

Allgemeine Mietbedingungen des Studierendenwerks Darmstadt

15.07.2019

Vorbemerkung: Soweit in diesen Mietbedingungen und den übrigen Bestandteilen des Mietvertrags keine geschlechtsneutralen Formulierungen verwendet werden, gelten alle Texte sowohl für Frauen als auch für Männer in gleicher Weise.

I. Wohnberechtigung

- (1) Die Wohnberechtigung ergibt sich aus der Belegungsordnung für die Wohnanlagen des Studierendenwerks Darmstadt. Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seiner Wohnberechtigung unverzüglich anzuzeigen (Punkt 7.5 Belegungsordnung).
- (2) Der Mieter ist weiter verpflichtet, jeweils bis zum 30.04. und 31.10. eines jeden Jahres dem Vermieter unaufgefordert den Nachweis der Immatrikulation mit Angabe der Matrikelnummer zu erbringen.

II. Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter aus wichtigem Grund

Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung aus wichtigem Grund fristlos gemäß §§ 543, 569 BGB schriftlich kündigen, wenn

- a) die Wohnberechtigung des Mieters gemäß Belegungsordnung des Vermieters nicht mehr besteht und die hierdurch besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses (Wohnnutzung durch Studierende) entfällt.
- b) der Mieter entgegen Ziff. X (1) a–f sich vertragswidrig verhält oder die ihm überlassene Mietsache vertragswidrig behandelt.
- c) dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher und/oder wiederholter Vertragsverletzung des Mieters nicht mehr zumutbar ist insbesondere:
 1. wenn der Mieter nicht oder nicht rechtzeitig zahlt und die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzug vorliegen
 2. wenn der Mieter die Mieträume entgegen Ziff. X (1)b) vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlässt;
 3. wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört;
 4. wenn der Mieter nicht am SEPA-Lastschriftverfahren teilnimmt oder dieses widerruft;
 5. wenn die Anmeldebestätigung der Meldebehörde innerhalb von einer Woche nach Übernahme der Mietsache dem Vermieter, nicht vorliegt;
 6. wenn der Mieter den termingerechten Nachweis der Immatrikulation mit Angabe der Matrikelnummer (I (2) nicht erbringt;



7. wenn der Mieter sich selbst Schlüssel anfertigt oder anderen Personen seine Schlüssel zur Nutzung der Mietsache überlässt (X (1)d);
8. wenn abgemeldete Fahrzeuge auf den zur Wohnanlage gehörenden Parkplätzen abgestellt werden;
9. wenn der Mieter gegen seine in der Hausordnung niedergelegte Verpflichtung zur Reinhaltung der Mietsache verstößt.

III. Befristung der Wohndauer

- (1) Die Wohndauer pro Mietvertrag ist begrenzt auf einen Zeitraum von höchstens 24 Monaten.
- (2) Die Höchstwohndauer insgesamt beträgt vier Jahre (Punkt 7.2 Belegungsordnung).
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Wegfall der Wohnberechtigung (Exmatrikulation) unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter hat seine Exmatrikulation mit der Vorlage der entsprechenden Bescheinigung spätestens am letzten Werktag (Montag bis Freitag) vor dem Monat, in dem die Exmatrikulation wirksam wird, dem Studierendenwerk gegenüber schriftlich zu erklären. Erfolgt dies nicht rechtzeitig, endet das Mietverhältnis erst mit dem Ende des nächsten, auf die wirksame Exmatrikulation nachfolgenden Monats.

IV. Ausschluss der Stillschweigenden Verlängerung

§ 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des tatsächlichen Gebrauchs) wird ausgeschlossen.

V. Mietzahlung und Verzug

- (1) Die Gesamtmiete gemäß § 2 des Mietvertrags wird per SEPA-Lastschriftmandat am 6. eines jeden Monats im Voraus erhoben. Das Lastschriftmandat gilt auch für eine Erhöhung der Miete und der Betriebskosten. Es muss bei Abschluss des Mietvertrages vorliegen. Ist der Bankeinzug mangels Deckung des Kontos nicht möglich, trägt der Mieter die für den Fehleinzug anfallenden Kosten. Außerdem berechnet der Vermieter eine Kostenpauschale in Höhe von 5,-- €. Dem Mieter ist der Nachweis eines geringeren Schadens unbenommen.
- (2) Die Mietzahlung per SEPA-Lastschriftmandat ist eine vertragliche Hauptpflicht des Mieters.
- (3) Da das Studierendenwerk nach dem Kostendeckungsprinzip wirtschaftet, ist es berechtigt, die monatliche Grundmiete anzuheben, wenn sich ergibt, dass für das Wohnheim eine Kostensteigerung erfolgt ist. Die Anpassung erfolgt mit einer Frist von 6 Wochen.

Die erhöhte Grundmiete wird ab dem 1. des Monats geschuldet, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung des Vermieters folgt. Das Recht, die Grundmiete durch eine Änderungskündigung anzupassen, bleibt unberührt.



- (4) Durch die monatliche Betriebskostenpauschale werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) abgegolten. Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale unter Einhaltung einer Frist von 6 Wochen durch einseitige schriftliche Erklärung neu festzusetzen, wenn die tatsächlichen entstandenen Kosten von den bis dahin umgelegten Kosten nach oben abweichen. Im Falle der Kostensenkung ist der Vermieter berechtigt, die Betriebskostenpauschale zu reduzieren. Die neu festgesetzte Betriebskostenpauschale wird ab dem 1. des Monats geschuldet, auf den die rechtzeitige Erklärung folgt.

VI. Bearbeitungsgebühr und Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages ist die Zahlung der Bearbeitungsgebühr. Mit dem Mietangebot erhält der Student für diese Zahlung eine befristete Zahlungsaufforderung. Nur wenn die Zahlung rechtzeitig eingeht, erhält der Mieter den Mietvertrag. Ist der Mietvertrag rechtswirksam abgeschlossen, rechnen wir die Bearbeitungsgebühr auf die von Ihnen nach dem Mietvertrag zu zahlende Miete an.
- (2) Weitere Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages ist dessen rechtzeitige Unterzeichnung durch den Mieter innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen nach dem vorgesehenen Vertragsbeginn. Nur bis dahin liegt der schriftliche Mietvertrag zur Unterzeichnung durch den Mieter in den Räumen des Wohnservice des Studierendenwerks Darmstadt bereit. **Nach Ablauf dieser Frist wird das Zimmer anderweitig vergeben.**

VII. Kautio

- (1) Zur Erfüllung von Forderungen nach Ende der Nutzung, insbesondere für die übermäßige Abnutzung des Zimmers und Nachforderungen von Nebenkosten, wird eine Kautio in Höhe eines Betrages, der drei monatlichen Grundmieten entspricht, erhoben. Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 S.5 BGB).
- (2) Die Kautio wird vom Vermieter nach dem Auszug und der Übergabe der Mietsache mit allen Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kautio bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautio wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Auslandsüberweisungen ist der Vermieter berechtigt, die anfallenden Bankgebühren von der auszahlenden Kautio abzuziehen.
- (3) Der Mieter kann während der Mietzeit die Kautio nicht mit eigenen Forderungen dem Vermieter gegenüber aufrechnen.

VIII. Aufrechnungs- und Leistungsverweigerungsrecht

- (1) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadenersatzforderung i. S. d. § 536 BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung § 812 BGB wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der



Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB (Minderung der Miete) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen.

- (2) Im Übrigen ist die Ausübung eines Leistungsverweigerungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

IX. Mängel an der Mietsache und durch den Mieter verursachte Schäden

- (1) Bei Übergabe wird der Zustand der Mietsache sowie die Vollständigkeit des mit vermieteten Inventars und der Einrichtungsgegenstände durch ein Übergabeprotokoll festgestellt.
- (2) Während der Mietzeit auftretende oder entstehende Schäden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn oder seine Besucher sowie durch etwa von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Dies gilt auch für Schäden an der Mietsache, die durch ungenügende Heizung und Belüftung verursacht sind. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.
- (4) Bewohner von Flurgemeinschaften, Wohngemeinschaften und gemeinsam genutzten Wohneinheiten haften für die während ihrer Mietzeit eintretenden Schäden des gemeinschaftlich genutzten Inventars und der gemeinschaftlich genutzten Einrichtungsgegenstände und elektrischen Geräte als Gesamtschuldner, sofern der Schaden schuldhaft verursacht wurde.

X. Vertragswidriger Gebrauch

- (1) Dem Mieter ist nicht gestattet
 - a) Tiere zu halten, mit Ausnahme von Kleintieren in angemessener Anzahl, soweit es nicht zu Beeinträchtigungen von Dritten kommt. Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden.
Die Zustimmung kann nach Abwägung der Interessen der Vertragsparteien und Dritter unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls versagt oder widerrufen werden, insbesondere, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mietsache oder des Geländes der Wohnanlage zu befürchten ist.
 - b) die Mietsache ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters anderen Personen zur alleinigen Benutzung oder zur Mitbenutzung zu überlassen; insbesondere ist jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte grundsätzlich untersagt. Hierunter fällt auch die nicht nur besuchsweise Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartner, Kinder), soweit nicht in begründeten Ausnahmefällen die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde;
 - c) eingebrachte Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Mietsache oder auf dem Gelände der Wohnanlage zu belassen, es sei denn, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht;



- d) sich selbst Schlüssel anfertigen zu lassen oder Unbefugten Schlüssel zur Nutzung der Mietsache zu überlassen;
 - e) Fahrzeuge außerhalb der gekennzeichneten Parkplätze, z.B. Zufahrten und Feuerwehrrwege, abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug kostenpflichtig abschleppen zu lassen;
 - f) auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchzuführen, die zu einer Belästigung anderer führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzung führen können (z.B. Ölwechsel);
- (2) Mahnt der Vermieter vertragswidrigen Gebrauch des Mieters nicht ab, gilt dies nicht als Duldung des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters seitens des Vermieters.

XI. Haftungsausschluss

- (1) Der Vermieter haftet, außer bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder wegen Verletzung von Hauptpflichten aus dem Mietvertrag, für Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen, insbesondere bei Feuchtigkeitsschäden, nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.
- (2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536 a) Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

XII. Sonstige Pflichten des Mieters

- (1) Die Reinigung der Mietsache obliegt dem Mieter. Er ist verpflichtet, sie und die zur Benutzung überlassenen Gemeinschaftsräume und Verkehrsflächen, die Einrichtungsgegenstände und die Außenanlagen sorgsam und pfleglich zu behandeln, für angemessene Lüftung und Heizung zu sorgen und in der kalten Jahreszeit die Zu- und Abflussleitungen vor dem Einfrieren zu schützen. Er ist auch verpflichtet, die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die jeweils aktuelle Hausordnung zu beachten.
- (3) Der Mieter ist als Mitglied einer Wohn- und/oder Flurgemeinschaft verpflichtet, die von ihm selbst, die von den Mitbewohnern und die gemeinsam genutzten Räume mit Elektrizität, Energie, Heizung u.a. zu versorgen, wenn er alleine Anschlussinhaber oder Vertragspartner des jeweiligen Versorgungsbetriebes ist.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen und den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten. Der Vermieter ist bei Erforderlichkeit berechtigt, auf Kosten des Mieters den kompletten Austausch der gesamten Schließanlage samt dazugehöriger Schlüssel zu veranlassen und notwendige vorläufige Sicherungsmaßnahmen (z.B. Notschloss, Bewachung) zu ergreifen, soweit der Mieter nicht nachweist, dass ein Missbrauch des verlorenen Schlüssels nicht zu befürchten ist. Der Vermieter weist



darauf hin, dass sehr hohe Kosten entstehen können, da möglicherweise ein Austausch der gesamten Schließanlage des Gesamtobjekts durchgeführt werden muss. Dem Mieter wird empfohlen, eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

- (5) Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zweit- oder zusätzliche Schlüssel.
- (6) Endet das Mietverhältnis, hat der Mieter seine Fahrzeuge und Fahrräder vom Gelände der Wohnanlage zu entfernen.

XIII. Schönheitsreparaturen

- (1) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, innerhalb der Mietsache Schönheitsreparaturen durchzuführen. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit und bis zur Rückgabe innerhalb der Mietsache Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten sach- und fachgerecht auszuführen oder ausführen zu lassen, wenn und soweit diese auf seinem Mietgebrauch beruhen und nach dem Grad der tatsächlichen Abnutzung erforderlich sind. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen und der Außentüren von innen und das Anstreichen der Fußböden, dem deren Grundreinigung (insbesondere Shampooieren bei Teppichboden, Einsatz eines Reinigungsmittels mit anschließendem Auftrag einer Schutzemulsion bei Parkett) gleichsteht. Zu einer turnusmäßigen Durchführung von Schönheitsreparaturen ungeachtet der Notwendigkeit ist der Mieter weder während des Mietverhältnisses noch bei dessen Beendigung verpflichtet. Sofern der Mieter den vorstehenden Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter nach Setzung einer angemessenen Nachfrist berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters zu veranlassen.
- (2) Es besteht kein Anspruch auf Mietminderung, wenn die Mietsache bei Einzug renovierungsbedürftig ist und der Mieter in Kenntnis davon einzieht.

XIV. Betreten der Mieträume durch den Vermieter, Duldung baulicher Maßnahmen

- (1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist berechtigt, die Mieträume zur Ausführung von baulichen Arbeiten, zum Ablesen von Messeinrichtungen, der Feststellung der Renovierungsbedürftigkeit und zur Feststellung von Schäden und Mängeln nach vorheriger Terminvereinbarung zu betreten.
- (2) Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.
- (3) Verweigert der Mieter den Zutritt, erschwert ihn oder macht ihn unmöglich, haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.
- (4) Ausbesserungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen und Maßnahmen zur Energieoptimierung, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder der Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von §§ 555 a und 555 b BGB zu dulden.

XV. Übergabe der Mietsache, Tag der Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache

- (1) Fällt der Vertragsbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, erfolgt die Übergabe der Mietsache bei Mietbeginn an den Mieter frühestens am darauffolgenden Arbeitstag (Montag-Donnerstag zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr bzw. Freitag zwischen 9.00 Uhr und 15.00 Uhr). Die erste Monatsmiete verringert sich hierdurch nicht.
- (2) Sowohl bei Kündigung, wie auch Vertragsbeendigung, endet das Mietverhältnis mit dem letzten Tag der Mietzeit. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, endet das Mietverhältnis am letzten Werktag der letzten Woche der Mietzeit. Ausgenommen davon ist die Beendigung des Mietvertrages durch fristlose Kündigung.
- (3) Gibt der Mieter die Mietsache vor dem im Mietvertrag vereinbarten Ende der Mietzeit zurück, erhält er dafür keinen finanziellen Ausgleich.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache vor Beendigung des Mietverhältnisses so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandung möglich ist.
Folgen vertragsgemäßer Nutzung muss der Mieter nicht beseitigen. Der Mieter ist insbesondere zu folgendem verpflichtet:
 - a) Hat der Mieter die Mietsache mit Zustimmung des Vermieters baulich verändert, muss er den ursprünglichen Zustand sach- und fachgerecht wiederherstellen.
 - b) Alle Schäden und Mängel an der Mietsache (einschließlich eventuell mit vermieteter Einrichtungsgegenstände), für die der Mieter dem Vermieter haftet, müssen vom Mieter sach- und fachgerecht beseitigt sein.
 - c) Eventuell mit vermietete, aber vom Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände müssen im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume eingebracht sein.
 - d) Der Mieter muss alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus der Mietsache und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernt haben.
 - e) Die Mietsache muss gründlich gereinigt sein, insbesondere Böden, Einrichtungsgegenstände, Bad, Küche und Fensterflächen einschließlich Rahmen innen und außen.
 - f) Wenn eine Wohneinheit durch mehrere Mieter genutzt wird und ein Mieter aus der Gemeinschaft ausscheidet, sind ebenfalls die gemeinschaftlich genutzten Räume, Einrichtungsgegenstände, elektrische Geräte und Fensterflächen einschl. Rahmen zu reinigen.
- (5) Die Rückgabe der Mietsache hat zu erfolgen von Montag-Donnerstag zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr bzw. Freitag zwischen 9.00 Uhr und 15.00 Uhr. Der Mieter muss,
 - a) dem zuständigen Wohnservice vor Ort das Zimmer einschließlich der mit vermieteten Einrichtungsgegenstände und sämtlicher Schlüssel übergeben.
 - b) seine neue Anschrift und die zur Rückzahlung der Kautions- und gegebenenfalls anderer Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.
 - c) sein persönliches Eigentum aus der Mietsache und den zugehörigen Abstellräumen entfernen.

XVI. Änderungen des Mietvertrages oder dieser Mietbedingungen

Änderungen des Mietvertrages oder dieser Mietbedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

XVII. Ungültigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrags und/oder seiner Anlagen oder dieser Mietbedingungen ungültig sein oder werden, behalten die anderen Bestimmungen ihre Gültigkeit.

XVIII. Sonstige Bestimmungen

- (1) In den Wohnanlagen, in denen keine Einzelstromzähler vorhanden sind, werden die Stromkosten nach der Anzahl der Zimmer auf die Mieter verteilt.
- (2) Der Mieter im „Karlshof“ Alfred-Messel-Weg 4-10D erkennt an, dass es durch den Gemeinschaftsraum „Treffpunkt“ Beeinträchtigungen wie Lärm und/oder Gerüche kommen kann. Ein Recht auf Mietminderung oder sonstige Ansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden.
- (3) Die Nutzung von Gemeinschaftsräumen kann vorübergehend entzogen werden, wenn Notunterkünfte bereitgestellt werden müssen.
- (4) Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter alle zur Verwaltung des Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung speichert und verarbeitet.

XIX. Verbraucherrecht

- (1) Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.
- (2) 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,
www.verbraucher-schlichter.de