

## Allgemeine Mietbedingungen Studentenwerk Weiße Rose e.V.

### **1. Wohnberechtigung**

Das Studentenwerk Weiße Rose e.V. hat sich satzungsgemäß zur Aufgabe gemacht, möglichst vielen Studierenden das Wohnen in einem Studentenwohnheim zu ermöglichen und dabei alle Bewerber gleich zu behandeln. Vor diesem Hintergrund werden die Mietverträge mit den Studenten zeitlich begrenzt, um so eine möglichst große Zahl von Bewerbern in den Genuss eines günstigen Wohnheimplatzes zu bringen (sog. Rotationsprinzip). Das Studentenwerk Weiße Rose e.V. praktiziert deshalb ein Belegungskonzept, das an studentischen Belangen ausgerichtet ist und im Interesse der Versorgung vieler Studenten mit Wohnheimplätzen eine Rotation nach abstrakt-generellen Kriterien vornimmt. Die Dauer des Mietverhältnisses muss dazu im Regelfall zeitlich begrenzt sein und darf nicht den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung oder dem eigenen freien Belieben des Studentenwerks Weiße Rose e.V. überlassen bleiben. Zweck des Belegungskonzeptes ist es, eine Fluktuation zu ermöglichen und den frei werdenden Wohnraum wiederum anderen Studenten unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zur Verfügung zu stellen. Dieses Belegungskonzept wird konsequent seit vielen Jahren durch eine entsprechende Selbstbindung und eine konstante tatsächliche Übung gewahrt.

Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk betriebenen Studentenwohnanlagen sind ordentlich Studierende, insbesondere folgender Hochschulen:

- Pädagogische Hochschule Weingarten
- Hochschule Ravensburg-Weingarten
- Duale Hochschule Baden Württemberg in Ravensburg

### **2. Berechtigungsnachweis**

Der Mieter erklärt, dass er ordentlicher Student (immatrikuliert) an einer Hochschule ist. Der Mieter wird die jeweils gültige Immatrikulationsbescheinigung oder Studienbescheinigung **zum 30.4. und 31.10. eines jeden Jahres unaufgefordert dem Vermieter in Kopie vorlegen**, spätestens innerhalb von vier Wochen, nachdem er die Immatrikulationsbescheinigung von seiner Hochschule erhalten hat. Wird die Immatrikulationsbescheinigung verspätet oder gar nicht vom Mieter vorgelegt, hat er eine Verwaltungskostenpauschale nach der aktuellen Gebührenordnung zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich den Mietvertrag zum nächsten Termin zu kündigen, sobald er sein Studium beendet, abbricht oder aus sonstigem Grund exmatrikuliert wird. Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter dieses Mietverhältnis kündigen wird, wenn der Mieter sein Studium beendet, abbricht oder aus sonstigem Grund exmatrikuliert wird.

### **3. Mietzins**

- 3.1.** Der Mietzins setzt sich zusammen aus Grundmiete sowie den Betriebskosten. Die Kosten für alle den Bewohnern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen sind in der Miete anteilig enthalten.
- 3.2.** Der Mietzins setzt sich in der Regel zusammen aus: Grundmiete - Kapitalkosten - Mietaufwand des Vermieters als Generalmieter - Abschreibung der Gebäude - Möblierungszuschlag für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum sowie für Gemeinschaftsräume - Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen - Verwaltungskosten - Mietausfallwagnis - Eigenkapitalverzinsung - Betriebskosten - Reinigung des Gebäudekomplexes insgesamt - Öffentliche Abgaben - Versicherungskosten - Hausverwalter/Hausmeister - und sonstige Kosten nach § 2 Ziffer 17 BetrKV wie Dachrinnenreinigung, Füllen und Warten von Feuerlöschern, Überprüfung von Brandwarnanlagen, Lüftungs- und Blitzschutzanlagen, Türsprech- und Öffner-Einrichtungen, sowie Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen – (Tele-)Kommunikationseinrichtung für vom Vermieter betriebene und gemeinschaftlich genutzte Räume oder Gegenstände inklusive Gebühren - Pflege und Reinigung der Außenanlagen, Kosten für Betrieb und Wartung, hierzu erforderlicher Geräte (Rasenmäher u.a.) und Fahrzeuge - Müllentsorgung - Strom - Wasserversorgung - Heizung/Warmwasser
- 3.3.** Deckt die erhobene Miete pro Wohnanlagenplatz die kalkulierten laufenden Aufwendungen und Kosten, sowie den Mietaufwand des Vermieters als Generalmieter nicht ab (Unterdeckung), ist der Vermieter berechtigt, die Miete bis zum Betrag einer kostendeckenden Miete anzuheben. Eine Erhöhung der erhobenen Miete ist ebenfalls zulässig, wenn sich eine Änderung der laufenden Aufwendungen oder Kosten, sowie des Mietaufwandes des Vermieters als Generalmieter und/oder eine Änderung der Berechnungsgrundlage ergibt.
- 3.4.** Änderungen des Mietzinses müssen den Mietern bis spätestens 6 Wochen vor Wirksamwerden schriftlich zugegangen sein. Diese Erklärung ist maschinell gefertigt und bedarf daher zu ihrer Wirksamkeit nicht der eigenhändigen Unterschrift. Eine Kündigung wegen Mietzinsänderung wird anerkannt. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Falle mindestens vier Wochen vor Eintritt der Mietzinsänderung und ist schriftlich mitzuteilen.
- 3.5.** Die Miete sowie alle mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Zahlungen, insbesondere auch die Kautions-, Mahn- und Gebühren, sind im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens zu begleichen. Hierzu erteilt der Mieter vor Vertragsbeginn eine separate Einzugsermächtigung (Vordruck liegt dem Mietvertrag bei), die über die Dauer des Mietverhältnisses unwiderruflich ist. Das Studentenwerk ist berechtigt, vom Vertragsabschluss abzusehen, solange die Einzugsermächtigung nicht vorliegt. Die Miete wird monatlich im Voraus am 1. Werktag des Monats vom angegebenen Konto abgebucht. Der Mieter hat stets für eine ausreichende Deckung dieses Kontos stets zu sorgen. Kann diese Miete vom Konto des Mieters – z.B. mangels ausreichender Deckung - nicht eingezogen werden, hat der Mieter den Zahlungsverzug zu verantworten und die gemäß der Gebührenordnung entstehenden Kosten zu tragen. Erteilt der Mieter in begründeten Ausnahmefällen keine Einzugsermächtigung und überweist die Miete selbst oder bezahlt bar, so wird aufgrund des höheren Verwaltungsaufwands eine zusätzliche Verwaltungskostenpauschale nach der aktuellen Gebührenordnung monatlich erhoben.

- 3.6.** Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten nach der aktuellen Gebührenordnung, sowie Verzugszinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz geltend zu machen. Sofern dem Vermieter Bankrücklastkosten belastet werden, kann er diese als Verzugschaden dem Mieter gegenüber geltend machen.
- 3.7.** Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536 a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB (Minderung der Miete) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen. Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.
- 3.8.** Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautionsbefriedigung. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautions steht dem Vermieter eine Frist von 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu. Bei einer Mehrheit von Mietern kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung gegenüber jedem der Mieter abrechnen (Gesamtgläubiger).

#### **4. Kautions**

- 4.1.** Die im Mietvertrag vereinbarte Kautions wird vom angegebenen Konto eingezogen. Abweichend hiervon können in begründeten Fällen die Kautions und die erste Miete vor Beginn des Mietverhältnisses direkt auf unser Konto eingezahlt werden. Alternativ kann auch eine Mietkautionspolice abgeschlossen werden. Weitere Informationen hierzu können sie in der Verwaltung erhalten.
- 4.2.** Die Kautions wird nicht verzinst (§551 Abs. 3 Satz 5 BGB). Sie wird vom Vermieter rentierlich angelegt; die Renditen werden den allgemeinen Einnahmen der Wohnanlage zugeführt.
- 4.3.** Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen.
- 4.4.** Die Kautions kann nach Auszug des Mieters mit Schäden an den Mieträumen oder Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen, fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln und sonstigen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.
- 4.5.** Die Kautions oder die nicht verrechneten Teile der Kautions werden vom Vermieter dem Mieter spätestens nach Ablauf von 6 Monaten nach dessen Auszug bzw. dessen Mietvertragsende und der Übergabe der Mietsachen auf ein vom Mieter benanntes Konto überwiesen.

#### **5. Haftung des Mieters gegenüber dem Vermieter**

Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

#### **6. Einzug, Umzug**

- 6.1.** Der Einzug / Umzug muss an Werktagen (Mo.-Fr.) zu folgenden Zeiten und in Absprache mit dem Hausmeister erfolgen:  
Wohnheim Weingarten: Montag - Freitag von 8:00 - 15:30 Uhr  
Wohnheim Ravensburg: Montag und Freitag von 12:00 - 13:30 Uhr; Mittwoch von 17:00 - 18:30 Uhr  
**An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen, sowie an Samstagen ist ein Einzug nicht möglich.**  
Sollte dies dazu führen, dass Sie nicht am Tag des Vertragsbeginns einziehen können, ergibt sich hieraus kein Mietminderungsrecht des Mieters gegenüber dem Vermieter.  
**Der Mieter ist verpflichtet, sich binnen zwei Wochen nach dem Einzug beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden.**
- 6.2.** Bei der Übergabe der Mietsache wird der Zustand des Mietgegenstandes in einem Übernahmeprotokoll festgehalten, welches sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zu unterzeichnen ist. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen am Mietgegenstand nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.
- 6.3. Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters sowie allgemeine Mitteilungen und Benachrichtigungen an den Mieter gelten mit Einwurf in den Briefkasten des Mieters als zugegangen. Dies gilt auch in der vorlesungsfreien Zeit.**
- 6.4.** Umzüge innerhalb der Wohnanlagen werden gegen eine Verwaltungsgebühr von der Wohnraumverwaltung genehmigt. **Ein Umzug kann erst stattfinden, wenn mit dem Mieter ein neuer Mietvertrag zu den dann gültigen Konditionen abgeschlossen wurde.** Nicht genehmigte Umzüge können zu einer fristlosen Kündigung führen.

## **7. Instandhaltung, Reinigung, Mängelanzeige, Pflichten des Mieters**

- 7.1** Ein Anspruch des Mieters, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen, besteht nicht. Der Mieter ist berechtigt die Wände zu streichen. Hierzu kann eine vom Vermieter gestellt Farbe verwendet werden. Kosten für vom Mieter selbst beschafftes und verwendetes Material werden nicht erstattet.
- 7.2** Der Mieter darf keine baulichen Veränderungen an der Mietsache vornehmen. Änderungen an den Installationseinrichtungen sind unzulässig. Das Anbringen von Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangs- oder Sendeeinrichtungen ist untersagt.
- 7.3** Vom Mieter eingebrachte zusätzliche Bodenbeläge dürfen nur lose verlegt werden und sind bei Auszug wieder zu entfernen.
- 7.4** Der Mieter ist verpflichtet,
- die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-) Räume pfleglich zu behandeln. Das vom Vermieter eingebrachte Inventar hat im Zimmer sowie in den Gemeinschaftsräumen zu verbleiben.
  - das Zimmer sowie die gemeinsam genutzten Einrichtungen (z.B. Küche, Bad, Flur, Waschraum etc.) zu reinigen. Die Reinigung hat regelmäßig und in ausreichender Form zu erfolgen. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden. Der Vermieter ist berechtigt, sich jederzeit von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter zu einer Abmahnung berechtigt und berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Die Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.
  - für eine sachgemäße und ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen.
  - jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr zu unterlassen.
  - etwaige Schäden/Mängel, technische Störungen oder sonstige Gefahrenquellen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich schriftlich mitzuteilen. 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. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
  - aus feuerpolizeilichen Gründen, Treppenhäuser, Flure bzw. Laubengänge und auch Balkone (= Flucht-/Rettungswege!) von jeglichem Sperrgut (z.B. Fahrräder, Mobiliar usw.) frei zu halten. Dennoch abgestellte Gegenstände werden nach fruchtloser Aufforderung auf Kosten des Mieters beseitigt.
  - die per Aushang bekannt gemachten Nutzungsverbote für bestimmte Flächen (z.B. Dach) einzuhalten.
- 7.5** Die Mieträume sind auf Kosten des Mieters von diesem in vertragsgemäßem, stets sauberem und bewohnbarem Zustand zu halten und insbesondere von Ungeziefer frei zu halten. Der Mieter kann sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn seines Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies dem Vermieter unverzüglich binnen fünf Werktagen nach seinem Einzug schriftlich mitteilt. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.
- 7.6** Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen (Gebäude und Inventar), sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft verursacht wurden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste, Besucher usw. schuldhaft verursacht worden sind. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.
- 7.7** Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters vom Mieter eingebrachtes und nach Mietvertragsbeendigung zurückgelassenes Mobiliar zu entfernen. Neben dem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Inventar darf der Mieter nur mit besonderer schriftlicher Genehmigung der Verwaltung zusätzliches Mobiliar in die Gemeinschaftsräume einbringen.
- 7.8** Der Mieter ist verpflichtet, seinen Abfall getrennt in die vom Vermieter bereitgestellten bzw. öffentlichen Behälter/Sammelstellen zu entsorgen.
- 7.9** Grillen ist nur auf den in einigen Wohnanlagen dafür eingerichteten Plätzen gestattet. Ist kein offiziell ausgewiesener Grillplatz vorhanden, so ist das Grillen grundsätzlich untersagt.
- 7.10** Der Mieter ist nicht berechtigt an Dusche/Badewanne/Waschtisch/Spülbecken den Siphon/Ablauf abzuschrauben; bei Verstopfung ist umgehend der Hausmeister zu informieren.
- 7.11** Es ist den Mietern untersagt, Waffen jeglicher Art, in den Mieträumen zu nutzen oder zu lagern.
- 7.12** Es ist den Mietern untersagt, die Dächer der Wohnanlagen zu betreten (Unfall-/Absturzgefahr).
- 7.13** Es ist den Mietern untersagt, Fahrräder im Zimmer zu lagern.
- 7.14** **Die Weiterleitung der Post muss bei Abwesenheit des Mieters gewährleistet sein (z.B. bei Untervermietung).**

## 8. Schlüssel

- 8.1. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug die Schlüssel und Transponder laut Schlüsselprotokoll ausgehändigt. Beim Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für die zu ersetzenden Schlösser/Zylinder und die Schlüssel.
- 8.2. Der Verlust eines Schlüssels ist unverzüglich im Büro der Verwaltung zu melden.
- 8.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss/Zylinder durch ein anderes Schloss/Zylinder zu ersetzen.
- 8.4. Schlüssel und Transponder dürfen nicht an dritte Personen weitergegeben werden.

## 9. Gebrauch der Mieträume und Überlassung an Dritte

- 9.1. Das Halten von Haustieren ist verboten. Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume pfleglich zu behandeln, frei von Ungeziefer zu halten und die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Wohnzweck zu benutzen. Will der Mieter die Mieträume zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vermieters. Haushaltsgeräte (z.B. Staubsauger, Kaffeemaschinen, Toaster usw.) müssen stets in einem betriebssicheren Zustand gehalten werden, wobei die Kapazität der vorhandenen Installationen zu beachten ist. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten hergestellt werden. Um- und Einbauten oder Installationen darf der Mieter nur mit der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vermieters vornehmen, soweit diese nicht unerheblich sind. Die Erlaubnis kann von der schriftlichen Verpflichtung zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands im Falle eines Auszugs abhängig gemacht werden.
- 9.2. Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- 9.3. Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Mietzuschlages/einer Kautionserhöhung abhängig machen. **Ein entsprechender Untermietervertrag ist über den Vermieter anzufordern oder über die Homepage herunterzuladen.** Für die Bearbeitung einer beantragten Untervermietung ist vom Mieter eine Verwaltungspauschale nach der aktuellen Gebührenordnung zu bezahlen. Wird die Zustimmung zu Untervermietung erteilt, haften Mieter und Untermieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 9.4. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- 9.5. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.
- 9.6. Den Mietern wird davon abgeraten, größere Summen Bargeld oder Wertgegenstände im Zimmer zu lagern. Aus Sicherheitsgründen empfehlen wir Ihnen, alle Zimmertüren und Fenster abzuschließen, bevor Sie das Haus verlassen. Der Vermieter kann für beschädigte, gestohlene oder verlorene Gegenstände nicht haftbar gemacht werden.
- 9.7. In allen Gemeinschaftsbereichen, Aufenthaltsräumen, Treppenhäusern, Fluren, Aufzügen und sonstigen gemeinsam genutzten Flächen besteht ein generelles Rauchverbot. Im Wohnheim Briachstr. 2 besteht darüber hinaus ein Rauchverbot in allen Zimmern. Zuwiderhandlungen werden mit einer Verwaltungskostenpauschale gemäß Gebührenordnung bestraft.

## 10. Pflichten der Vertragsparteien bei einer Beendigung des Mietverhältnisses

- 10.1 Der Auszugstermin ist **frühestens 3, spätestens 2 Wochen** vorher mit dem Hausmeister abzustimmen. Der Auszug kann an folgenden **Werktagen erfolgen**:

Wohnheime Weingarten:	Montag - Freitag von 8:00 - 15:30 Uhr
Wohnheim Ravensburg:	Montag und Freitag von 12:00 - 13:30 Uhr
	Mittwoch von 17.00 – 18.30 Uhr

Der Mieter ist verpflichtet, bei der Abnahme zugegen zu sein. **An Sonntagen, gesetzlichen und regionalen Feiertagen, sowie an Samstagen ist ein Auszug nicht möglich.** Nach der Rückgabe des Zimmers darf der Mietraum nicht mehr betreten werden.
- 10.2 Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in bezugsfertigem Zustand, komplett gereinigt, mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Die Wand- und Deckenflächen sind nach Bedarf weiß zu streichen. Hierzu sollte eine vom Vermieter gestellt Farbe verwendet werden. Kosten für vom Mieter selbst beschafftes und verwendetes Material werden nicht erstattet.
- 10.3 Falls der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, um diese reinigen und/oder streichen zu lassen.
- 10.4 Stellt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses fest, dass der Mieter den von ihm genutzten Wohnraum unter Zurücklassung eingebrachter Gegenstände verlassen hat, so werden diese auf Kosten des Mieters entsorgt.

**10.5** Zieht der Mieter am Ende des Mietverhältnisses nicht oder nicht rechtzeitig aus und kann der Nachmieter deshalb nicht einziehen, haftet der Mieter für alle entgangenen Erlöse und für alle Kosten, die für das Studentenwerk und den Nachmieter aus der Nichtüberlassung der Mietsache entstehen (z.B. Hotel-, Umzugs-, Lagerungskosten).

**10.6** Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis **nicht** als verlängert, § 545 BGB.

## **11. Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

**11.1** Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums nach Maßgabe des § 554 BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

**11.2** Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadensersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

## **12. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

**12.1** Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung zu angemessener Tageszeit frei. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Mietinteressenten betreten. Übliche Besichtigungszeiten sind in der Regel an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 15.00 Uhr. Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.

**12.2** Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

## **13. Personenmehrheit als Vertragspartei**

**13.1** Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

**13.2** Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermieters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch die Mieter, für Mietaufhebungsverträge und für einen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht.

## **14. Abstellen von Fahrzeugen**

**14.1** Mieter mit einem Fahrzeug sind verpflichtet, einen Parkausweis bei der Verwaltung zu beantragen. Alle Stellplätze auf dem Wohnheimparkplatz sind ausschließlich für Mieter des Wohnheims reserviert. Gästeparkplätze sind nicht vorhanden. Bitte machen Sie gegebenenfalls Ihre Gäste/Besucher darauf aufmerksam. Die Stellplätze auf der Anlage sind nummeriert. Die vom Studentenwerk ausgestellten Parkberechtigungsausweise müssen gut sichtbar im Fahrzeug auf dem Armaturenbrett hinterlegt werden. Für Fahrräder sind ebenfalls die dafür vorgesehenen Abstellplätze zu benutzen; **ein Abstellen von Fahrrädern im Eingangsbereich, Treppenhaus, Fluren und den Wohnbereichen ist nicht erlaubt.**

**14.2** Der Vermieter haftet nicht bei Schäden an den auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen und Fahrrädern.

**14.3** Das Abstellen von unbrauchbaren, dauernd nicht genutzten und polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnanlage ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge und Fahrzeugteile werden für den Fahrzeughalter kostenpflichtig entfernt. Dies gilt auch für Fahrräder.

## **15. Rundfunkbeitrag (GEZ)**

Für die Anmeldung seiner Rundfunk- und Fernsehgeräte ist der Mieter selbst verantwortlich. Im Haus stehen keine Geräte des Vermieters zur Verfügung. Herrenlos umherstehende Geräte werden unverzüglich vom Hausmeister eingezogen.

## **16. Heimselbstverwaltung**

Das Studentenwerk legt größten Wert auf ein demokratisches Miteinander der Bewohner des Wohnheims, auf ein Höchstmaß an Selbstverwaltung und auf eine transparente Zusammenarbeit seiner Verwaltung mit den Mietern und ihrer Selbstverwaltung. Struktureller Ausdruck dieses Grundanliegens ist die Einrichtung von Stocksprechern und einer/s Wohnheimsprechers/in. Die Organisation dieser Einrichtung und ihre evtl. Änderungen der Selbstverwaltung ist den Bewohnern überlassen. Das Studentenwerk nimmt sie zur Kenntnis und setzt sie durch Zustimmung in Kraft.

Unabhängig davon, ist jeder Bewohner berechtigt und verpflichtet, die Verwaltung über Missstände im Wohnheim zu informieren. Hierzu gehört insbesondere die Missachtung der Nachtruhe, der Verstoß gegen die vom Stockwerk aufgestellten Regeln (z.B. Küchendienst, Nichtraucherzeiten usw.), sowie die Beschädigung des Wohnheims – ob durch Hausfremde oder Bewohner.

## 17. Nachtruhe

Auf die Einhaltung von Ruhezeiten und die Rücksichtnahme auf andere Bewohner und Anlieger in der Umgebung des Wohnheimareals wird besonderen Wert gelegt. Dies gilt vor allem für die Einhaltung der **Nachtruhezeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr**. Während dieser Zeit ist Musizieren, der Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten oder Stereoanlagen etc. über Zimmerlautstärke hinaus **nicht zulässig**. Parties und Feiern in den Aufenthaltsbereichen der Stockwerke sind **absolut verboten**. Die gilt auch für das Gelände um das Wohnheim inkl. des Parkplatzes. Ein Verstoß gegen diese Regelung führt zu einer Abmahnung und ggf. zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Wir bitten alle Studierenden, im Sinne eines guten Miteinanders, sich auch auf dem Weg vom Wohnheim weg oder von der Stadt/ der Hochschule ins Wohnheim zurück, ruhig zu verhalten.

## 18. Richtig Lüften

Bitte lüften Sie ausreichend, aber auch auf die richtige Art und Weise. Richtiges, sprich effektives Lüften bedeutet: **Fenster ganz öffnen (Querlüften), nicht Fenster kippen!** Dies gilt vor allem im Winter! Gekippte Fenster bringen – vor allem wenn dies nur in einem Raum geschieht und gleichzeitig die Zimmertüren geschlossen sind - nicht den gewünschten Luftaustausch, sondern bedeuten lediglich einen unnötig hohen Energieverlust, weil dadurch lediglich der Garten mitbeheizt wird. Gleichzeitig führt diese (Un-)Art des Lüftens allzu oft zu Kondenswasser im Bereich der Fenster und somit nicht selten zu Schimmelbildung in diesen Bereichen, da ständig die warme mit Feuchtigkeit gesättigte Raumluft auf die kalte Außenluft trifft, abkühlt, zwangsläufig die Feuchtigkeit nicht mehr halten kann und folglich kondensiert. Letzteres gilt insbesondere für die Feuchträume, sprich die Bäder, aber auch für die Küchen.

Führen Sie deshalb bitte stattdessen mehrmals täglich ein so genanntes Querlüften durch. Öffnen Sie nicht nur das Fenster in Ihrem Zimmer, sondern auch ein oder mehrere weitere Fenster in anderen Räumen bei geöffneten Zimmertüren, um einen Durchzug zu ermöglichen. Gleichzeitig regeln Sie bitte die Heizung für diese Zeit herunter. So findet am schnellsten und damit am effektivsten ein kompletter Luftaustausch bei möglichst geringem Energieverlust statt. Die nun in den Räumen befindliche kältere Frischluft ist noch nicht so gesättigt wie die alte bisherige Raumluft und kann daher besser die bestehende Feuchtigkeit aufnehmen.

## 19. Waschmaschinen

Der Waschmaschinenraum mit Waschmaschinen und Trockner befindet sich im Untergeschoss. Für die Nutzung der Maschinen können Sie bei der Verwaltung eine Washkarte erhalten. Die Waschmaschinen sind nicht Eigentum des Studentenwerks Weiße Rose e.V. sondern wurden von einer Betreibergesellschaft aufgestellt. Das Studentenwerk ist für Schäden und/ oder Probleme mit den Maschinen weder verantwortlich noch haftbar zu machen. Wenden Sie sich hierzu direkt an den Betreiber.

## 20. Aufstellen eigener größerer Elektro-Geräte

Es gehört zu den Pflichten der Mieter, auf einen sparsamen Verbrauch von Energie und Ressourcen (Strom, Wasser, Wärme) zu achten. **Daher ist es nicht gestattet, zusätzlich zu den vom Studentenwerk bereitgestellten Geräten eigene verbrauchsintensive Elektro-Großgeräte wie z.B. Waschmaschinen, Trockner, Kühlschränke, Backöfen, Heizlüfter oder ähnliches aufzustellen bzw. in Gebrauch zu setzen.** Eine Mikrowelle, ein Reiskocher und ein Wasserkocher pro Gemeinschaftsküche sind gestattet. Diese Regelung bezieht sich nicht auf (Unterhaltungs-)Elektronik im eigenen Zimmer (TV, PC, etc.). Sie sollten allerdings auch hier auf ein möglichst stromsparendes Verhalten achten.

## 21. Fluchtwege

Zu den mit entsprechenden Hinweisschildern versehenen Fluchtwegen gehören sämtliche Flure, Bereiche vor den Aufzügen, dem Treppenhaus vor den Hauseingängen und insbesondere die Balkone. Hier dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt werden. Des Weiteren sind die Feuerwehrezufahrten unbedingt freizuhalten. Zuwiderhandlungen können mit der fristlosen Kündigung geahndet werden.

## 22. Benutzung des Aufzuges

Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Das Studentenwerk Weiße Rose e.V. behält sich vor, den Aufzug bei einer potentiellen Gefährdung jederzeit stillzulegen. Daraus ergibt sich kein Anspruch auf Mietminderung. Im Aufzug dürfen keine Fahrräder transportiert werden.

## 23. Internetnutzung

Für die Nutzung des bereitgestellten Internet- und TV Zugangs im Wohnheim gelten die Nutzungsbedingungen des jeweiligen Anbieters. Die Mieter sind verpflichtet, den vorhandenen Anschluss zu nutzen. Es dürfen keine Netzwerke separat dazu betrieben werden. Mieter haben kein Recht auf die permanente Verfügbarkeit des Internet-Zugangs. Eine fehlende Verfügbarkeit berechtigt nicht zur Mietminderung.

## 24. Datenschutz/ Elektronische Datenverarbeitung

Die Abwicklung des Mietverhältnisses erfolgt mittels elektronischer Datenverarbeitung. Das Einverständnis zur Speicherung der notwendigen Daten ist mit Zustandekommen des Mietvertrags gegeben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Datenschutzhinweise wurden mit dem Mietvertrag ausgehändigt. Die aktuelle Version der Datenschutzhinweise finden Sie jederzeit auf [www.studentenwerk-weisserose.de](http://www.studentenwerk-weisserose.de). Der Mieter gestattet dem Vermieter den Aushang einer Namensliste für die Poststelle/Briefkastenanlage.

## 25. **Informationspflicht zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)**

Das Studentenwerk ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz weder bereit, noch verpflichtet. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir unsere Mieter trotzdem auf eine für sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl.

## 26. **Widerrufsrecht**

Wurde die Mietsache vor Mietvertragsabschluss nicht vom Mieter besichtigt und wird der Vertrag bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters unterzeichnet, steht dem Mieter ein gesetzliches Widerrufsrecht nach den §§ 312 Abs. 4, 312g und 355 BGB zu, sofern es sich beim Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt. Zudem steht dem Mieter bei Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht zu (Anlage 1 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB).

Über dieses Widerrufsrecht ist der Mieter gern. § 312d BGB ausdrücklich zu belehren.

### **Widerrufsbelehrung**

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Studentenwerk Weiße Rose e.V., Briachstr. 10, 88250 Weingarten, info@studentenwerk-ev.de, Tel.: 0751-5608380, Fax: 0751-56083814 mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Fax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können sich dazu am gesetzlichen Muster-Widerrufsformular (enthalten im Bundesgesetzblatt Teil 1, Nr. 58 vom 27.09.2013) orientieren, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung (=Vollzug des Mietvertrags) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## 27. **Hausmeister und Verwaltung**

Für die Betreuung der Wohnanlagen und unserer Mieter steht unser Betreuersteam, bestehend aus Hausmeistern und der Verwaltung, für Sie als Ansprechpartner bereit.

**Verwaltung alle Wohnheime**  
Studentenwerk Weiße Rose e.V.  
Briachstr. 10, 88250 Weingarten  
Tel.: 0751-560838-0  
Fax: 0751-560838-14  
info@studentenwerk-ev.de

**Hausmeister Weingarten**  
Andreas Schleyer  
Tel.: 0171-5259639  
hausmeister@studentenwerk-ev.de

**Hausmeister Ravensburg**  
Dienstleistungsgruppe Schussental  
Tel.: 0751-88877620  
info@dls-group.de

Die genauen Sprechzeiten des Hausmeisters und der Verwaltung entnehmen Sie bitte den Aushängen im Eingangsbereich.

## 28. **Schadensmeldungen**

Bei technischen Problemen oder einem ähnlichen Anliegen die die Wohnanlage bzw. Ihr Zimmer betreffend, werfen Sie bitte eine Schadensmeldung in den Hausmeisterbriefkasten in Ihrer Wohnanlage. Schäden, die sofortiges Handeln erfordern, sind ein Notfall. Es gilt §25. Dies gilt z.B. für Wasserrohrbrüche, Ausfall der Heizung, Ausfall der Wasserversorgung. Hier muss sofort der Hausmeister, die Verwaltung oder ein entsprechender handwerklicher Notdienst verständigt werden.

## 29. **Notfall-Nummer (technische Störungen)**

In dringenden (echten!!) Notfällen die Haustechnik betreffend besteht auch außerhalb der Sprechzeiten eine ständige mobile Erreichbarkeit unter der folgender Nummer:

**Wohnheime Weingarten: 0171 - 52 59 63 9**  
**Wohnheim Ravensburg: 0751 - 888 77 620**

## 30. **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrags oder der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit.

**Die vorstehenden Mietbedingungen, in ihrer aktuellen Fassung, sind Bestandteil des mit Ihnen geschlossenen Mietvertrages. Die Mietbedingungen können ohne vorherige Ankündigung jederzeit geändert werden. Die aktuellste Version erhalten Sie immer auf unserer Homepage oder in unserer Verwaltung.**