

## Allgemeine Mietbedingungen

des Studentenwerk Oberfranken -Anstalt des öffentlichen Rechts- 95447 Bayreuth, Universitätsstr. 30

### § 1 Wohnberechtigung

1. Maßgeblich ist die Richtlinie zur Vergabe von Wohnheimplätzen in der jeweils geltenden Fassung im Studentenwerk Oberfranken.
2. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils bis zum 30.04. und zum 31.10. eines jeden Jahres dem Vermieter unaufgefordert eine aktuelle und gültige Studienbescheinigung zuzuleiten. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Mieter nicht, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß den in § 15, 2 a genannten Kündigungsgründen zu kündigen.

### § 2 Vorübergehender Gebrauch / Rotationsprinzip / Verlängerung

1. Der Mietraum wird für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem besonderen Zweck des Studiums am Hochschulort ausschließlich zur persönlichen Nutzung durch den Mieter vermietet. Bei Unterbrechung oder Beendigung der Hochschulausbildung besteht kein Anspruch mehr. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenwohnheimen.
2. Setzt der Mieter nach Vertragsende die Nutzung fort, führt dies nicht zur Verlängerung des Mietverhältnisses. § 545 BGB wird ausgeschlossen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 549 Abs. 3 BGB für Wohnraum im Studentenwohnheim die §§ 556d – 561, sowie §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, und §§ 577 und 577a BGB nicht gelten.
4. Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.
5. Der Mieter erkennt an, dass ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Beendigung des Mietvertrages besteht, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mieträumen in Studentenwohnanlagen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studentenwohnanlagen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studenten ein staatlich geförderter Wohnplatz zur Verfügung gestellt werden soll.
6. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in dem Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
7. Der Mieter kann eine Verlängerung des Mietvertrags beantragen. Verlängerungsgründe sind insbesondere:
  - ein unmittelbares Bevorstehen des ersten Staatsexamen, der Diplomprüfung, der Bachelor- oder Masterprüfung, der Anfertigung der Bachelor- oder Masterarbeit bzw. der Zulassungsarbeit.
  - körperliche Behinderung oder eine so schwere Erkrankung, die zu einer Überschreitung der Förderungshöchstdauer führt.

Anträge auf Verlängerung des Mietverhältnisses müssen in Textform bis 30.04. bei Ablauf des Mietvertrags zum 31.08. desselben Jahres bzw. bis 31.10. bei Ablauf des Mietvertrags zum 28.02. des Folgejahres gestellt werden.

### § 3 Mietzahlung / Mietzins / Anpassung der Miete

1. Die Gesamtmiete gemäß § 1 (2) des Mietvertrag ist monatlich im Voraus bis zum fünften Werktag des Monats fällig und wird monatlich von einem vom Mieter zu benennenden Konto in Deutschland abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung einer Mieteinzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung.
2. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr von 5,00 € in Ansatz zu bringen. Die Bankgebühren trägt der Mieter.
3. Alle außer der Gesamtmiete aus dem Mietverhältnis fällig werdenden einmaligen Forderungen (Kosten für Bankrücklast, Mahnkosten, Mietrückstände, Kautions, Nebenkostennachzahlungen) sind auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters bei der Sparkasse Bayreuth, IBAN: DE60 7735 0110 0009 0344 48, BIC: BYLADEM1SBT, unter Angabe des Namens, der SEPA-Mandatsreferenz und des Verwendungszwecks zu überweisen.

4. Aus begründetem Anlass kann auf Antrag des Mieters eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag muss vor Fälligkeit beim Vermieter eingegangen sein.
5. Der Vermieter ist berechtigt, während der Vertragslaufzeit im Falle der Kostensteigerung die Miete einseitig durch schriftliche Erklärung neu festzusetzen. Die Mieterhöhung wird den Mietern schriftlich mitgeteilt und wird frühestens zum darauffolgenden Monat wirksam.
6.
  - a) Neben der Grundmiete hat der Mieter anteilig die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung (§ 2 BetrKV) zu tragen. Hierauf leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen, deren Höhe sich aus dem Mietvertrag ergibt..
  - b) Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten, die einer der Kostenarten des § 2 der Betriebskostenverordnung zugeordnet werden können, auf den Mieter umzulegen.
  - c) Der Vermieter ist berechtigt, für verbrauchsunabhängige Kosten nach billigem Ermessen einen verbrauchsbezogenen Umlagemaßstab zu bestimmen.
7. Über die Vorauszahlungen wird jährlich nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet. Ein Fehlbetrag ist durch Nachzahlung auszugleichen, ein Überschuss wird zurückvergütet. Es werden sämtliche Betriebskosten, auch die verbrauchsabhängigen mit Ausnahme der Heizkosten, anteilig auf die Bewohner einer Anlage umgelegt. Die Heizkosten werden nach der Gesamtwohnfläche des Mieters abgerechnet.  
Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann für die Zukunft eine Anpassung der Vorauszahlungen verlangt werden.

#### **§ 4 Kautio**

1. Die zu hinterlegende Kautio aus § 1 (3) des Mietvertrags ist auf das im Mietvertrag angeführte Mietkonto einzuzahlen. Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
2. Für den Fall, dass ein Mietvertragsverhältnis nicht zustande kommt, wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 20,00 € für den Verwaltungsaufwand einbehalten bzw. erhoben.
3. Die Kautio wird nach § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht verzinst.
4. Die Kautio wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kautio bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautio wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto grundsätzlich spätestens 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses überwiesen. Auf § 4 Ziffer 5 wird jedoch verwiesen.  
Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug bringen. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen gegenüber dem Vermieter aufrechnen, es sei denn die Forderung ist unbestritten oder gerichtlich festgestellt.
5. Der Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Betrag der Mietkautio für zu erwartende Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung zurückzubehalten.

#### **§ 5 Übergabe der Mietsache**

1. Die Übergabe der Mietsache erfolgt in der Regel nur von Montag bis Freitag. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauf folgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht insoweit nicht.
2. Bei Übergabe der Mietsache wird deren Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll (Inventarliste), das vom Mieter zu unterschreiben ist, festgestellt. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sich nach § 19 Bundesmeldegesetz innerhalb von zwei Woche nach Einzug beim Einwohnermeldeamt des Hochschulortes anzumelden und dem Vermieter die Meldebekräftigung auf Anforderung vorzulegen.

#### **§ 6 Schlüssel**

1. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug die notwendigen Schlüssel ausgehändigt.
2. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln bzw. Schließzylindern erfolgt ausschließlich durch den Vermieter. Soweit den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft, hat der Mieter die Kosten für den Ersatz zu tragen.
3. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei schuldhaftem Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss zu ändern oder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer

- Schließanlage berechtigt, diese auf Kosten des Mieters auszuwechseln.
4. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel.

### **§ 7 Wechsel der Mietsache / Umzug**

1. Der Mieter von Wohnraum mit Sondernutzung (behindertengerechter Wohnplatz oder Wohnplatz für Studierende mit Kind) verpflichtet sich, dieses bei Bedarf der Sondernutzung zu räumen. Der Vermieter verpflichtet sich, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.
2. Der Tausch des Wohnraumes oder ein Umzug sind grundsätzlich ohne Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Einem Antrag des Mieters auf Tausch oder Umzug kann zugestimmt werden, wenn ein wichtiger Grund geltend gemacht wird. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch idR nicht.
3. Wird auf Veranlassung des Mieters der Abschluss eines neuen Mietvertrages wegen Umzugs in ein anderes Zimmer notwendig, so wird ein Verwaltungskostenbeitrag von 30,00 € erhoben.

### **§ 8 Überlassung der Mieträume an Dritte**

1. Jede auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigten den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.
2. Dem Mieter ist gestattet, nach vorheriger Zustimmung des Vermieters, für den Zeitraum der Semesterferien oder für eine anderweitige vorübergehende Abwesenheit einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so bleibt er selbst Hauptmieter und haftet für sämtliche Schäden, die der Untermieter verursacht.
3. Das Untermietverhältnis darf längstens für einen Zeitraum von 3 Monaten bestehen. Es ist von Seiten des Mieters sicher zu stellen, dass ein Untermietvertrag nur mit Personen abgeschlossen wird, die entsprechend den Vergaberichtlinien im Studentenwohnheim wohnberechtigt sind.

### **§ 9 Mängel der Mietsache**

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei Übergabe vorhanden sind, im Übergabeprotokoll (Inventarliste) anzuzeigen oder wenn diese Gefahrenquellen oder Mängel erst im Laufe der Mietzeit entstehen, diese unverzüglich in Textform oder mit dem Formular Störungsmeldung anzuzeigen.
2. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt, es sei denn, der Mangel wurde durch den Vermieter arglistig verschwiegen.
3. Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gem. § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
5. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient.

### **§ 10 Haftung und besondere Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassenen Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden schuldhaft durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden.  
Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.
3. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadenersatz zu leisten.
4. Die Mieter haften für Schäden an der von ihnen gemeinsam angemieteten Mietsache (abgeschlossene WG), sofern der Schaden schuldhaft verursacht wurde, als Gesamtschuldner.
5. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

6. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und dem Vermieter daher eine Weitervermietung nicht möglich ist.
7. Der Mieter ist verpflichtet eine Änderung der E-Mail-Adresse dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

### **§ 11 Haftung des Vermieters**

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

### **§ 12 Nutzung der Gemeinschaftsräume**

1. Die im Mietvertrag ausgewiesenen oder sonst zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume sind durch den Mieter pfleglich zu behandeln. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, für eine regelmäßige Reinigung zu sorgen. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden.  
Der Mieter hat für eine sachgemäße Lüftung und Heizung der Gemeinschaftsräume zu sorgen. Die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des Wohnheims sind sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
2. Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, geschlossener Flur) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen. Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und das WC, soweit die Reinigung nicht vom Vermieter übernommen wird. Die Mieter haben hierfür gemeinsam einen Reinigungsplan zu erstellen und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen.  
Der Vermieter ist berechtigt, sich jederzeit von der ordnungsgemäßen Reinigung dieser gemeinschaftlich genutzten Räume zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter nach einer erfolglosen Abmahnung berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Ist aus dem Reinigungsplan ersichtlich, wer zu diesem Zeitpunkt die Reinigungspflicht hatte, ist dieser primär heranzuziehen.  
Bei Wohngemeinschaften mit geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.

### **§ 13 Betreten der Mietsache**

1. Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter oder einer bestimmten Mietergruppe/WG/Flur zugänglich sind) zu ermöglichen:
  - a) Nach vorheriger Anmeldung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben
  - b) Nach vorheriger Ankündigung für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume, sowie Mängelbeseitigung, Wartung Rauchmelder, etc.)
  - c) Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen
  - d) Jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und Störung der Hausruhe
  - e) Nach vorheriger Anmeldung durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht
  - f) Nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin
2. Grundsätzlich darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme/Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.
3. Der Vermieter ist lediglich im Fall von Gefahr in Verzug im Rahmen des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten.
4. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem vereinbarten bzw. ange-

kündigten Termin nicht anwesend, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

5. Dem Vermieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass der Mieter an einem angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, aufgrund einer Zustimmung des Mieters in Textform die Mietsache in seiner Abwesenheit zu betreten.
6. Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt auch für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

#### **§ 14 Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter**

1. Der Mieter kann das Mietverhältnis zum 28.02. oder 31.08. ordentlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Das Mietverhältnis kann auf Antrag des Mieters vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit und außerhalb der im § 2 des Mietvertrags genannten Kündigungsfrist beendet werden.
3. Im Falle des Wegfalls der Wohnberechtigung (z.B. durch Exmatrikulation), ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis ordentlich gemäß Punkt 1 schriftlich zu kündigen.
4. Darüber hinaus steht dem Mieter die außerordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu.

#### **§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter**

1. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung schriftlich außerordentlich mit einer Frist von 2 Monaten zum 28.02. oder 31.08. zu kündigen, wenn die Wohnberechtigung des Mieters entsprechend den Richtlinien zur Vergabe von Wohnheimplätzen wegfällt oder die Studienbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt wird.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn
  - a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist
  - b) der Mieter mit einem nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist
  - c) der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht
  - d) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt. Dies gilt insbesondere dann, wenn er die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlassen hat
  - e) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen trotz Abmahnung wiederholt verletzt
  - f) der Mieter gegen die Hausordnung verstößt und dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fortsetzt
  - g) der Mieter mit der Kaution nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen
  - h) dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des Mieters nicht mehr zumutbar ist

Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.

3. War der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume oder bis zu dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 1 (1) des Mietvertrags, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

#### **§ 16 Rückgabe der Mietsache**

1. Bei Ende des Mietvertrags ist der Mieter bzw. ein Bevollmächtigter verpflichtet, die Mietsache vollständig, von seinen Gegenständen geräumt, mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden, die dem Vermieter durch eine nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft. Dies gilt insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung mit vollständigem Inventar und gereinigt zurückzugeben.

Hat der Mieter zum vertragsgemäßen Rückgabetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist der Vermieter ohne weitere Fristsetzung berechtigt, diese selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Kosten vom Mieter einzufordern.

4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses findet eine Rückgabe statt. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen.  
Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll (Inventarliste) zu unterzeichnen und die im Rückgabeprotokoll festgestellten Mängel zu beseitigen. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die festgestellten Mängel auf Kosten des Mieters zu beseitigen.
5. Auszüge sind in der Regel nur Montag bis Freitag möglich. An Wochenenden und gesetzlichen Feiertagen ist ein Auszug nicht möglich. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand spätestens bis 10 Uhr vormittags am letzten Werktag vor Vertragsablauf zu räumen. Endet das Mietverhältnis an einem Wochenende oder einem Feiertag, hat der Auszug spätestens am letzten davor liegenden Werktag zu erfolgen.
6. Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, vor seinem Auszug dem Vermieter seine, ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten, mitzuteilen.

### **§ 17 Bauliche Veränderungen durch den Mieter / Vermieter**

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadenersatzansprüchen führen.
2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, nicht ohne Einwilligung des Vermieters vornehmen.  
Hat er bauliche Veränderungen vorgenommen, hat er diese grundsätzlich zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietverhältnisses wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Hierzu ist der Mieter nicht verpflichtet, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt hat, dass bei Auszug eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht erforderlich oder von Seiten des Vermieters nicht gewünscht ist. Diese Anfrage hat der Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig an den Vermieter zu stellen.
3. Die Ergänzung des Mobiliars in den Gemeinschaftsräumen bedarf der Genehmigung durch den Vermieter.

### **§ 18 Abstellen von Fahrrädern und Fahrzeugen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges, Kraftrades oder Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze (Parkplätze, Fahrradraum, etc.) zu benutzen.
2. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in den Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge oder Fahrräder können nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung kostenpflichtig für den Halter entfernt werden.
3. Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in der unmittelbaren Umgebung, die zu einer Belästigung Anderer führen, ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen (z.B. Ölwechsel).

### **§ 19 Haustiere**

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten, etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder Beeinträchtigungen der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten sind. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden.

### **§ 20 Heizung / Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die im Wohnheim vorhandene Sammelheizung vom 01.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) in Betrieb zu halten.
2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Heizung so zu betreiben, dass die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr in der Regel mind. 18 Grad beträgt. Soweit die Witterungsverhältnisse dies erfordern, verpflichtet sich der Vermieter die Heizung auch außerhalb der Heizperiode die Heizung in Betrieb zu setzen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (Oktober bis April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung und Belüftung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des

daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

4. Der Mieter ist gehalten, sparsam mit der Heizenergie umzugehen.
5. Bei einer Abwesenheit von mehr als 72 Stunden ist das Warmwasser an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 5 Minuten laufen zu lassen, um der Gefahr der Legionellenbildung vorzubeugen.
6. Bei einer Abwesenheit von 7 Tagen ist das Warmwasser an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 15 Minuten bleistift dick laufen zu lassen, um der Gefahr der Legionellenbildung vorzubeugen.
7. Bei einer Abwesenheit von mehr als 7 Tagen ist der Hausmeister generell vorab über die Abwesenheit zu informieren.

### **§ 21 Sonstige Vereinbarungen**

1. Das Hausrecht in den vom Studentenwerk Oberfranken verwalteten Wohnanlagen wird von dem/der Geschäftsführer/In ausgeübt, der/die seinerseits/ihrerseits das Hausrecht an den/die Leiter/In Studentisches Wohnen delegiert. Diese dürfen das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnanlagen zuständigen Hausmeister delegieren.
2. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern bevollmächtigen sich die einzelnen Mieter untereinander gegenseitig zur Annahme und Abgabe aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Demzufolge gelten Willenserklärungen, die einer der Mieter gegenüber dem Vermieter abgibt, auch für und gegen die restlichen Mieter. Von der Vollmachterteilung sind ausgenommen: Kündigungen, Mieterhöhungserklärungen, Mietaufhebungsverträge oder Änderungsverträge.
3. Willenserklärungen des Vermieters gegen den Mieter gelten in solchen Fällen auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem Mieter zugegangen sind.
4. Sollten einzelne Bestimmungen der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die restlichen Bestimmungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlichen Grenzen als vereinbart.
5. Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.
6. Der Mieter ist verpflichtet, das städtische Müllkonzept bezüglich der Mülltrennung einzuhalten. Bei Nichteinhaltung erfolgt eine Ersatzvornahme durch das Studentenwerk Oberfranken. Die anfallenden Kosten werden in Rechnung gestellt.
7. Auf die Pflicht zur Anmeldung des Rundfunkbeitrages wird hingewiesen.

### **§ 22 Hinweis nach VSBG**

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen:

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

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

Stand Juni 2017