

Allgemeine Mietbedingungen (AMB)

(Fassung vom 21.06.2018)



**Bund Evangelisch-Freikirchlicher
Gemeinden in Deutschland K.d.ö.R.**
www.baptisten.de | Liegenschaftsverwaltung

Die gewählte männliche Form „Mieter“ bezeichnet sowohl männliche als auch weibliche Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnanlagen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit.

§ 1 Mietsache, Rotationsprinzip und Wohnrecht

- (1) Dem Mieter wird die Mietsache nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Die Wohnberechtigung wird durch die jeweils aktuelle Vergaberichtlinie definiert.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester dem Vermieter eine gültige Immatrikulationsbescheinigung (persönlich, per Post oder per E-Mail) innerhalb von 3 Wochen nach Vorlesungsbeginn eines jeden Semesters unaufgefordert vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt ersatzweise als erfüllt, wenn der Mieter im Mietvertrag einer diesbezüglichen Abfrage durch die Verwaltung des Bildungszentrums sowie einer Übermittlung diesbezüglicher Daten durch die Theologische Hochschule Elstal zustimmt. Der Nachweis der Immatrikulation erfolgt dann automatisch durch die Hochschule.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich den Wegfall seiner Wohnberechtigung anzuzeigen. Die Exmatrikulation des Mieters führt nicht dazu, dass er berechtigt ist, das Mietverhältnis fristlos, d. h. ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen (vgl. § 2 Pkt. 8 AMB).
- (4) Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung in Studentenwohnanlagen.
- (5) Die Überlassung von Mieträumen in Studentenwohnanlagen wird mit Hilfe von staatlich gefördertem Wohnraum realisiert. Da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnanlagen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten ein staatlich geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung zu stellen ist, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.
- (6) Der Vermieter behält sich vor, aus zwingenden Gründen ohne Einhaltung der im Mietvertrag genannten Frist dem Mieter eine andere Mietsache zuzuweisen.
Zwingende Gründe sind:
 - » dringend notwendige Reparaturmaßnahmen,
 - » Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen,
 - » Einrichtung von getrennten Herren- oder Frauenwohngemeinschaften,
 - » Nutzung von sondergenutztem Wohnraum wie Familienwohnungen, Mutter-Kind-Wohnungen oder behindertengerechtem Wohnraum durch entsprechende Bedürftige.Im Falle eines diesbezüglichen Umzugs erhält der Mieter Unterstützung durch den Vermieter.
- (7) Die Übergabe sowie Abnahme der Mietsache, inklusive der dazugehörigen Schlüssel, erfolgt in der Regel nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe/Abnahme erst am darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht in diesem Fall nicht.
- (8) Der genaue Übergabetermin ist mit dem zuständigen Ansprechpartner der Haustechnik des Bildungszentrum Elstal im Vorfeld abzustimmen (033234 74-123).
- (9) Bei der Übergabe der Mietsache werden der Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist, festgestellt. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift die Anzahl und den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten. Das Protokoll wird Bestandteil des Mietvertrages.
- (10) Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.
- (11) Der Mieter ist nach dem Meldegesetz verpflichtet, seinen Einzug bzw. Auszug innerhalb von zwei Wochen gem. aktuellem Meldegesetz bei der Meldebehörde anzuzeigen. Entsprechende Bescheinigungen werden von der Verwaltung des Bildungszentrum Elstal ausgehändigt und sind der Meldebehörde vorzulegen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

- (1) Die Mietzeit wird im Mietvertrag festgelegt.
- (2) Der Mieter kann das Mietverhältnis ausschließlich zum Ende eines Semesters, erstmals zum Ablauf der nach Ziffer

1 vereinbarten Mietzeit kündigen. Die Kündigung muss spätestens zum dritten Werktag des vorletzten Semestermonats (hier: 2 Monate) erfolgen. Der Posteingang bei der Verwaltung des Bildungszentrum Elstal ist maßgeblich. Das Mietverhältnis ist befristet und verlängert sich automatisch um ein weiteres Semester¹, wenn es nicht durch eine der beiden Mietvertragsparteien fristgerecht gekündigt wird. Die automatische Verlängerung ist auf eine Anzahl von höchstens 10 Semestern Gesamtwohnzeit im Bachelorstudium und 8 Semestern Gesamtwohnzeit im Masterstudium, höchstens jedoch auf 14 Semester für Bachelor- und Masterstudium zusammen begrenzt. Anderslautende Vereinbarungen regelt der Mietvertrag.

- (3) Gibt ein Mieter die Mietsache nach fristgerechter Kündigung des Mietverhältnisses einen Monat vor Ablauf der Vertragslaufzeit in vertragsgemäßem Zustand zurück, dann entfällt die Verpflichtung zur Zahlung der Miete für den letzten Vertragsmonat.
- (4) Gründe für eine zeitlich befristete Verlängerung der maximalen Mietzeit sind in der jeweils aktuellen Vergaberichtlinie geregelt. Die Verlängerung der Mietzeit bedarf stets eines schriftlichen Nachtrages zum Mietvertrag.
- (5) Die Geltung des § 545 BGB wird ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, unter anderem wenn:
 - a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist,
 - b) der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht,
 - c) der Vermieter keinen Nachweis der Wohnberechtigung gemäß § 1 Nr. 2 AMB rechtzeitig erhalten hat. Gleiches gilt bei Wechsel der Studienrichtung nach vorherigem Abschluss eines Studiengangs, auch wenn die Höchstwohnzeit noch nicht erreicht wurde,
 - d) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt (Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. bei erheblichem vertragswidrigen Gebrauch der Räume beträchtlich gefährdet, z. B. mangelhafte Reinigung der Räume oder Verwahrlosung),
 - e) der Mieter die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Vermieters überlässt (Diese Regelung ist unabhängig vom Zeitpunkt und Zeitraum der unerlaubten Überlassung.),
 - f) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen gemäß Hausordnung und AMB verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
 - g) bei Antragstellung zur Bewerbung um einen Wohnplatz falsche Angaben gemacht wurden,
 - h) der Mieter gegen geltende Brandschutzbestimmungen verstoßen hat.
- (7) In Fällen einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall, Nebenkosten und sonstige Leistungen bis zur Neuvermietung sowie für die Kosten der Rechtsverfolgung. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt.
- (8) Dem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende des Monats bei nachgewiesener und anerkannter Beurlaubung des Studiums seitens des Rektorats der Theologischen Hochschule Elstal zu. Ein Anspruch auf Neubegründung eines Mietverhältnisses nach Beendigung der Beurlaubung besteht nicht. Der Vermieter ist jedoch bemüht, dem Mieter entsprechenden Ersatzwohnraum zur Anmietung anzubieten.
- (9) Fällt die Wohnberechtigung des Mieters weg, gelten auch hier die Kündigungsfristen gem. § 2 S. 8 AMB. Der Wegfall der Wohnberechtigung ist schriftlich nachzuweisen (z. B. in Form der Exmatrikulation seitens der Hochschule). Eine Verlängerung des Mietvertrages darüber hinaus ist ausgeschlossen.
- (10) Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 3 Miete, Betriebskosten und Mietanpassung

- (1) Die im Mietvertrag ausgewiesene monatliche Gesamtmiete beinhaltet die Nettokaltmiete sowie die anteiligen Betriebs- und Heizkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete in regelmäßigen Abständen neu festzusetzen (anzuheben bzw. zu reduzieren). Der Vermieter kann sich bei der

¹ Zu beachten: Die Semesterzeiten sind nicht identisch mit den Vorlesungszeiten und dauern vom 1. Oktober bis zum 31. März des Folgejahres (Wintersemester) und vom 1. April bis zum 30. September (Sommersemester).

Festsetzung der Mieten an den tatsächlichen Kosten bzw. den Verbräuchen seiner Wohnanlagen oder abgrenzbarer Wirtschaftseinheiten orientieren.

- (2) Neben der Nettomiete werden alle auf dem in § 1 genannten Mietwohngrundstück anfallenden Betriebskosten, gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt und durch Vorauszahlungen mit jährlichen Abrechnungen erhoben. Die BetrKV ist Bestandteil des Mietvertrages.
- (3) Der Vermieter rechnet die Nebenkosten unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Differenzen zwischen dem endgültigen Abrechnungsbetrag und den geleisteten Vorauszahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung an den Mieter zu erstatten oder aber von diesem nachzuzahlen. Die Neufestsetzung der Nebenkostenvorauszahlung wird vorgenommen, wenn zu erkennen ist, dass die Vorauszahlung die zu erwartenden Kosten nicht deckt bzw. überdeckt. Im Übrigen gilt § 560 BGB.
- (4) Auch wenn der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses oder später einzelne vertraglich vereinbarte Betriebskostenarten auf den Mieter vorübergehend nicht umlegt, ist er gleichwohl berechtigt, diese Betriebskostenarten für die Zukunft umzulegen.
- (5) Werden die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung durch einzelne Wasseruhren in den Wohneinheiten ermittelt und weicht die Verbrauchssumme der einzelnen Wasseruhren von dem Ergebnis des Hauptzählers um nicht mehr als 20 % ab, so wird die Differenz auf die einzelnen Mietparteien im Verhältnis ihres gemessenen Einzelverbrauches umgelegt.
- (6) Änderungen der Miete werden durch eine einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters an den Mieter weitergegeben. Die Basis dieser Mieterhöhung kann durch den Mieter eingesehen werden und umfasst in der Vergangenheit festgestellte Betriebs- und Heizkosten sowie Umlagen aus Modernisierungen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter mindestens 4 Wochen vor Inkrafttreten der Anpassung davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

§ 4 Sicherheitsklausel

Da der Vermieter keine Sicherheit (Mietkaution) für die Wohnung vom Mieter beansprucht, verpflichtet sich der Mieter, bei Auszug auf dem Übergabeprotokoll eine Nachfolgedresse zu hinterlegen.

§ 5 Mietzahlung/Zahlungsverzug

- (1) Die monatliche Miete ist im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag, für den jeweils laufenden Monat auf das im Mietvertrag genannte Konto des Vermieters unter Angabe des Namens und der Mieternummer zu zahlen (Datum des Zahlungseinganges ist maßgeblich).
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, eine dem Vermieter für sein Bankgiro- oder Postgirokonto widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerrufliches SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen. Damit ist der Vermieter berechtigt, die monatlich zu entrichtende Miete vom Konto des Mieters bzw. Kontoinhabers abzubuchen.

Die Abbuchung/Kontobelastung erfolgt frühestens zum 2. Werktag des laufenden Monats. Der Mieter hat für eine ausreichende Kontodeckung Sorge zu tragen. 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 in Höhe von 10 € in Ansatz zu bringen. Dem Mieter bleibt nachgelassen, den Nachweis zu führen, dass ein geringerer Schaden entstanden ist. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter. Die Geltendmachung weitergehender Schadenersatzansprüche seitens des Vermieters bleibt hiervon unberührt.

Für dieselbe Forderung erfolgt durch den Vermieter ein zweiter Abbuchungsversuch. Nach wiederholter Rückbuchung der Forderung hat der Mieter den Rückstand auf das im Mietvertrag angegebene Konto zu überweisen.

- (3) Zahlungen des Mieters, die ohne Zweckbestimmung erfolgen, sind in der nachstehenden Tilgungsfolge zu verrechnen: Prozess- und Verzugskosten, Nebenkosten, Zinsrückstand, laufende Miete.
- (4) Das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters richtet sich nach § 556 b BGB. Dieses kann der Mieter nur ausüben, soweit es auf dem Mietverhältnis beruht.

§ 6 Umzug innerhalb der Wohnanlagen des Bildungszentrum Elstal

- (1) Der Tausch der Mietsache oder ein Umzug innerhalb der Wohnanlagen des Vermieters ist ohne dessen Zustimmung bzw. ohne erneuten Vertragsabschluss nicht zulässig. Auf ausdrücklichen Antrag kann ein solcher Wohnungswechsel durch den Vermieter gestattet werden, sofern ein wichtiger Grund geltend gemacht wird und vorliegt.

- (2) Bei einem vom Mieter zu vertretenden Wohnungstausch bzw. Umzug wird durch den Vermieter eine Verwaltungsgebühr in Höhe von EUR 50,- erhoben.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, spätestens 14 Tage vor dem Umzug eine Vorabnahme der Mietsache durch den Vermieter zu vereinbaren.

Die endgültige Abnahme der Mietsache durch Ausfertigung eines schriftlichen Abnahmeprotokolls erfolgt nach vollständiger Räumung der Wohnung.

Eventuell auftretende Mängel bzw. Schäden an der Mietsache (inkl. Inventar) werden im Abnahmeprotokoll festgehalten. Dem Mieter wird eine Nachbesserungsfrist von 3 Werktagen eingeräumt. Sind die festgestellten Mängel bzw. Schäden nach Ablauf dieser Nachfrist nicht behoben, werden die daraus resultierenden Kosten der Ersatzvornahme dem Mieter in Rechnung gestellt.

- (5) Der Umzug hat jeweils bis zum letzten Werktag vor Ablauf des alten Vertrages zu erfolgen.

§ 7 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

- (1) Der Vermieter hat die Sammelheizung vom 1. Oktober bis 30. April einschließlich und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert. In den Wohnräumen gilt eine Temperatur von mindestens 20 Grad Celsius für die Zeit von 7.00 bis 22.00 Uhr als vertragsgemäß. In der übrigen Zeit und für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Tages. Für gleichmäßige Temperatur wird keine Gewähr geleistet.
- (2) Beheizung und Warmwasserversorgung können nicht verlangt werden bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen ist der Vermieter zur Ersatzleistung nicht verpflichtet und der Mieter nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche sofort anzuzeigen.
- (3) Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Heizkostenverpflichtung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Heizkörper dürfen bei Frost nicht abgestellt werden.
- (4) Im Fall einer erheblichen Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise sind die Vorschüsse vom Vermieter neu festzusetzen.
- (5) Im Fall des Auszugs eines Mieters kann der Vermieter auf den Zeitpunkt des Auszugs eine Zwischenabrechnung vornehmen, ohne jedoch hierzu verpflichtet zu sein.
- (6) Die bei einem Wohnungswechsel entstehenden Kosten für die Zwischenabrechnung einschließlich der Kosten für die Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter.

§ 8 Parkplätze, Unterbringung von Fahrrädern

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen und die Straßenverkehrsregeln vor Ort einzuhalten. Verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt.
- (2) Motorfahrzeuge und Motorfahrzeugteile aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmte oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehene Gebäude, einschließlich der Kellerräume und Fahrradboxen, abgestellt werden.
- (3) Das Abstellen von dauernd nicht benutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig entfernt.
- (4) Auf dem Gelände des Vermieters dürfen keine Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden, die zu einer Belästigung anderer Personen führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel, Autowäsche u. a.).
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, die Benutzung vorhandener PKW-Stellplätze auch nach Beginn des Mietverhältnisses vom Abschluss eines Zusatzmietvertrages und/oder der Zahlung einer gesonderten Miete abhängig zu machen. Solange vorhandene Wagenstellplätze noch kostenlos genutzt werden können, handelt es sich dabei um eine freiwillige Zusatzleistung des Vermieters, die nicht Bestandteil der mietvertraglich zugesicherten Leistungen ist.
- (6) Fahrräder dürfen ausschließlich in dafür vorgesehene Räumlichkeiten bzw. an gekennzeichneten Flächen abgestellt werden. Die Mitnahme von Fahrrädern in die angemieteten Wohnräume ist nicht erlaubt. Unberechtigt abgestellte Räder in Fluren, Treppenhäusern, Hauseingangsbereichen u. a. werden aus Sicherheitsgründen (Flucht- und Rettungswege) durch den Vermieter entfernt.
- (7) Der Vermieter ist berechtigt, unbenutzte bzw. augenscheinlich nicht mehr nutzbare Fahrräder nach vorheriger Ankündigung zu entfernen und nach einer Frist von 4 Wochen entsorgen zu lassen.

§ 9 Erhaltung der überlassenen Mietsache, Sorgfaltspflichten und Schönheitsreparaturen

- (1) Eine Aus-/Umlagerung der vom Vermieter bereitgestellten Möbel bzw. Möbelteile innerhalb und außerhalb des Bildungszentrum Elstal ist dem Mieter nicht erlaubt.
- (2) 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. Die Reinigung des Kellerabteils und der zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume und Anlagen obliegt ihm nach Maßgabe der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten.
- (4) Vom Mieter eingebrachte ortsveränderliche Elektrogeräte sind in einem technisch einwandfreien Zustand zu halten. Schäden an der Mietsache übernimmt der Mieter.
- (5) Hausmüll und andere Abfälle sind ausschließlich an den entsprechenden Containerstandorten der Wohnanlage zu entsorgen. Wertstoffe sind ordnungsgemäß zu trennen.
- (6) Bei längerer Abwesenheit ist vom Mieter dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Lüftung und Beheizung der Wohnräume erfolgt, und dass ihn Informationen des Vermieters, die Mietsache betreffend, kurzfristig erreichen können.
- (7) Schäden an und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort schriftlich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter weder zur Minderung noch zur Geltendmachung von Schadenersatz wegen Nichterfüllung berechtigt, noch besteht ein Recht des Mieters zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 BGB. Nimmt der Mieter selbst Instandsetzungen vor, ohne zuvor den Vermieter zur Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert zu haben, so steht ihm ein Ersatzanspruch für Aufwendungen nicht zu.
- (8) Der Mieter haftet für alle spätestens bei seinem Auszug festgestellten Schäden und Verluste an der Mietsache/dem Inventar, sofern diese vom Mieter schuldhaft herbeigeführt wurden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für die Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Gäste, von ihm beauftragte Handwerker, etc. verursacht worden sind. Insbesondere haftet er für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitungen, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen und Fenstern oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) oder durch spitze Gegenstände entstehen. Bei Schäden am Inventar hat der Mieter die Wiederherstellungs- oder den Wiederbeschaffungswertes zu ersetzen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass der einzelne Schaden nur auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen, also von ihm nicht zu vertreten ist.
- (9) Der Mieter hat sich für Schäden zu versichern, die durch Aufstellung oder Betrieb von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen, Ölöfen oder Öltanks sowie sonstigen gefahrträchtigen Anlagen entstehen können. Unterlässt er dies, haftet er auch ohne Vorliegen eines Verschuldens im Einzelfall für solche Schäden.
- (10) Der Mieter hat die Kosten für die Beseitigung von Bagatellschäden (Kleinreparaturen) bzw. für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, den Heiz- und Kocheinrichtungen sowie den Fenster- und Türverschlüssen zu tragen. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 35 EUR und jährlich 5 % der Jahresbruttowarmmiete (Miete zzgl. Nebenkosten, Heizkosten und Strom) nicht übersteigen.
- (11) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume stets in bewohnbarem Zustand zu halten und zurückzugeben.
- (12) Die Verpflichtung zur fachgerechten Durchführung von Schönheitsreparaturen trägt bei renoviert übergebenen Wohnungen der Mieter.
- (13) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
- (14) Die Räume müssen beim Auszug in einer Farbgestaltung zurückgegeben werden, die dem durchschnittlichen und üblichen Geschmacksempfinden entspricht.
- (15) Bei Wohngemeinschaften sind die Renovierungsarbeiten des Mieters auf den angemieteten und zur alleinigen Nutzung überlassenen Wohnraum beschränkt. Die Renovierung der gemeinschaftlich genutzten Flächen, Bad, Flur, Küche obliegt dem Vermieter.
- (16) Der Mieter erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen und Einrichtungen in Mehrbettzimmern bzw. in abgeschlossenen Mehrraumapartments der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt.
- (17) Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem

Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer bei schuldhafter Verletzung seiner Pflichten auf seine Kosten zu beseitigen. Tritt während der Mietzeit in der überlassenen Mietsache Ungeziefer auf, so trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass der Ungezieferbefall nicht von ihm, zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Besuchern, Lieferanten und/oder von ihm beauftragten Handwerkern verursacht worden ist.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- (1) Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen oder die Beseitigung bzw. der Ersatz vorhandener Einrichtungen (z. B. Öfen) ohne Zustimmung des Vermieters grundsätzlich untersagt.
- (2) Der Vermieter kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wiederhergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung möglicher Veränderungen besteht nicht.
- (3) Das Anbohren der Fenster bzw. Fensterrahmen und Türen sowie von Fliesen ist nicht erlaubt.
- (4) Für eigenmächtig vorgenommene Veränderungen hat der Mieter keinen Ersatzanspruch.

§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter darf nach rechtzeitiger Ankündigung Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Soweit die Durchführungen der Arbeiten dem Mieter gegenüber nicht zumutbar sind, kann auch ein anderer Wohnraum zugewiesen werden. (vgl. § 1 AMB)
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Gebäudeteile, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung von Wohnraum hat der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zu dulden.
- (3) Der Mieter hat für die Dauer der Arbeiten den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Der Mieter ist verpflichtet, soweit erforderlich, bei der Durchführung der Arbeiten mitzuwirken, wie zum Beispiel Abdecken der Möbel oder vorübergehendes Umräumen. Anderenfalls hat der Mieter dadurch entstehende Kosten zu tragen.
- (4) Der Vermieter hat die Pflicht, die Instandhaltung, Sanierung oder andere bauliche Veränderungen zügig und ohne längere Unterbrechung durchzuführen. Die Belastung für den Mieter ist so gering wie möglich zu halten.
- (5) Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 12 Vom Mieter eingebrachtes persönliches Eigentum

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den angemieteten Räumen unterzubringen.
- (2) Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf sein Eigentum und seinen Besitz an zurückgelassenen Sachen außerhalb der angemieteten Räume. Das gleiche gilt für Sachen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Mietsache zurückgelassen wurde.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine verschuldensunabhängige gesetzliche Haftung nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.
- (2) Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss oder ist dem Mieter der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.
- (3) Im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (4) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, sofern diese Schäden auf ein Verhalten des Mieters durch fehlerhaftes Heizungs- und Lüftungsverhalten oder ähnliches zurückzuführen sind und nicht bewiesen ist, dass die Feuchtigkeit bauseits bedingt ist.
- (5) Der Mieter verpflichtet sich, eine private Haftpflichtversicherung sowie eine Hausratversicherung abzuschließen.

§ 14 Personenmehrheiten als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Zieht einer von mehreren Mietern vorzeitig aus, so bleibt er nach wie vor Vertragspartner des Vermieters. Er haftet weiter für die Verpflichtung aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache, solange der Vermieter ihn nicht schriftlich aus der Haftung und aus dem Mietvertrag entlässt.
- (3) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.
- (1) Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines Familienangehörigen oder eines berechtigten Benutzers der Mietsache, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

§ 15 Schlüssel

- (4) Der Vermieter übergibt dem Mieter beim Einzug je einen zur ordentlichen Nutzung der Mietsache notwendigen Schlüssel. Weitere verbleiben beim Vermieter. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt nur durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.
- (5) Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels die betreffende Zimmer- bzw. Wohnungsschließung auf Kosten des Mieters ändern oder auswechseln zu lassen.
- (6) Nach schriftlicher Antragstellung kann bei wichtigem Grund ein Zweitschlüssel gegen Zahlung einer angemessenen Gebühr ausgehändigt werden. Die Prüfung des wichtigen Grundes obliegt dem Vermieter. Eine Verpflichtung zur Aushändigung des Zweitschlüssels durch den Vermieter gibt es nicht.
- (7) Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter eingebaute Schloss durch ein eigenes zu ersetzen.
- (8) Der Mieter hat bei seinem Auszug alle ihm überlassenen Schlüssel dem Vermieter zurückzugeben.
- (9) Bei Verlust eines Schlüssels aus einer Hauptschließanlage hat der Mieter zur Vermeidung von unbefugter Nutzung und zur Sicherheit des persönlichen bzw. gemeinschaftlichen Eigentums die Kosten für Anfertigung und Montage einer neuen Hauptschließanlage zu übernehmen.
- (10) Kosten, die durch vom Mieter beauftragte Türöffnungen entstehen, sind vom Mieter zu tragen, unabhängig davon, ob diese Öffnungen von externen Firmen oder von Mitarbeitern des Vermieters durchgeführt wurden.

§ 16 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters/Untervermietung

- (1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
 - a) die Mietsache oder Teile hiervon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt (Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung). Dies gilt auch für die Aufnahme eines Verlobten oder eines nichtehelichen Lebensgefährten.

Hiervon ausgenommen sind sich besuchsweise aufhaltende Personen bis zu einer Gesamtdauer von maximal drei Wochen pro Jahr.

Der Vermieter behält sich den Widerruf seiner Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ausdrücklich vor. Eine einmal erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall.

Zusatzkosten, die mit einer weiteren Person verbunden sind, sind vom Mieter zu tragen.

Im Falle der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten hat der Mieter ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

Bei unbefugter Überlassung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter den Dritten binnen einer angemessenen Frist aus den Mieträumen entfernt. Geschieht dies nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.
 - b) Schilder oder Gegenstände jeglicher Art am Hause selbst anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt.
 - c) Um- und Einbauten, insbesondere das Anlegen von Blumenbeeten sowie die Anbringung von Schildern, Fahnen, Transparente etc. vornehmen will. Dies gilt auch, soweit Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.

d) Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.

- (2) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (3) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 17 Sonstige Verpflichtungen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Änderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und amtliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug amtlich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Bei Unterlassung haftet er dem Vermieter für dadurch entstandene Schäden.
- (2) Aufgrund der Wohnform als Studentenwohnanlage ist Tierhaltung nicht erlaubt, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster und Vögel). Diese Kleintiere sind artgerecht zu halten.
- (3) Das Anbringen von Außenantennen jeglicher Art, Außenmarkisen und -Jalousien sowie alle Installationen, die die überlassene Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert, sind nicht zulässig.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, im gegenseitigen Einvernehmen mit allen Bewohnern und Anwohnern jegliche Störung und Belästigung zu unterlassen.
- (5) Der Mieter hat strikt alle baupolizeilichen und Brandschutzbestimmungen (gem. aktueller Brandschutzordnung) einzuhalten. Die Lagerung von Benzin, Heizöl oder anderen feuergefährlichen Stoffen ist untersagt.
- (6) In gemeinschaftlich genutzten Räumen der Wohnanlagen (Treppen, Küchen, o. a.) ist das Rauchen verboten.
- (7) Im Interesse eines reibungslosen Informationsflusses ist es zwingend erforderlich, dass der Mieter Veränderungen zum Hauptwohnsitz bzw. der Heimatanschrift und zur Person dem Vermieter unverzüglich mitteilt. Weiterhin ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter immer seine aktuelle E-Mail-Adresse mitzuteilen.

§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Beauftragte des Vermieters und dieser selbst können in begründeten Fällen die überlassene Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung in angemessenen Abständen bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Begründete Fälle liegen beispielsweise vor zur Ausführung von Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, zur Prüfung des Zustands der Mietsache, zum Ablesen von Messgeräten und zur Besichtigung nach Kündigung.
- (2) Bei Gefahr im Verzug, insbesondere in Havariefällen, ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die überlassene Mietsache nur bei schuldhafter Verursachung auf dessen Kosten öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen, und zu betreten.
- (3) Im Fall der Kündigung und Weitervermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks bzw. der Eigentumswohnung hat der Mieter die Besichtigung an Werktagen in der Zeit von 14 bis 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 13 Uhr zu gestatten. Bei Durchführung von Arbeiten besteht diese Verpflichtung während der Arbeitszeit der betreffenden Handwerker, in Fällen dringender Gefahr zu jeder Tages- und Nachtzeit.
- (8) Bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume selbst öffnen.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses/Räumungsanspruch

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist mit der Abteilung Haustechnik des Vermieters spätestens 6 Wochen vor Auszug ein Termin zur Vorabnahme der Mietsache zu vereinbaren. Eventuell notwendige Reinigungs-, Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen werden bei diesem Termin festgehalten und sind, wenn vom Mieter geschuldet, bis zum Auszugstermin durch diesen zu beheben.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand bis zum letzten Werktag vor Ende des Mietvertrages so in einen ordnungs- und vertragsgemäßen Zustand herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist. So ist der Mietgegenstand insbesondere vollständig geräumt, gründlich gereinigt und inkl. notwendiger Schönheitsreparaturen bzw. beseitigter Schäden mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Die Zeiten regelt § 1 Pkt. 7 AMB.

- (3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle Teppiche, Teppichbeläge oder sonstige auf den Fußboden aufgebraachte Materialien, die durch den Mieter nachträglich verlegt wurden, durch ihn wieder zu entfernen.
- (4) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter bei einem verspäteten Auszug entstehen, insbesondere Unterbringungskosten für einen Nachmieter, Mietausfall, Kosten der Rechtsverfolgung und Nutzungsentschädigungen.
- (5) Falls der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seiner Verpflichtung zur Räumung nicht vertragsgemäß nachkommt, sind sich die Vertragspartner darüber einig, dass mit Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Mietgegenstand auf den Vermieter übergeht, und dass der Vermieter unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, nach erfolgloser Aufforderung zur Räumung nach drei Tagen die Mietsache neu zu belegen und die eingebrachten Gegenstände des Mieters zu verwahren. Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, dass er nach Ablauf eines Jahres einen evtl. Besitz und sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen auf den Vermieter überträgt.
- (6) Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, ohne dass der Vermieter dieser weiteren Nutzung ausdrücklich widerspricht, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht nach § 545 BGB.

§ 20 Sonstige Bestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren und unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nahekommt und einen entsprechend wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.
- (3) Bei einer Veräußerung des Anwesens ist die Nachhaftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.
- (4) Das Bildungszentrum Elstal ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet (siehe Informationserfordernis § 37 VSBG).

§ 21 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche des Mieters herleiten lassen.



Tobias Kühl
Geschäftsführer

Stand: 22.06.2018