewiesen hat. Eine Verlängerung bis zu dem nach Ziffer III möglichen Termin erfolgt in diesen Fällen durch einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters, wenn die Mieterin bzw. der Mieter die fehlenden Nachweise bis spätestens sechs Wochen vor Ablauf des Mietvertrags nachreicht.
3. Wurde bei Abschluss des Mietvertrags aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben der Mieterin bzw. des Mieters eine zu lange Laufzeit vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, die Befristung durch einseitige schriftliche Erklärung auf den nach Ziffer III Absatz 2 bestimmten Termin vorzuverlegen.

XIV. KÜNDIGUNG DURCH DIE MIETERIN BZW. DEN MIETER

1. Mieterinnen und Mieter haben jederzeit das Recht, das Mietverhältnis bis zum 15. des Monats für den Monatsletzten des Folgemonats schriftlich oder online über das Wohnheimportal des Studentenwerks Berlin gegenüber dem Vermieter zu kündigen.
2. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, das Mietverhältnis unter Einhaltung der Frist nach Absatz 1 zu kündigen, wenn ihre Wohnberechtigung erloschen ist oder sie anderweitig über geeigneten Wohnraum verfügen.

XV. KÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER

1. Der Vermieter kann bei Vorliegen von wichtigen Gründen das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen zu einem Monats-Letzten, in schwerwiegenden Fällen ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen.
2. Wenn sich die Mieträume nicht im Eigentum des Vermieters befinden, ist eine Kündigung in jedem Fall zu dem Zeitpunkt zulässig, zu dem das Verfügungsrecht des Vermieters an den Mieträumen endet.
3. Eine fristlose Kündigung ist in der Regel insbesondere dann begründet, wenn
 - a) die Wohnberechtigung der Mieterin oder des Mieters erloschen ist oder trotz Aufforderung das Fortbestehen der Wohnberechtigung durch die Mieterin oder den Mieter nicht nachgewiesen wurde,
 - b) die Mieterin oder der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist (die Anhörung gemäß Absatz 4 kann in diesem Fall bereits bei einem Rückstand von einer Monatsmiete erfolgen),
 - c) die Mieterin oder der Mieter wegen unberechtigter Mietminderungen mit mehreren Teilbeträgen in Höhe von insgesamt mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist,
 - d) die Mieterin oder der Mieter den Gebrauch der Mietsachen unberechtigt ganz oder teilweise Dritten überlassen hat,
 - e) die Mieterin oder der Mieter anderweitig über angemessenen Wohnraum verfügt,
 - f) schwerwiegende Verstöße gegen die Ordnung vorliegen.
4. Vor Kündigung des Mietverhältnisses sollen die Mieterin bzw. der Mieter und - soweit vorhanden - die studentische Selbstverwaltung gehört werden. Die studentische Selbstverwaltung kann der Kündigung innerhalb einer Frist von zwei Wochen unter Angabe von Gründen, die sich auf den konkreten Einzelfall beziehen müssen, widersprechen; in diesem Fall muss die Kündigung vom Vorstand des Studentenwerks beschlossen werden. Widersprüche ohne Begründung werden nicht bearbeitet.
5. Die studentische Selbstverwaltung ist berechtigt, dem Vermieter unter Angabe von Gründen die Kündigung von Mieterinnen oder Mietern vorzuschlagen.

XVI. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Das Mietverhältnis endet
 - a) bei befristeten Mietverhältnissen an dem im Mietvertrag genannten Tag,
 - b) bei einer Kündigung durch die Mieterin bzw. den Mieter an dem Monats-Letzten, zu dem sie fristgemäß ausgesprochen wurde,
 - c) bei einer Kündigung durch den Vermieter an dem im Kündigungsschreiben genannten Tag.

2. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die Mietsachen bis spätestens 10.00 Uhr des auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Werktags (außer Sonnabend) an den Vermieter zurückzugeben. Die Rückgabe darf nur an einen vom Vermieter zum Empfang Bevollmächtigten erfolgen.
3. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die Mieträume bis zum Rückgabetermin so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist. Dazu gehört insbesondere:
 - a) Haben Mieterinnen oder Mieter die Mieträume baulich verändert, müssen sie den ursprünglichen Zustand sach- und fachgerecht wiederherstellen, es sei denn, der Vermieter erklärt sich ausdrücklich mit dem Erhalt des neu geschaffenen Zustands einverstanden.
 - b) Alle Schäden und Mängel an den Mietsachen (einschließlich eventuell mitvermieteter Einrichtungsgegenstände), für die Mieterinnen und Mieter dem Vermieter haften (vgl. Ziffer XXVI), müssen sach- und fachgerecht beseitigt werden.
 - c) Mieterinnen und Mieter müssen alle ihnen obliegenden Instandhaltungsverpflichtungen (einschließlich vorzunehmender Schönheitsreparaturen) erfüllt haben.
 - d) Eventuell mitvermietete, aber von der Mieterin bzw. dem Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände müssen im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume eingebracht werden.
 - e) Mieterinnen und Mieter müssen alle von ihnen eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen.
 - f) Die Mieträume müssen gründlich gereinigt werden.
4. Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Rückgabetermin den Zustand der Mietsachen zu überprüfen. Ein Termin dazu wird der Mieterin bzw. dem Mieter rechtzeitig mitgeteilt. Sind Mieterinnen oder Mieter an der Teilnahme gehindert und bevollmächtigen auch niemand anderen, sind sie verpflichtet, dem Vermieter auch in ihrer Abwesenheit den Zugang zu den Mieträumen zu gestatten und zu ermöglichen.
5. Bei der Besichtigung gemäß Absatz 4 festgestellte Mängel oder Schäden werden in einem Protokoll festgehalten. Soweit sie von der Mieterin bzw. dem Mieter zu vertreten sind, gilt die Zeit bis zur fristgerechten Rückgabe der Mietsachen als Frist im Sinne von § 323 Absatz 1 BGB. Der Vermieter ist regelmäßig berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Schäden und Mängel selbst zu beheben oder beheben zu lassen, um (insbesondere auch in Erfüllung seiner Schadensminderungspflicht) eine unverzügliche Neuvermietung der Räume zu ermöglichen; die Mieterin bzw. der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür sowie eventuelle Forderungen Dritter entstehenden Aufwendungen Schadensersatz in Geld zu leisten. Das gleiche gilt auch, wenn die Mieterin bzw. der Mieter die rechtzeitige Besichtigung der Mietsachen verhindert oder verweigert hat.
6. Spätestens bis zum fristgemäßen Rückgabetermin müssen Mieterinnen und Mieter dem Vermieter
 - a) alle (eventuell auch selbst gefertigten) Schlüssel zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen übergeben,
 - b) ihre genaue neue Adresse und
 - c) die zur Rückzahlung einer Kautions oder anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.
7. Persönliches Eigentum, das Mieterinnen oder Mieter entgegen ihrer Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen haben, darf der Vermieter entfernen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Sachen, die der Vermieter in Verwahrung genommen hat, gehen nach Ablauf eines Jahres in das Eigentum des Vermieters über. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verluste haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz; er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen als bei ihm gehörenden Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss die Mieterin bzw. der Mieter Schadensersatz in Geld leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.
8. War der Vermieter gemäß § 543 BGB zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleiben Mieterinnen und Mieter über den in Absatz 2 genannten Termin hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgelts in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete (vergleiche dazu auch Ziffer V Absatz 4) bis zu dem Termin verpflichtet, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis hätte fristgemäß kündigen können, längstens jedoch bis zur Wiedervermietung der Mieträume oder bis zum Zeitpunkt einer fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses.
9. Die Anwendung von § 545 BGB ist ausgeschlossen.

(§ 545 Satz 1 BGB - „Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses“ - hat folgenden Wortlaut: „Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.“)

XVII. BESONDERE BEDINGUNGEN BEI MIETVERHÄLTNISSEN MIT MEHREREN MIETERINNEN ODER MIETERN EINER WOHNHEINHEIT

1. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mieterinnen oder Mietern haftet jede einzelne Mieterin und jeder einzelne Mieter gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller mietvertraglichen Pflichten.
2. Erklärungen, die eine Mitmieterin oder ein Mitmieter gegenüber dem Vermieter oder der Vermieter gegenüber einer Mitmieterin oder einem Mitmieter abgibt, gelten auch für und gegen die restlichen Mitmieterinnen und Mitmieter.
3. Alle für das Mietverhältnis bestehenden Bestimmungen gelten grundsätzlich für jede einzelne Mitmieterin und jeden einzelnen Mitmieter.
4. Die Rückzahlung der Kautions erfolgt auf die letzte bekannte zum Mietverhältnis gehörende Bankverbindung. Die Kautions wird nur dann an eine andere Person zurückgezahlt, wenn diese von allen bei Beendigung des Mietverhältnisses vorhandenen Mitmieterinnen und Mitmietern schriftlich gegenüber dem Vermieter benannt wird.
5. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist nur insgesamt, nicht durch eine einzelne Mitmieterin oder einen einzelnen Mitmieter möglich. Ist eine der Mitmieterinnen oder einer der Mitmieter gemäß Ziffer XIV Absatz 2 zur Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet, sind es alle Mitmieterinnen und Mitmieter. Ebenso ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, das Mietverhältnis insgesamt gegenüber allen Mitmieterinnen und Mitmietern zu kündigen, auch wenn der Kündigungsgrund nur von einer Mitmieterin oder einem Mitmieter zu vertreten ist.
6. Besteht der Kündigungsgrund nur bei einer Mitmieterin oder einem Mitmieter, sind die restlichen Mitmieterinnen und Mitmieter berechtigt, vom Vermieter innerhalb von zwei Wochen ab dem Datum des Kündigungsschreibens die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei gleichzeitigem Ausscheiden der anderen Mitmieterin bzw. des anderen Mitmieters zu verlangen. Sie sind in diesem Fall verpflichtet, dem Vermieter innerhalb weiterer vier Wochen eine neue Mitmieterin oder einen neuen Mitmieter zu benennen, die bzw. der nach den zum Zeitpunkt des Eintretens in den Mietvertrag geltenden Richtlinien für die Vermietung von Wohnplätzen wohnberechtigt sein und sich schriftlich verpflichten muss, in alle Rechte und Pflichten des Mietvertrags anstelle der bzw. des Ausscheidenden einzutreten, auch soweit sie in der Vergangenheit begründet wurden. Der Vermieter verpflichtet sich, solche Nachmieterinnen oder Nachmieter in das Mietverhältnis aufzunehmen.

7. Haben die restlichen Mitmieterinnen und Mitmieter gemäß Absatz 6 die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt, aber eine berechnigte Nachmieterin bzw. einen berechtigten Nachmieter nicht fristgemäß benannt, ist der Vermieter berechnigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von zwölf Wochen außerordentlich zu einem Monats-Letzten zu kündigen.
8. Die im Mietvertrag vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses richtet sich nach der Mitmieterin bzw. dem Mitmieter, die bzw. der bei Beginn des Mietverhältnisses nach den Richtlinien für die Vermietung von Wohnplätzen die längste Wohnzeitberechnigung hat. Eventuell darüber hinaus bestehende Wohnzeitberechnigungen von Mitmieterinnen oder Mitmietern, die nach Beginn des Mietverhältnisses in den Vertrag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

XVIII. Umzüge innerhalb der Wohnheime des Studentenwerks Berlin

1. Mieterinnen und Mieter können über das Online-Wohnheimportal einen Antrag auf Umzug stellen. Ein Umzug kann frühestens nach sechs Monaten Wohndauer erfolgen.
2. Der Vermieter ist berechnigt, Umzüge zu Beginn eines Semesters, für bestimmte Zeiträume mit hoher Fluktuation und aus wichtigen Gründen zu begrenzen bzw. zu untersagen.
3. Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, für den mit der Abwicklung des Umzugs verbundenen zusätzlichen Verwaltungsaufwand eine Umzugspauschale an den Vermieter zu entrichten. Deren Höhe wird durch den Vermieter nach billigem Ermessen bestimmt und durch Aushang bekannt gemacht. Die Pauschale wird erstmals mit dem zweiten Umzug fällig.

XIX. GEBRAUCHSÜBERLASSUNG AN DRITTE

1. Jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mietsachen an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters ausdrücklich untersagt. Hierunter fällt insbesondere auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartnerinnen und -partner, Kinder).
2. Erlaubt ist die kurzfristige Aufnahme einer privaten Besucherin oder eines privaten Besuchers für nicht mehr als einer Woche.
3. Mit vorheriger Zustimmung des Vermieters kann die Mieterin bzw. der Mieter für maximal ein Semester die Mieträume an einen in Ausbildung Befindlichen überlassen.

XX. SAMMELHEIZUNG / WARMWASSERVERSORGUNG

1. Sofern für die Mieträume eine Sammelheizung vorhanden ist, verpflichtet sich der Vermieter, diese während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in Betrieb zu halten.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, eine vorhandene und von ihm betriebene Sammelheizung außerhalb der Heizperiode auch dann in Betrieb zu nehmen, wenn die Außentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen, jeweils um 21.00 Uhr gemessen, unter 12 Grad Celsius liegen.
3. Die Temperatur in den Mieträumen soll während der Betriebszeiten der Sammelheizungsanlage in der Zeit zwischen 8.00 und 22.00 Uhr mindestens 18 Grad Celsius betragen.
4. Sofern für die Mieträume eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage vorhanden ist, verpflichtet sich der Vermieter, sie ganzjährig zu betreiben und die Temperaturen an den Zapfstellen auf mindestens 40 Grad Celsius zu halten.
5. Der Vermieter haftet nicht für die Einhaltung der in den Absätzen 3 und 4 genannten Temperaturen, sofern Störungen der Sammelheizung oder der zentralen Warmwasserversorgung durch nicht vom Vermieter zu vertretende Ursachen hervorgerufen werden. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, etwaige Abweichungen dem Vermieter mitzuteilen.

XXI. AUFZUGSANLAGEN

1. Der Vermieter verpflichtet sich, in den Gebäuden, die höher als sechs Geschosse (einschließlich des Erdgeschosses) sind, vorhandene und für den Selbstfahrbetrieb eingerichtete Aufzugsanlagen ganztägig in Betrieb zu halten, eventuell vorhandene und für den Selbstfahrbetrieb eingerichtete Aufzugsanlagen in anderen Gebäuden in der Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr.
2. Vorhandene Aufzugsanlagen dürfen nicht zum Lastentransport verwendet werden, wenn sie nicht ausdrücklich als Lastenaufzug gekennzeichnet sind. Vorhandene Lastenaufzüge dürfen nicht zum Personentransport verwendet werden.
3. Bei nicht vom Vermieter zu vertretenden Betriebsstörungen dürfen Mieterinnen und Mieter ihre Miete nicht mindern noch sonstigen Ersatz fordern. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, etwaige Störungen dem Vermieter mitzuteilen.

XXII. PARKPLÄTZE / TIEFGARAGEN

1. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, Kraftfahrzeuge ausschließlich auf dafür vorhandenen Stellplätzen oder auf öffentlichem Straßenland abzustellen.
2. Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäuden abgestellt werden.
3. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder abgemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig für die Halterin bzw. den Halter entfernt.
4. - frei -
5. Auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude und in ihrer unmittelbaren Umgebung dürfen keine Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden, die zu einer Belästigung anderer führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel).
6. Der Vermieter ist berechnigt, die Benutzung vorhandener Wagenstellplätze auch nach Beginn des Mietverhältnisses vom Abschluss eines Zusatzmietvertrags und/oder der Zahlung einer gesonderten Miete abhängig zu machen. Solange vorhandene Wagenstellplätze kostenlos benutzt werden können, handelt es sich dabei um eine freiwillige Zusatzleistung des Vermieters, die nicht Bestandteil der mietvertraglich zugesicherten Leistungen ist.

XXIII. ANTENNEN / KABELANSCHLUSS

1. Ist in den Mieträumen ein Anschluss für eine Gemeinschafts-Antennenanlage oder an ein Breitbandkabelnetz vorhanden, dürfen Mieterinnen und Mieter nur solche Anschlusskabel verwenden, die vom Hersteller der Anlage bzw. dem Betreiber des Breitbandkabelnetzes zugelassen sind. Mieterinnen und Mieter dürfen an den vorhandenen Anschlüssen keinerlei Veränderungen vornehmen, insbesondere dürfen sie keine zusätzlichen Anschlussdosen an die Gemeinschaftsanlage anschließen.
2. Ist in den Mieträumen kein Anschluss für eine Gemeinschafts-Antennenanlage oder an ein Breitbandkabelnetz vorhanden, dürfen Empfangsgeräte nur mit Zimmerantennen betrieben werden. Ausnahmen hiervon bedürfen der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Vermieters. Sie setzen in jedem Fall voraus, dass der Mieterin bzw. dem Mieter aus technischen oder rechtlichen Gründen ein privater Anschluss an ein öffentlich zugängliches Breitbandkabelnetz unmöglich ist und sie bzw. er eine Bestätigung in Frage kommender Breitbandkabelnetz-Betreiber oder eines Sachverständigen vorlegt, dass auch mit einer dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Zimmerantenne ein ausreichender Empfang nicht gewährleistet ist. Zusätzlich müssen Schäden am Gebäude ausgeschlossen sein. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung mit Auflagen zu versehen; er kann insbesondere die Hinterlegung einer zusätzlichen Sicherheit verlangen.
3. Das Anbringen von Funkantennen bedarf in jedem Fall der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

XXIV. SONSTIGE INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN

1. Sonstige informationstechnische Anlagen können insbesondere sein:
 - a) Eine Gemeinschaftstelefonanlage, die es der Mieterin bzw. dem Mieter ermöglicht, während der üblichen Bürozeiten ankommende Gespräche z. B. auf Flurapparaten entgegenzunehmen.
 - b) Ein Datennetz, das der Mieterin bzw. dem Mieter einen direkten Zugang zu einem Hochschul-Rechenzentrum und/oder einem anderen Internet-Provider ermöglicht.
2. Der Betrieb einer in Absatz 1 beschriebenen informationstechnischen Anlage ist nicht Teil der vertraglich zugesicherten Vermieterleistung, sondern ist immer eine jederzeit widerrufbare freiwillige Zusatzleistung.
3. Solange der Vermieter eine in Absatz 1 beschriebene informationstechnische Anlage betreibt, ist er berechtigt, die dafür entstehenden Betriebskosten (einschließlich aller eventuell entstehenden Kosten z. B. für Leitungsmieten und Abgaben aller Art) bei der Festsetzung der Umlage (vergleiche Ziffer VII Absatz 1) zu berücksichtigen, soweit sie nicht nutzungsabhängig durch Sonderentgelte zu decken sind.

XXV. VERPFLICHTUNGEN DER MIETERINNEN UND MIETER

1. In den Studentenwohnheimen ist auf allen Flächen, bis auf die eigene angemietete VO, Rauchen verboten inkl. der Nutzung von E-Zigaretten und E-Shishas.
2. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die Mietsachen und die mitbenutzten Räume und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Die Mietsachen müssen von ihnen regelmäßig mit geeigneten Mitteln und Geräten gepflegt und gereinigt werden, mitbenutzte Räume müssen stets sauber hinterlassen werden. Mieterinnen und Mieter müssen alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Insbesondere zählen dazu
 - Verschluss halten der Räume,
 - vorsichtiger Umgang mit offenem Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen,
 - Sichern von Wasserleitungen gegen Frost,
 - Sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen.
3. Mieterinnen und Mieter dürfen in Räumen, keine zusätzlichen Kochgelegenheiten, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, elektrische Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, Klimageräte o. Ä. aufstellen oder betreiben.
4. Die Mieterin bzw. der Mieter darf weder in den gemieteten noch in den mitbenutzten Räumen Veränderungen an den Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen oder an vom Vermieter daran angeschlossenen Geräten und Armaturen vornehmen. Die Mieterin bzw. der Mieter darf auch keinen zusätzlichen (z. B. Teppich-)Bodenbelag auf einen vorhandenen festen Bodenbelag (Linoleum, PVC, Holz) verkleben.
5. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, alle baupolizeilichen- und Brandschutz-Bestimmungen strikt einzuhalten. Insbesondere ist die Lagerung von leicht entzündlichen oder giftigen Materialien in bzw. auf allen vom Vermieter verwalteten Gebäuden und Grundstücken sowie das Versperren oder Verstellen von Fluchtwegen und das Abstellen von brennbaren Gegenständen auf sämtlichen Verkehrsflächen untersagt.
6. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, mit Strom, Gas, Wasser, Heizenergie und allen vom Vermieter zur Verfügung gestellten Materialien sparsam umzugehen.
7. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, jede Störung von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern oder Anliegern (vor allem durch Lärm) insbesondere in der Zeit zwischen 20.00 und 8.00 Uhr zu unterlassen.
8. Tierhaltung ist untersagt. Darunter fallen nicht einzelne Kleintiere wie Vögel, Goldhamster, Zierfische u. Ä., die in geeigneten Behältnissen gehalten werden. Der Vermieter kann auf begründeten Antrag weitere Ausnahmen zulassen. Voraussetzung hierfür ist in jedem Fall die Einverständniserklärung eventuell betroffener Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sowie Beschäftigten. Die Ausnahmeerlaubnis ist jederzeit widerrufbar.
9. Mieterinnen und Mieter müssen die Mieträume auf ihre Kosten von Ungeziefer freihalten. Sie können sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn ihres Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn sie dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach ihrem Einzug mitteilen.
10. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, den Vermieter umgehend über alle von ihnen festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in den Mietsachen, den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten.
11. Die Mieterin bzw. der Mieter darf die Mietsachen ausschließlich zum vertragsgemäßen Zweck benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke und Gewerberäume nicht zum Wohnen benutzt werden.
12. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich polizeilich anzumelden und bei Auszug wieder abzumelden. Der Vermieter teilt den Meldestellen in Erfüllung seiner gesetzlichen Nebenmeldepflicht die erforderlichen Daten mit.

XXVI. INSTANDHALTUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNG DER MIETRÄUME

1. Die bauliche Instandhaltung der Mieträume und des Gebäudes obliegt mit den Ausnahmen, die in Absatz 2 sowie in Ziffer XXVII festgelegt sind, dem Vermieter. Er ist berechtigt, Ausbesserungen oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit notwendig werden oder zweckmäßig sind, auch ohne ausdrückliche Zustimmung der Mieterin bzw. des Mieters vorzunehmen. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, zur Ausführung der genannten Arbeiten den Zugang zu ermöglichen und zu dulden; sie dürfen die Ausführung weder behindern noch verzögern. Soweit nicht besondere Umstände im Einzelfall dieses verhindern (etwa Eilbedürftigkeit), wird der Vermieter die betroffenen Mieterinnen und Mieter rechtzeitig vorher informieren.
2. Kleine Instandhaltungsarbeiten innerhalb der Mieträume im Sinne von § 28 Absatz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) - Behebung kleiner Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität und Wasser, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen - sind zu ihren Lasten von den Mieterinnen bzw. Mietern oder in deren Auftrag sach- und fachgerecht durchzuführen. Die Verpflichtung nach Satz 1 gilt nicht, wenn der Mieterin oder dem Mieter dadurch unter Berücksichtigung innerhalb der letzten zwölf Monate möglicherweise in derselben Mieteinheit bereits ausgeführter Arbeiten insgesamt Aufwendungen in Höhe von mehr als 50 Prozent der Gesamt-Monatsmiete entstehen würden; der Nachweis für das Entfallen der Verpflichtung nach Satz 1 obliegt der Mieterin bzw. dem Mieter. - Die Behebung sämtlicher Glasschäden innerhalb der Mieträume, an den zugehörigen Fenstern und Türen und den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ist immer zu ihren Lasten von den Mieterinnen bzw. Mietern oder in deren Auftrag sach- und fachgerecht durchzuführen, soweit sie nicht den Nachweis führen, dass sie kein Verschulden trifft.
3. - frei -
4. Die Mieterin bzw. der Mieter darf keinerlei bauliche Veränderungen an den Mieträumen vornehmen. Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen Genehmigung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die Mieterin bzw. der Mieter auch im Falle einer genehmigten Veränderung den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
5. Mieterinnen und Mieter haften für alle Schäden, die in Zusammenhang mit von ihnen vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen, auch wenn die Zustimmung des Vermieters erteilt wurde.

XXVII. SCHÖNHEITSREPARATUREN

1. Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume sind von den Mieterinnen und Mietern oder in deren Auftrag in den erforderlichen Abständen (für Wohnräume spätestens alle vier Jahre, für Küchen und Bäder alle drei Jahre, für alle übrigen Räume alle sechs Jahre) durchzuführen. Ausgenommen sind jedoch Lackierarbeiten z. B. an Fenstern, Türen und Heizkörpern. Der Vermieter verpflichtet sich, der Mieterin bzw. dem Mieter bei Bedarf das für die Ausführung benötigte Material und Handwerkszeug in der vom Vermieter zu bestimmenden Qualität und Menge kostenlos zur Verfügung zu stellen; die Kosten hierfür sind mit der Miete abgegolten. In der Regel können Mieterinnen und Mieter dieses Material jedoch unabhängig von ihrer eigenen Mietzeit in den Räumen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren für dieselben Räume nur einmal erhalten. Der Vermieter erstattet nicht die Kosten für von Mieterinnen oder Mietern selbst beschafftes Material.
2. Die Mieterin bzw. der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen. Ebenso besteht keine allgemeine Verpflichtung der Mieterin oder des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen bei Auszug aus den Mieträumen. Die Mieterin bzw. der Mieter ist jedoch verpflichtet, die Mieträume stets in bewohnbarem Zustand zu halten und zurückzugeben.
3. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, nur solche Farbtöne zu verwenden, die allgemein gebräuchlich sind, oder bei ihrem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen hat die Mieterin bzw. der Mieter auf fachgerechtes Arbeiten zu achten.
5. Das Anbringen von Tapeten auf vorher nicht tapezierten Wänden ist nicht gestattet.

XXVIII. INVENTAR

1. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, mitvermietete bzw. zur Benutzung oder Mitbenutzung überlassene Einrichtungsgegenstände wie die übrigen Mietsachen sorgfältig zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Sie dürfen sie weder verändern noch zerlegen oder sie Dritten überlassen. Das Abmontieren von Einrichtungsgegenständen, die mit dem Gebäude verbunden sind, ist eine bauliche Veränderung im Sinne von Ziffer XXVI Absatz 4 und deshalb untersagt.
2. Auch bei möbliert oder vollmöbliert vermieteten Räumen hat die Mieterin bzw. der Mieter nur Anspruch auf eine Grundausstattung mit Mobiliar. Eventuell vom Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses mitüberlassene Kleinmöbel, Bettwäsche mit Bettzeug, Vorhänge, Gardinen, Kochgeräte, Geschirr, Papierkörbe, Aschenbecher, Glühlampen, Leuchtstoffröhren u. Ä. sind jederzeit widerrufbare freiwillige Zusatzleistungen des Vermieters. Wegen des Widerrufs solcher Zusatzleistungen ist jeder Anspruch auf Mietminderung ausgeschlossen.
3. Von Mieterinnen oder Mietern nicht benötigtes oder benutztes Mobiliar können sie auf eigenes Risiko in dafür geeignete oder - soweit vorhanden - vom Vermieter dafür vorgesehene Räume auslagern. Bei Beschädigung oder Verlust haften die Mieterinnen bzw. Mieter. Ein Anspruch auf Mietminderung bei Nichtbenutzung des Mobiliars besteht nicht. Ausgelagertes Mobiliar haben die Mieterinnen bzw. Mieter bei Auszug vollzählig und in ordnungsgemäßem Zustand wieder in die Mieträume einzubringen.

XXIX. SCHLÜSSEL

1. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die ihnen zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren und sie keinen Unbefugten zugänglich zu machen. Mieterinnen und Mieter haben je nach Belegung der Wohneinheit, pro Mieterin bzw. Mieter nur auf einen Schlüsselsatz Anspruch.
2. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten.
3. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter auch berechtigt, zulasten der Mieterin bzw. des Mieters alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann.
4. Die Beschaffung von Ersatz-Schlössern und -Schlüsseln darf ausschließlich durch den Vermieter erfolgen. Die Mieterin bzw. der Mieter ist dem Vermieter für alle ihm entstehenden Aufwendungen zum Schadensersatz in Geld verpflichtet. Der Vermieter kann für einen Sicherheitsschlüssel oder ein Sicherheitsschloss ohne Einzelnachweis als Schadensersatz eine Pauschale verlangen, wenn im Einzelfall nicht vom Mieter bzw. von der Mieterin geringere oder vom Vermieter höhere Kosten nachgewiesen werden; die jeweils geltende Höhe der Pauschale wird durch Aushang an geeigneter Stelle bekannt gegeben.
5. Die Mieterin bzw. der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen.

XXX. ZUGANG ZU DEN MIETRÄUMEN

1. Die Mieterin bzw. der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
 - a) In angemessenen Abständen während der üblichen Arbeitszeiten zur Prüfung des Zustands der Mietsachen.
 - b) Für die Zeit der Ausführung von Arbeiten gemäß Ziffer XXVI (Instandhaltung und bauliche Veränderung der Mieträume).
 - c) Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen und zur Abwendung von erheblichen Sachschäden.
2. Der Vermieter wird die Mieterinnen und Mieter bei Anlässen gemäß Absatz 1 Buchstaben a und b so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer des erforderlichen Zugangs informieren.
3. Sind weder Mieterinnen oder Mieter noch jemand, der von ihnen bevollmächtigt ist, zu einem angekündigten Termin oder bei einem Notfall gemäß Absatz 1 Buchstabe c anwesend, ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume auch mit ihm zur Verfügung stehenden Zweitschlüsseln zu öffnen, wenn die Mieterin oder der Mieter dem nicht ausdrücklich widersprochen hat; die Mieterinnen und Mieter sind in diesen Fällen über das Betreten durch Hinterlassen einer schriftlichen Nachricht zu informieren.
4. Verweigern oder erschweren Mieterinnen oder Mieter den Zugang oder machen ihn auf andere Weise unmöglich, haften sie für alle daraus entstehenden Schäden.

XXXI. HAFTUNG DES VERMIETERS

1. Der Vermieter haftet grundsätzlich für alle Schäden, die durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verschulden einer Mieterin oder einem Mieter entstehen. Jeder weitergehende Anspruch ist ausgeschlossen.
2. Für Schäden am persönlichen Eigentum von Mieterinnen oder Mietern, das diese in unverschlossenen Räumen aufbewahren oder in Räumen, die mehreren zugänglich sind, haftet der Vermieter in keinem Fall. Das gleiche gilt für persönliches Eigentum, das Mieterinnen oder Mieter in Räumen aufbewahrt haben, zu denen nur der Vermieter den Zugang ermöglichen kann, wenn es weder mit dem Namen der Mieterin bzw. des Mieters und der Nummer der Mieträume deutlich gekennzeichnet noch nach Aufforderung durch Aushang innerhalb angemessener Frist entfernt worden ist.
3. Der Vermieter ist in keinem Fall verpflichtet, von Mieterinnen oder Mietern eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.

XXXII. HAFTUNG DER MIETERINNEN UND MIETER

1. Mieterinnen und Mieter haften dem Vermieter für alle Schäden oder Mängel wegen eigenen schuldhaften Verhaltens, insbesondere bei Verletzung der in diesen Allgemeinen Mietbedingungen für Mieterinnen und Mieter festgelegten Pflichten.
2. Mieterinnen und Mieter haften dem Vermieter auch ohne eigenes Verschulden für alle Schäden oder Mängel an den Mietsachen, die auf unsachgemäßen Gebrauch, unpflegliche Behandlung oder Gewalteinwirkung zurückgeführt werden können.
3. Soweit für einzelne Haftungsgründe in diesen Allgemeinen Mietbedingungen oder anderen vertraglichen Vereinbarungen nicht gesondert abweichende Regelungen getroffen sind, wird der Vermieter Mieterinnen und Mietern bei Schäden oder Mängeln, für die sie haften, unter Einräumung einer Erklärungsfrist ermöglichen, sie bis zu einem bestimmten Termin auf ihre Kosten zu beheben, wenn dies nicht wegen Eilbedürftigkeit oder anderer wichtiger Gründe im Einzelfall auszuschließen ist. Nimmt eine Mieterin oder ein Mieter ein solches Angebot an, kann der Vermieter einen geeigneten Nachweis über die sach- und fachgerechte Ausführung (z. B. durch einen in die Handwerksrolle eingetragenen Meister-Betrieb) verlangen.
4. Nehmen Mieterinnen oder Mieter innerhalb der Erklärungsfrist ein Angebot nach Absatz 3 nicht durch schriftliche Erklärung an oder halten sie den zur Fertigstellung der Arbeiten gesetzten Termin nicht ein, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Aufträge selbst zu erteilen und Schadensersatz in Geld zu fordern.
5. Werden Arbeiten, zu denen Mieterinnen oder Mieter verpflichtet sind, auf deren Wunsch von Angestellten des Vermieters ausgeführt, ist der Vermieter berechtigt, von der Mieterin bzw. dem Mieter den Ersatz der Aufwendungen in Höhe der von ihm auch betriebsintern angewandten Stunden-Verrechnungssätze (zzgl. Materialkosten) zu fordern. Der jeweils geltende Stunden-Verrechnungssatz wird durch Aushang an geeigneter Stelle bekannt gegeben. Wenn die Mieterin bzw. der Mieter nachweist, dass dem Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten entstanden sind, sind nur diese tatsächlichen Kosten zu ersetzen.