



# ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN **TYP - P**

(Fassung 01/2020 - gültig ab 1. Januar 2020)

**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 Hochschulsemester erfolgt online über unser Wohnheimportal auf unserer Homepage [www.stw.berlin](http://www.stw.berlin).
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 des Mietvertrages.
3. – frei –
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). Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern ist Ziffer XVII Absatz 8 zu beachten. Der Vermieter kann den Abschluss von Folge-Mietverträgen verweigern, wenn ein die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigender Grund vorliegt.

## IV. MIETE / MIETZAHLUNG

1. Die Miete ist eine Pauschalmiete und setzt sich aus der Grundmiete, den kalten und warmen Betriebskosten nach der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung und evt. sonstigen Bestandteilen zusammen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschalmiete 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.
3. Die Miete und alle zusammen mit der Miete fällig werdenden Zahlungen 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 bis zum 20. des Monats vor Beginn des Mietverhältnisses ein SEPA-Mandat für die jeweils fällig werdenden Forderungen erteilen.
4. Die Abbuchung durch den Vermieter erfolgt ab dem Fünften eines Monats für den jeweils laufenden Monat.
5. 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.
6. Bei dennoch notwendig werdenden Mahnungen steht dem Vermieter der pauschale Ersatz der ihm dafür entstehenden Verwaltungskosten zu.
7. Der Vermieter kann verlangen, dass die erste Monatsmiete abweichend von Absatz 2 vor Beginn des Mietverhältnisses auf ein vom Vermieter anzugebendes Konto überwiesen oder in bar, mit EC- oder Kreditkarte eingezahlt wird.

## V. - frei -

## VI. - frei -

## VII - frei –

## VIII. SONSTIGE MIETBESTANDTEILE

Für besondere Leistungen, die nicht zum üblichen Leistungsumfang gehören, kann der Vermieter zusätzliche Entgelte fordern. Näheres ist gegebenenfalls im Mietvertrag geregelt.

## IX. und X. – frei -

## XI. KAUTION

1. Mieterinnen bzw. Mieter müssen eine Kaution in der im Mietvertrag vereinbarten Höhe hinterlegen.
2. Die Kaution 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 Kaution oder die nicht verrechneten Teile der Kaution werden der Mieterin bzw. dem Mieter vom Vermieter frühestens acht Wochen nach Rückgabe der Mietsachen 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 Kaution 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 Kaution oder der nicht verrechneten Teile der Kaution 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 Kaution 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 Kaution in der vor Mietvertragsbeginn fälligen Höhe und (sofern sie bzw. er dazu aufgefordert war) die erste Miete gezahlt wurden,
  - b) das SEPA-Mandat gemäß Ziffer IV Absatz 2 erteilt hat.

## XIII. BEFRISTUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

1. Die im Mietvertrag vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses sowie eine eventuelle Verlängerung richten sich nach Ziffer III.
2. 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 vorzulegen.

## XIV. KÜNDIGUNG DURCH DIE MIETERIN BZW. DEN MIETER

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 StudierendenWERKs BERLIN gegenüber dem Vermieter zu kündigen.

## 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 Monatsletzten, in schwerwiegenden Fällen ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen. Bei einem Mietverhältnis, das nur zu einem besonderen im Mietvertrag genannten Zweck begründet wurde, ist der Vermieter zur vorzeitigen Kündigung auch dann berechtigt, wenn der Grund für den Abschluss vor der fristgemäßen Beendigung entfällt.
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,
  - c) die Mieterin oder der Mieter den Gebrauch der Mietsachen unberechtigt ganz oder teilweise Dritten überlassen hat,
  - d) die Mieterin oder der Mieter anderweitig über angemessenen Wohnraum verfügt,
  - e) schwerwiegende Verstöße gegen die Ordnung vorliegen.

## 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 Monatsletzten, 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 08.00 Uhr des auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Werktags (außer Sonnabend und Sonntag) 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 von sechs Monaten 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 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 Mietern schriftlich gegenüber dem Vermieter benannt wird.
5. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist nur insgesamt, nicht durch eine einzelne Mitmieterin oder einen einzelnen Mitmieter möglich. Ebenso ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, das Mietverhältnis insgesamt gegenüber allen Mitmieterinnen und Mietern 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 Mieters 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 berechtigte Nachmieterin bzw. einen berechtigten Nachmieter nicht fristgemäß benannt, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen außerordentlich zu einem Monatsletzten 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 kürzeste Wohnzeitberechtigung hat. Eventuell darüber hinaus bestehende Wohnzeitberechtigungen von Mitmieterinnen oder Mietern, die nach Beginn des Mietverhältnisses in den Vertrag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

### **XVIII. Umzüge innerhalb der Wohnheime im StudierendenWERK 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 berechtigt, 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 eine Woche.
3. Die Mieterin bzw. der Mieter kann die Zustimmung für die Überlassung der Mieträume für maximal ein Semester an eine nach den „Richtlinien für Vermietung von Wohnheimplätzen“ wohnberechtigte Person beim Vermieter beantragen. Diesem Antrag sind der Nachweis über die Wohnberechtigung (Immatrikulationsbescheinigung, Praktikumsnachweis o.Ä.) und eine Kopie vom Personalausweis/Pass des Untermieters sowie bei Flur- und Wohngemeinschaften die jeweilige Zustimmung der Mitbewohner beizufügen. Die Untervermietung ist nur zu der vom Vermieter verlangten Miete zulässig und separat im Untermietvertrag auszuweisen. Nach Zustimmung und Abschluss des Untermietvertrages ist dem Vermieter eine Kopie auszuhändigen.
4. Eine Untervermietung im letzten Monat des Mietverhältnisses ist nicht zulässig.

### **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 aufeinander folgenden 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 berechtigt, 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 / INTERNET**

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, die nicht den zur Verfügung stehenden Internet-Breitband-Anschluss verwenden, 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 anderweitiger Empfang nicht möglich ist und sie bzw. er zum Nachweis dafür ein Gutachten benötigt. 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. Jegliche Verlegung privater Kabel über Flure, Außenflächen u.ä. ist untersagt.

#### **XXIV. SONSTIGE INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN**

1. Sonstige informationstechnische Anlagen können insbesondere sein:  
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 Vermieter-Leistung, sondern ist immer eine jederzeit widerrufbare freiwillige Zusatzleistung.
3. Solange der Vermieter eine in Absatz 1 beschriebene informationstechnische Anlage betreibt, ist er berechtigt, die Nutzung auf solche Mieterinnen und Mieter zu beschränken, die für die dafür entstehenden Betriebskosten (einschließlich aller eventuell entstehenden Kosten z. B. für Leitungsmieten und Abgaben aller Art) ein pauschalisiertes oder nutzungsabhängiges Sonderentgelt zahlen (vergleiche Ziffer VIII).

#### **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 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 Bodenbelag (z. B. Teppichboden) auf einen vorhandenen festen Bodenbelag (Linoleum, PVC, Holz) verkleben.
5. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, alle baupolizeilichen- und Brandschutzbestimmungen 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 Gegenständen jeglicher Art auf sämtlichen Verkehrsflächen einschließlich der Gemeinschaftsbalkone 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 bzw. 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 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 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. Die Mieterin bzw. der Mieter ist 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.

### **XXIX. SCHLÜSSEL**

1. Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, die ihnen zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel, Schließkarte oder Coin 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 Schließsatz Anspruch.
2. Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels, einer Schließkarte oder eines Coins zu unterrichten.
3. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter berechtigt, zu Lasten 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 Ersatzschlössern 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 und damit entstehenden Folgekosten.

### **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 den 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, unpfleghche 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 im Handelsregister eingetragenen Meisterbetrieb) 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.

### **XXXIII. Informationspflicht gem. § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz**

Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen:

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl

Internet: [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

Gleichzeitig teilen wir Ihnen jedoch mit, dass wir nicht zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) verpflichtet und bereit sind.