

Allgemeine Mietbedingungen des Studentenwerks im Saarland e.V. vom 01.10.2005

§ 1 Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk im Saarland e.V. verwalteten Studentenwohnheimen sind ordentliche Studierende der Universität des Saarlandes. Der Vorstand des Studentenwerks kann die Wohnberechtigung auf Studierende anderer Hochschulen erweitern.
- (2) Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die
 - a) zugleich Assistent, Referendar oder Volontär sind oder eine vergleichbare Tätigkeit ausüben, oder
 - b) überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Examensabschluß oder die Exmatrikulation in dem im Aufnahmeantrag angegebenen Studiengang unverzüglich anzuzeigen. Ebenso hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich Mitteilung zu geben, wenn gem. Abs. 2 die Wohnberechtigung entfallen ist. Der Mieter hat auf Anforderung des Vermieters eine Imatrikulationsbescheinigung zum Nachweis der Wohnberechtigung vorzulegen.

§ 2 Vorübergehender Gebrauch

- (1) Die Mieträume werden zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet.
- (2) Der Mieter erkennt hat, daß der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten zeitlichen Begrenzung des Mietvertrages hat, da die Überlassung von Mieträumen in Studentenwohnheimen eine indirekte staatliche Förderung darstellt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studentenwohnheimen einer möglichst großen Anzahl von Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll.

§ 3 Zahlungsbedingungen

- (1) Grundmiete und Nebenkosten sind im voraus - spätestens am 5. eines jeden Monats - fällig.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine entsprechende Einzugsermächtigung vorzulegen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, das Konto so zu führen, daß die Abbuchung sichergestellt ist. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist auch in diesem Fall berechtigt, einen pauschalierten Verwaltungskostenersatz gem. Abs. 4 zu erheben.
- (3) Abwesenheit des Mieters befreit nicht von der Pflicht zur Zahlung der Nebenkostenpauschale und der Nebenkostenvorauszahlung.
- (4) Hat der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt, so ist der Mietzins zuzüglich Nebenkostenpauschale und Nebenkostenvorauszahlung bis zum Ende des der Kündigung folgenden Monats zu zahlen.

§ 4 Festsetzung der Grundmiete und der Nebenkosten

- (1) Grundmiete und Nebenkosten werden bei Vertragsabschluß vereinbart. Es gelten die Grundsätze über die Ermittlung und Abrechnung von Nebenkosten für das betreffende Wohnheim. Ein Exemplar dieser Grundsätze wird dem Mieter bei Vertragsschluß ausgehändigt.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Grundmiete neu festzusetzen, wenn dies zur Abdeckung gestiegener Kosten erforderlich ist. Ebenso ist der Vermieter berechtigt, Nebenkostenpauschalen und Nebenkostenvorauszahlungen zu erhöhen, wenn dies wegen festgestellten höheren Verbrauchs oder wegen eingetretener bzw. zu erwartender Preiserhöhungen erforderlich ist. Kostenänderungen, die durch Gesetz oder sonstige für den Vermieter zwingende Regelung entstehen, erhöhen die Miete bzw. die Nebenkosten vom Zeitpunkt ihres Eintritts an. Die Neufestsetzung der Miete und/oder Nebenkosten wird dem Mieter schriftlich mitgeteilt. Die Mitteilung muß, falls die Miet- und Nebenkostenerhöhung zum verwaltungsmäßigen Semesterbeginn (1.4. oder 1.10.) erfolgt, spätestens drei Monate vor Eintritt der Miet- bzw. Nebenkostenerhöhung erfolgen, ansonsten mindestens vier Monate vor Eintritt der Miet- bzw. Nebenkostenerhöhung. Eine Erhöhung der Nebenkostenpauschale setzt voraus, daß zuvor der Heimpräsident des jeweiligen Wohnheims informiert wird und ihm die Gründe für die Neufestsetzung erläutert werden. Die Gründe für die Neufestsetzung des Nebenkostenpauschbetrages und ihre Berechnungsgrundlage werden durch Aushang im Wohnheim veröffentlicht. Der Vermieter hat dem Heimpräsidenten auf Wunsch nach Erstellung des Jahresabschlusses die Berechnungsgrundlagen für die Nebenkosten des Vorjahres, die durch den Pauschalbetrag abgedeckt werden, zu erläutern. Der Heimpräsident vertritt dabei die Interessen der Mieter, eine individuelle Rechnungslegung gegenüber den Mietern ist nicht erforderlich.
- (3) Der Vermieter ist berechtigt, Meßeinrichtungen zur individuellen Spitzabrechnung von Strom, Gas, Wasser in den Mieträumen zu installieren. Die Installation von Meßeinrichtungen kann auch während des bestehenden Mietverhältnisses geschehen, um eine für Strom, Gas, Wasser vereinbarte Nebenkostenpauschale zukünftig durch eine Nebenkostenvorauszahlung mit entsprechender individueller Spitzabrechnung zu ersetzen.
- (4) Bei der Ermittlung des Nebenkostenpauschbetrages sind Defizite oder Überschüsse vergangener Zeiten in die Berechnung einzubeziehen.

§ 5 Kaution / Schlüsselpfand

- (1) Die Kaution kann nach dem Auszug des Mieters vom Vermieter mit
 - a) Miet- und Nebenkostenrückständen
 - b) Ersatzansprüchen wegen Schäden, für die der Mieter gem. § 13 haftet
 - c) sonstigen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis verrechnet werden.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Kaution nach Verrechnung mit etwaigen Restforderungen des Vermieters an den Mieter zurückgezahlt. Der Vermieter ist verpflichtet, die Abrechnung unverzüglich nach Beendigung des Mietverhältnisses durchzuführen. Ist zu diesem Zeitpunkt eine endgültige Abrechnung noch nicht möglich, so ist der Vermieter berechtigt, einen angemessenen Teil der Kaution zurückzubehalten.
- (3) Die Rückzahlung der Kaution sowie Zahlungen aufgrund sonstiger Forderungen des Mieters erfolgen auf Kosten des Mieters an die angegebene Heimatanschrift, falls nicht vorher von Seiten des Mieters eine anderweitige Regelung getroffen ist.
- (4) Der Vermieter legt Kaution und Pfandbeträge gewinnbringend an. Die Erträge werden bei der Mietkalkulation berücksichtigt. Weitergehende Ansprüche des Mieters auf Verzinsung von Kaution und Pfand sind ausgeschlossen.

§ 6 Ein- und Auszug / Schlüssel

- (1) Fällt der Beginn oder das Ende des Wohnrechts auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so beginnt bzw. endet das Wohnrecht am nächstfolgenden Werktag.
- (2) Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug zwei Haustür- und Zimmerschlüssel und ein Briefkastenschlüssel ausgehändigt.
- (3) Der Mieter ist nicht berechtigt, ein vom Vermieter angebrachtes Schloß durch ein eigenes Schloß zu ersetzen. Es ist dem Mieter nicht gestattet, Schlüssel nachfertigen zu lassen.

§ 7 Betrieb der Heizung, Warmwasserversorgung

Der Vermieter verpflichtet sich, unbeschadet des § 14 Abs. 2

- a) eine vorhandene Sammelheizung
 - aa) vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode)
 - bb) so zu betreiben, daß die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 9.00 bis 22.00 Uhr in der Regel mindestens 18 Grad beträgt
 - cc) auch außerhalb der Heizperiode in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies
- b) die Warmwasserversorgung ganzjährig zu betreiben.

§ 8 Allgemeine Pflichten des Mieters

Der Mieter ist verpflichtet

- a) den Mietraum sowie die der gemeinsamen Nutzung aller Mieter dienenden Räumlichkeiten nur im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung zu gebrauchen
- b) die Mieträume und das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln, überdurchschnittliche Abnutzung zu vermeiden und Änderungen der Raumgestaltung (z.B. Farbanstriche an Wänden, Mobiliar und Heizung) zu unterlassen
- c) Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung nach dem Terminplan des Studentenwerks durchführen zu lassen
- d) die Mieträume regelmäßig und ausreichend zu reinigen
- e) auf sparsamen Verbrauch von Wärme, Strom und Wasser zu achten
- f) die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in dem vom Mieter bewohnten Studentenwohnheim (Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, Hobbyräume usw.) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen
- g) die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freizuhalten
- h) etwaige, während der Mietzeit eingetretene Mängel oder Schäden der Mietsache sowie sonstige Störungen dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen
- i) bei Abwesenheit während der Heizperiode die Heizung nicht vollständig abzuschalten
- k) die geltende Heimsatzung unverzüglich nach Abschluß des Mietvertrages einzusehen und zu beachten
- l) die geltende Hausordnung zu beachten.
- m) auf Verlangen des Vermieters sämtliche vom Mieter in das Wohnobjekt eingebrachten Geräte und Anlagen, die, sofern sie im Eigentum des Vermieters stünden, der Überprüfung nach den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege (VBG 4) unterliegen würden, zwecks Durchführung einer solchen Überprüfung durch einen vom Vermieter beauftragten Unternehmer bereitzustellen oder das nach VBG 4 erforderliche Prüfzeugnis für die Geräte dem Vermieter vorzulegen. Die Kosten für die technische Überprüfung trägt der Mieter.

§ 9 Überlassung der Mieträume an Dritte

- (1) Jede (auch teilweise) Überlassung der Mieträume an Dritte ist untersagt. Hierunter fällt auch die Aufnahme von Familienangehörigen.
- (2) Eine gänzliche oder teilweise Untervermietung der Mieträume ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Die erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann jederzeit vom Vermieter widerrufen werden.
- (3) Ist der Mieter während der vorlesungsfreien Zeit über einen längeren Zeitraum abwesend, so kann er bei völliger Räumung des Zimmers dem Vermieter sein Zimmer bzw. seinen Bettplatz zur Untervermietung zur Verfügung stellen. Der Mietzins ermäßigt sich sodann um die Einnahmen, die dem Vermieter durch die Untervermietung zufließen.

§ 10 Abstellen von Fahrzeugen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen eines Fahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen.
- (2) Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile, insbesondere auch brennbares Kfz-Zubehör aller Art dürfen nicht innerhalb der für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäude abgestellt werden.
- (3) Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnheime ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Besitzers entfernt.

§ 11 Mängel und Schäden der Mietsache

- (1) Der Mieter erkennt den ordnungsgemäßen, mangelfreien Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Übergabe an, falls er nicht innerhalb von 3 Tagen nach Einzug dem Vermieter schriftlich die Mängel angezeigt hat.
- (2) Der Mieter kann sich nur dann darauf berufen, daß die Mieträume zum Zeitpunkt der Übergabe von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach Eingang mitgeteilt hat.
- (3) Der Vermieter darf Instandsetzungsarbeiten und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.

§ 12 Betreten der Mieträume

- (1) Der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr zur Reinigung oder zur Prüfung ihres Zustandes zu betreten.
- (2) Zu den in § 11 Abs. 3 genannten Zwecken sind der Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen berechtigt, die Mieträume werktags von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr nach vorheriger Ankündigung zu betreten.
- (3) Zur Abwendung drohender Gefahren ist dem Vermieter oder den von ihm beauftragten Personen der Zutritt zu den Mieträumen jederzeit gestattet.

§ 13 Haftung des Mieters

- (1) Der Mieter haftet für
 - a) Schäden an Mietraum und Inventar, die der Mieter oder seine Besucher durch überdurchschnittliche Nutzung oder unsachgemäße Behandlung verursacht haben
 - b) Schäden durch Abhandenkommen von Inventarteilen oder Schlüsseln während der Mietzeit oder beim Auszug einschließlich der dadurch verursachten Folgeschäden
 - c) Schäden, die durch unterlassene oder verspätete Anzeige von Mängeln oder Schäden der Mietsache oder von sonstigen Störungen entstanden sind
 - d) Frostschäden an Heizung, Inventar und Gebäude, soweit diese auf Abschalten der Heizung während der Heizperiode zurückzuführen sind
 - e) Schäden, die dadurch entstehen, daß der Vermieter das Mietobjekt nicht rechtzeitig weitervermieten kann, weil der Mieter die Voraussetzungen für die Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 15 Abs. 6 und 7 (Studien-Ende, Exmatrikulation usw.) nicht rechtzeitig mitteilt (§ 1 Abs. 3).
- (2) Soweit der Mieter nach Abs. 1 für Schäden der Mietsache oder Abhandenkommen von Inventarteilen haftet, hat er dem Vermieter Schadensersatz in Höhe der Reparaturkosten oder in Höhe des Wiederbeschaffungswertes zu leisten. Der Vermieter ist in diesen Fällen berechtigt, Instandsetzungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. In den in Abs. 1 Ziff. e, genannten Fällen haftet der Mieter in Höhe der durch das Verhalten des Mieters bedingten Mietausfälle inklusive pauschaler Nebenkosten.
- (3) Sind die Mieträume an mehrere Personen vermietet, haften die Mieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

§ 14 Haftung des Vermieters

- (1) Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für Schäden an den vom Mieter eingebrachten Sachen nur bei Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für
 - a) Unterbrechungen bei der Beheizung, der Kalt- und Warmwasserversorgung sowie der Versorgung mit Strom und Gas, die durch Brennstoffverknappung, Schäden an den Anlagen oder routinemäßigen Wartungen entstehen.
 - b) Beschädigungen oder Abhandenkommen der vom Mieter eingebrachten Sachen, die sich nach Beendigung des Mietverhältnisses noch in den Mieträumen befinden
 - c) Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit, wenn es sich bei dem Studentenheim um einen in jüngerer Zeit fertiggestellten Neubau handelt.
- (3) Soweit der Vermieter nach Abs. 1 und 2 nicht haftet, sind Mietminderungsansprüche des Mieters ausgeschlossen.
- (4) Hat der Mieter Reinigungs- und Instandsetzungs- oder bauliche Änderungsarbeiten zu dulden, besteht kein Anspruch auf Mietminderung im Hinblick auf eine etwaige durch diese Arbeiten verursachte Beeinträchtigung der Wohnraumnutzung.

§ 15 Beendigung des Mietverhältnisses ohne Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der in Ziff. 1 des Mietvertrages vereinbarten Zeit.
- (2) Über den in Ziff. 1 des Mietvertrages genannten Endzeitpunkt hinaus kann durch schriftliche Vereinbarung der Mietparteien eine Verlängerung der Mietzeit nach Maßgabe der Verwaltungsrichtlinien für die Wohnheime des Studentenwerks in der jeweils gültigen Fassung erfolgen. Ein Rechtsanspruch des Mieters auf Vertragsverlängerung besteht nicht.
- (3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf des Monats, der dem Monat der Beendigung des im Aufnahmeantrag angegebenen Studiums oder der Exmatrikulation des Mieters/eines der Mieter folgt. Soweit der Vermieter nicht unverzüglich über den Beendigungstatbestand informiert wird, hat der Mieter gem. § 13, Abs. 1, Ziff. e und Absatz 2, Satz 3 Schadensersatz zu leisten.
- (4) Abs. 3 gilt entsprechend, wenn die Wohnberechtigung gem. § 1 nicht mehr gegeben ist.

§ 16 Kündigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn
 - a) der Mieter die Wohnberechtigung gem. § 1 Abs. 3 nicht rechtzeitig nachgewiesen hat.
 - b) der Mieter den Mietgegenstand vertragswidrig nutzt, insbesondere wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt Dritten überlassen hat
 - c) schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung oder die Heimsatzung vorliegen
 - d) gesetzliche Bestimmungen eine fristlose Kündigung zulassen.
- (2) Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Nichträumung der Mieträume nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit (§ 568 BGB) ist ausgeschlossen.

§ 17 Pflichten der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses besenrein in bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Hausverwaltung abzusprechen. Ist der Mieter am Termin schuldhaft nicht zugegen, obliegt ihm die Beweispflicht wegen festgestellter Mängel.
- (3) Falls der Mieter seiner in Abs. 1 genannten Verpflichtung nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und reinigen zu lassen.

§ 18 Ausschlußfristen

- (1) Hat der Mieter beim Auszug Gegenstände in den Mieträumen hinterlassen, so ist die Geltendmachung von Eigentumsrechten an diesen Gegenständen bzw. Ersatzansprüche - insbesondere des Anspruchs auf Herausgabe - mit Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.
- (2) Soweit nach Vertragsende noch sonstige Rechte des Mieters im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bestehen, ist die Geltendmachung dieser Rechte mit Ablauf von vier Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Abs. 1 bleibt unberührt.
- (3) Hinsichtlich der Unterbrechung und Hemmung der Ausschlußfrist gelten die bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen über die Unterbrechung und Hemmung der Verjährung entsprechend.

§ 19 Datenschutz

Der Mieter erklärt sein Einverständnis, daß seine personenbezogenen Daten in die beim Studentenwerk geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwandt werden

§ 20 Sonstiges

- (1) Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten durch Einwurf in den Briefkasten des Mieters in dem in Ziff. 1 des Mietvertrages genannten Heim als zugegangen.
- (2) Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern gelten Willenserklärungen, die einer der Mieter gegenüber dem Vermieter abgibt, auch für und gegen die restlichen Mieter. Willenserklärungen des Vermieters gegenüber den Mietern in solchen Mietverhältnissen gelten auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem der Mieter zugegangen sind. Ebenso wirken alle sonstigen rechtlich erheblichen Umstände - insbesondere Kündigungsgründe - in der Person eines Mieters für und gegen die anderen Mieter.
- (3) Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, so behalten die anderen ihre Gültigkeit

Saarbrücken , den 01.10.2005