

Allgemeine Mietbedingungen

Stand: Juli 2019

Der Lesbarkeit halber bezeichnet der Begriff „Mieter“ sowohl männliche als auch weibliche Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnanlagen.

1. Wohnberechtigung

Wohnberechtigt in den Wohnheimen des Studierendenwerk Saarland sind ordentlich Studierende der Universität des Saarlandes.

Nicht Wohnberechtigte sind insbesondere Studierende

- die gleichzeitig Doktorand, Assistent, Referendar, Volontär oder dergleichen sind
- die überwiegend berufstätig sind,
- die bereits einen berufsqualifizierenden Abschluss an einer Hochschule abgelegt haben (ausgenommen Bachelor). Berufsqualifizierend ist ein Ausbildungsabschluss an einer Hochschule auch dann, wenn der Abschluss im Ausland erworben wurde und dort zur Berufsausübung befähigt.
- die als Zweit- bzw. Gasthörer an der Hochschule eingeschrieben sind.

Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Erststudiums (Master, 1. Staatsexamen) gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen dem Vermieter anzuzeigen.

2. Vorübergehender Gebrauch / Rotationsprinzip

1. Dem Mieter werden die Mieträume nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenwohnheimen.

2. Die Überlassung von Mieträumen im Studentenwohnheim stellt eine indirekte öffentliche Förderung dar. Da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnheimen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten ein öffentlich geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.

3. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in dem Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Beendigung durch Fortsetzung des Gebrauchs ist ausgeschlossen. § 545 BGB kommt somit nicht zur Anwendung.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 549 Abs. 3 BGB für Wohnraum im Studentenwohnheim die §§ 557 – 561, 573, 573a, 573d Abs. 1, 575, 575a Abs. 1, 577 und 577a BGB nicht gelten.

5. Der Mieter kann vor Ablauf des Mietverhältnisses einen Verlängerungsantrag stellen. Dieser Antrag muss dem Vermieter vom 01.11. bis spätestens zum 30.11., wenn das Mietverhältnis zum 31.03. endet und vom 01.05. bis zum 31.05., wenn das Mietverhältnis zum 30.09. endet, zugehen.

Der Vermieter wird binnen vier Wochen über den Verlängerungsantrag entscheiden und den Mieter unterrichten. **Ein Rechtsanspruch auf eine Mietzeitverlängerung besteht nicht.**

3. Mietzahlung

1. Die erste Monatsmiete sowie erste Monatsmiete Kautions müssen vor Einzug an den Vermieter gezahlt sein. Die zweite Monatsmiete Kautions kann in den drei dem Einzug folgenden Monaten in drei gleichen Raten gezahlt werden. Der Mieter ist verpflichtet, ein deutsches Bankgiro- oder Postgirokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Bankeinzugsermächtigung in Höhe der fälligen Mietzahlung nebst Nebenkostenabrechnung zu erteilen.

2 Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag die Bankeinzugsermächtigung zu übergeben.

3. Die Miete wird monatlich bis zum 3. Werktag des Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr von 3,00 € in Ansatz zu bringen. Die Geltendmachung eines höheren Verzugs Schadens ist dadurch nicht ausgeschlossen. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter.

4. Alle außer der Gesamtmiete aus dem Mietverhältnis fällig werdenden einmaligen Forderungen (Kosten für Bankrücklast, Mahnkosten, Mietrückstände, Kautions, Nebenkostennachzahlungen) können auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters 8 750 009 bei der HypoVereinsbank (BLZ 590 200 90) unter Angabe des Namens und der Vertragsnummer und des Verwendungszwecks überwiesen werden. (IBAN: DE60 5902 0090 0008 7500 09; SWIFT/BIC: HYVEDEMM 432).

5. Die Abwesenheit des Mieters befreit nicht von der Pflicht zur Zahlung der Miete sowie sonstigen Forderungen des Vermieters.

4. Zusammensetzung der Miete / Erhöhung / Neufestsetzung

1. Nettomiete + Betriebskostenpauschale + Betriebskostenvorauszahlung Die Miete setzt sich, je nach Wohnheim, aus der Nettomiete und Betriebskostenpauschale und / oder Betriebskostenvorauszahlung (Strom und Wasser) zusammen.

a) Nettomiete

Die Festsetzung der monatlichen Nettomiete basiert auf der Risikogemeinschaft der vom Studierendenwerk Saarland bewirtschafteten Wohnanlagen. In diese Kalkulation fließen die laufenden Aufwendungen des Studentenwerks sowie Wohnwert- und Wohnanlagengesichtspunkte ein. Bei der Erhöhung der dem Vermieter entstehenden laufenden Aufwendungen im Sinne des § 18 Abs. 1 ff. 2. BV ist der Vermieter berechtigt, den Nettomietzins durch einseitige schriftliche Erklärung anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit einer Frist von 8 Wochen. Der erhöhte Mietzins wird ab dem 1. des Monats geschuldet, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung des Vermieters folgt. Das Recht, den Mietzins durch eine Änderungskündigung anzupassen, bleibt unberührt.

b) Betriebskostenpauschale

Durch die monatliche Kostenpauschale werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 pauschal abgegolten. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der Strom- sowie der Wasserversorgung (in Abhängigkeit vom Wohnheim). Die Pauschale wird ermittelt, indem die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungsjahres der zuständigen Versorgungsunternehmen in der jeweiligen Wohnanlage zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird sodann durch die Zahl der in der jeweiligen Wohnanlage vorgesehenen Wohnplätze geteilt bzw. in Abhängigkeit der Wohnfläche verteilt. Der so berechnete Betrag ist in monatlichen Teilbeträgen von jedem Mieter zu zahlen. Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen durch einseitige schriftliche Erklärung neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstandenen Kosten von den bis dahin umgelegten Kosten nach oben abweichen. Im Falle der Kostensenkung ist der Vermieter berechtigt, die Pauschale zu reduzieren. Die neu festgesetzte Pauschale wird ab 1. des Monats geschuldet, auf den die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt. Bei der Ermittlung des Betriebskostenpauschbetrages sind Defizite und Überschüsse vergangener Zeiten in die Berechnung einzubeziehen.

c) Betriebskostenvorauszahlung

Der Mieter zahlt auf die Betriebskosten (Strom und Wasser) eine angemessene monatliche Vorauszahlung. Die Höhe ist im Mietvertrag explizit genannt. Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten, die einer der Kostenarten des § 2 der Betriebskostenverordnung zugeordnet werden können, auf den Mieter umzulegen. Der Vermieter ist berechtigt, für verbrauchsabhängige Kosten nach billigem Ermessen einen verbrauchsbezogenen Umlagemaßstab zu bestimmen. Sofern das Mietobjekt mit Verbrauchserfassungsgeräten ausgestattet ist, erfolgt bei Erfassung eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Über die Vorauszahlungen wird quartalsweise abgerechnet. Im Falle des Auszugs des Mieters während einer Abrechnungsperiode gehen die Kosten der Zwischenablesung zu Lasten des während der Abrechnungsperiode ausziehenden Mieters. Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann jede Seite für die Zukunft eine Anpassung der Vorauszahlungen verlangen. Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

2. Der Vermieter hat auf Wunsch der Heimsprecher diesen nach Erstellung des Jahresabschlusses die Berechnungsgrundlagen für die Nebenkosten des Vorjahres, die durch den Pauschalbetrag abgedeckt werden, zu erläutern. Die Heimsprecher vertreten 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 und Wasser in den Mieträumen zu installieren. Die Installation kann auch während des bestehenden Mietverhältnisses geschehen, um eine Strom, Gas, Wasser vereinbarte Nebenkostenpauschale zukünftig durch einen Nebenkostenvorauszahlung mit entsprechender individueller Spitzenabrechnung zu ersetzen.

5. Kautio

1. Die Kautio beträgt zwei Monatsmieten (inkl. Endreinigungskautio und Schlüsselpfand).

2. Die erste Monatsmiete Kautio ist vor Einzug fällig. Die zweite Monatsmiete Kautio kann auf Wunsch in den drei dem Einzug folgenden Monaten in drei gleichen Raten gezahlt werden.

3. Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).

4. Die Kautio wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kautio bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautio wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.

Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen gegenüber dem Vermieter aufrechnen. Ist die Rückzahlung der Kautio bzw. der nicht verrechneten Teile der Kautio aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der Mieter es

versäumt hat, Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt der Anspruch auf die Kautions ein Jahr nach Fälligkeit.

6. Übergabe der Mietsache

1. Die **Übergabe** der Mietsache erfolgt nur von **Montag bis Donnerstag** in der Zeit von **10:00 – 12:00** und **13:00 – 15:00** Uhr und am Freitag in der Zeit von **10:00 – 12:00** und **13:00 – 14:30** Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauf folgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht insoweit nicht.
2. Bei Übergabe der Mietsache wird deren Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist, festgestellt. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der Meldebehörde anzumelden.

7. Schlüssel

1. Der Mieter erhält bei Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel.
2. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter.
3. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss zu ändern oder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen.
4. Im Falle, dass der Mieter den Schlüssel verloren hat, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung, des Schlossaustausches oder der Wechselung der Schließanlage zu Lasten des Mieters.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, ein vom Vermieter angebrachtes Schloss durch ein eigenes Schloss zu ersetzen.
6. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel.

8. Wechsel der Mietsache/Umzug

1. Der Tausch des Wohnraumes oder ein Umzug innerhalb derselben Wohnanlage ist ohne Zustimmung des Vermieters nicht zulässig. Auf ausdrücklichen Antrag kann ein solcher Tausch oder Umzug durch den Vermieter gestattet werden, wenn ein wichtiger Grund geltend gemacht wird.
2. Für den Umzugsantrag erhebt der Vermieter eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 15,00 € je Umzugsantrag.
3. Der Vermieter ist berechtigt, aus zwingenden Gründen, beispielsweise im Fall von Sanierungsmaßnahmen oder umfangreichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen, dem Mieter ein anderes Zimmer oder Apartment zuzuweisen. Dabei wird der Vermieter sich bemühen, eine Zuweisung im gleichen Wohnheim vorzunehmen.

9. Überlassung der Mieträume an Dritte

1. Jede auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters untersagt. Hierunter fällt auch die Aufnahme von Familienangehörigen. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.
2. Dem Mieter ist gestattet, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters, für den Zeitraum der Semesterferien (oder für eine anderweitige vorübergehende Abwesenheit des Mieters, die in Zusammenhang mit dem Abschluss des Studiums steht (Auslandssemester, Praktikum) einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen. Für die Monate März und Juli kann eine Sondergenehmigung zur Untermiete erteilt werden, sofern die Semesterferien teilweise in die Monate fallen. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch der Mietsache zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
3. Grundsätzlich untersagt ist das Einstellen der Mieträume auf provisionsbasierten Plattformen wie Airbnb und ähnlichen, als auch die Überlassung der Mietsache an Dritte aufgrund eines solchen Angebotes. Zuwiderhandlungen führen zur fristlosen Kündigung.

10. Mängel der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei Übergabe vorhanden sind, im Übergabeprotokoll anzuzeigen oder wenn diese Gefahrenquellen oder Mängel erst im Laufe der Mietzeit entstehen, diese unverzüglich schriftlich (Reparaturzettel) anzuzeigen.

2. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht innerhalb von 3 Tagen nach Einzug darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt, es sei denn, der Mangel wurde durch den Vermieter arglistig verschwiegen.
3. Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gem. § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige. Weiter haftet der Mieter für Folgeschäden, die nach Anzeige des Mangels durch unsachgemäßes Handeln des Mieters entstanden sind.
5. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder Beschädigung bzw. Verlust der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadensersatz zu leisten. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Falle einer Beschädigung der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Verlustes von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ihm obliegt, nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.

11. Haftung des Mieters sowie besondere Pflichten des Mieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassene Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden sowie der überdurchschnittlichen Belastung (Bsp.: Zimmer von Rauchen).
3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern Sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieter in Beziehung zur Mietsache getreten sind.
4. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.
5. Sind Mieträume an mehrere Personen vermietet (WG-Mietvertrag), haften die Mieter für alle Verpflichtungen und Pflichtverletzungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
6. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.
7. Der Mieter hat für eine sachgemäße Lüftung und Heizung der Mieträume sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen, sowie die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des von ihm bewohnten Wohnheims sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
8. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (Oktober bis April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
9. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als 4 Wochen dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 5 Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.
10. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und dem Vermieter daher eine Weitervermietung nicht möglich ist.
11. Der Mieter ist verpflichtet, die geltende Heimsatzung unverzüglich nach Abschluss des Mietvertrages einzusehen und zu beachten.
12. Der Mieter ist verpflichtet, 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 BGV A3 unterliegen würden, zwecks Durchführung einer solchen Überprüfung durch einen vom Vermieter beauftragten Unternehmer bereitzustellen oder das nach BGV A3 erforderliche Prüfzeugnis für die Geräte dem Vermieter vorzulegen. Die Kosten für die technische Überprüfung trägt der Mieter.
13. Der Mieter ist verpflichtet, zur Sicherheit aller Mieter alle Fluchtwege ständig freizuhalten. Fahrräder oder andere Gegenstände dürfen aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes grundsätzlich nicht in den Flucht- und Rettungswegen (Treppenhaus, FeuerTreppen, Hausflure, Fluchtbalkone etc.) abgestellt werden. Da der Vermieter zur Freihaltung der Fluchtwege verpflichtet ist, werden regelwidrig abgestellte Gegenstände aller Art nach Wahl des Vermieters sofort und ohne Ankündigung kostenpflichtig entsorgt oder aufbewahrt. Eine Haftung des Vermieters für den Fall des zufälligen Untergangs oder der Beschädigung besteht nicht. Kosten für die Ersatzbeschaffung eines notwendigerweise zerstörten Fahrradschlösses werden nicht ersetzt. Die eingelagerten Gegenstände können nach Terminabsprache gegen Zahlung einer

Gebühr von 25,00 € beim Hausmeister abgeholt werden. Ein wiederholter Verstoß gegen diese Verpflichtung stellt eine Vertragsverletzung und einen Verstoß gegen die Hausordnung dar. In diesem Fall hat der Vermieter das Recht zur Kündigung.

14. Die zur gemeinschaftlichen Nutzung bereitgestellten Räume und Einrichtungen (Gemeinschaftsküchen und -bäder, Fahrradkeller, Waschküche, Heimbar, etc.) sind nicht mitvermietet. Ein Lagern oder Abstellen von Gegenständen, die nicht der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechen, ist untersagt. Diese Gegenstände werden vom Hausmeister eingelagert und können gegen eine Gebühr von 25,00 € ausgelöst werden.

12. Haftung Vermieter

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafteung) wird ausgeschlossen; § 536 a Abs.1 findet insoweit keine Anwendung.

2. Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben und Gesundheit.

3. Der Vermieter haftet nicht für

a) Unterbrechung bei der Beheizung, der Kalt- und Warmwasserversorgung sowie der Versorgung mit Strom und Gas, die durch Brennstoffverknappung, Schäden an den Anlagen oder routinemäßige Wartung entstehen.

b) Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit, wenn es sich um einen in jüngerer Zeit fertig gestellten Neubau handelt oder diese sich im Zuge von Sanierungsmaßnahmen bildet.

4. Sofern die Haftung ausgeschlossen wurde, hat der Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung.

5. Hat der Mieter Reinigungs-, Instandsetzungs- oder bauliche Änderungsarbeiten zu dulden, besteht kein Anspruch auf Mietminderung im Hinblick auf eine etwaige durch diese Arbeiten verursachte Beeinträchtigung der Wohnraumnutzung.

13. Nutzung der Gemeinschaftsräume

1. Die im Mietvertrag ausgewiesenen oder sonst zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume sind durch den Mieter pfleglich zu behandeln. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, für eine regelmäßige Reinigung zu sorgen. 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. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden.

2. Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, Wohnung, Doppelappartement) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen. Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und das WC. Die Mieter haben dafür gemeinsam einen Reinigungsplan zu vereinbaren und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen, wenn das Zimmer Teil einer Wohngruppe ist. 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. Ist aus dem Reinigungsplan ersichtlich, wer zu diesem Zeitpunkt die Reinigungspflicht hatte, ist dieser primär heranzuziehen. Bei Wohngemeinschaften, abschließbaren Doppelappartements oder geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.

14. Betreten der Mietsache

Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter oder einer bestimmten Mietergruppe/WG/Flur zugänglich sind) zu ermöglichen:

1. Während der üblichen Arbeitszeiten in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache

2. Quartalsweise zur Ablesung von Zählerständen

3. Nach vorheriger Anmeldung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben und/oder technischen Prüfungen (Elektrik, Sanitär, usw.)

4. Für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume, sowie Mängelbeseitigung, Wartung Rauchmelder)

5. Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen

6. Jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und Störung der Hausruhe.

7. Nach vorheriger Anmeldung durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht

8. Nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin. Grundsätzlich darf der Vermieter die

Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme / Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.

Der Vermieter ist lediglich im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (beispielsweise zusätzliche Anfahrtkosten von Handwerkern) verpflichtet ist. Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter rechtzeitig schriftlich die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

15. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten des Mieters

Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis bis spätestens zum 30.06. für das Ende des Sommersemesters bzw. 30.12. für das Wintersemester zum jeweiligen Semesterende (30.09. bzw. 31.03) ordentlich zu kündigen. Sowohl im Fall der Kündigung, als auch im Falle der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis spätestens um 08:00 Uhr des Werktages, der auf den Monatsletzten folgt, zu dem der Vertrag ausläuft, die Kündigung ausgesprochen wurde bzw. der Vertrag durch die Kündigung beendet war. Darüber hinaus steht dem Mieter die außerordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu. Bei Beendigung der Wohnberechtigung kann der Mieter zum Ende des nächsten Monats sein Mietverhältnis kündigen.

16. Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter

1. Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich gegenüber dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats bis zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung darüber hinaus vorzeitig schriftlich ordentlich kündigen, wenn

a) die Wohnberechtigung des Mieters wegfällt oder die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt wird oder

b) dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des Mieters nicht mehr zumutbar ist.

Die Kündigung des Mietverhältnisses ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats schriftlich auszusprechen.

3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, wenn

a) der Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder mit einem nicht unerheblichen Teil des Mietzinses, worin bei Wohnräumen ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, in Verzug gekommen ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für 2 Monate erreicht.

b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt. Insbesondere, wenn er die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlassen hat.

c) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen trotz **schriftlicher** Abmahnung wiederholt verletzt.

d) der Mieter gegen die Hausordnung und/oder die Heimsatzung **schwerwiegend** verstößt und dieses Verhalten trotz vorheriger **schriftlicher** Abmahnung fortsetzt.

e) die Wohnberechtigung nicht mehr besteht.

f) sich vom Mieter ausgehende systematische Belästigungen (Mobbing) nachweislich belegen lassen und er dieses Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt.

g) sich vom Mieter ausgehende verbale Übergriffe, wie diskriminierende, rassistische und beleidigende Äußerungen und/oder körperliche Übergriffe, nachweislich belegen lassen und er dieses Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt, in schweren Fällen (gem. § 543 Abs. 1 BGB und § 569 Abs. 2 BGB) außerordentlich und fristlos mit sofortiger Wirkung.

h) sich eine vom Mieter ausgehende Verletzung der sexuellen Selbstbestimmung eines Dritten in Wort oder Tat nachweislich belegen lässt und er dieses Verhalten trotz schriftlicher Abmahnung fortsetzt, in schweren Fällen (gem. § 543 Abs. 1 BGB und § 569 Abs. 2 BGB) außerordentlich und fristlos mit sofortiger Wirkung.

i) die Wohnberechtigung nicht mehr besteht. Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.

4. War der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume oder bis zu dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des

Mietverhältnisses gem. § 2 des Mietvertrages, mindestens aber bis zum Ende des Semesters in dem die fristlose Kündigung ausgesprochen wurde.

5. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Nichträumung der Mieträume nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ist ausgeschlossen.

17. Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen Gegenständen geräumt sowie in bezugsfertigem Zustand, gründlich gereinigt (nass) mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft.

3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung mit vollständigem Inventar zurückzugeben.

4. Der Mieter ist verpflichtet, 4 Wochen vor Mietvertragsende bei dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat der Mieter zu dulden. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Zimmerbesichtigung dient im beiderseitigen Interesse der Feststellung der Mängel oder Schäden bzw. evtl. notwendiger Schönheitsreparaturen. Bei der Vorbesichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mieträume in einem Vorbesichtigungsbericht festgehalten. Soweit Mängel oder Schäden vorhanden sind oder festgestellt wird, dass Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind, gilt die Zeit bis zum Mietvertragsende als Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung.

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

5. Zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses findet eine Rückgabe statt. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen, die Schlüssel des Mietgegenstandes auszuhändigen, dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen, ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten, und für die Rückzahlung der Kautions die erforderliche Bankverbindung mitzuteilen. Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens eine Woche vor dem Beendigungstermin mit dem Hausmeister abzustimmen.

6. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Kosten/Schäden, die dem Vermieter durch eine verspätete und unsachgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters. Ist die Mietsache nicht gründlich gereinigt, kann für die zusätzliche Reinigung der Mietsache ein Betrag in Höhe des aktuellen Stundensatzes erhoben werden. Bei einer über die normale Abnutzung hinausgehende Beeinträchtigung der Mietsache kann der Vermieter die damit verbundenen Mehrkosten dem Mieter in Rechnung stellen (Bsp.: Raucherzimmer und die damit verbundene speziellen Malerarbeiten und die Sonderreinigung)

7. Dem Mieter ist es nicht gestattet, eingebrachte Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen, dem Gebäude oder auf dem Gelände des Vermieters zu belassen, es sei denn, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht.

8. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass mit Beendigung des Mietverhältnisses der Besitz an dem vermieteten Objekt an den Vermieter übergeht. Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Sachen, die der Vermieter in Verwahrung genommen hat, hat er einen Monat lang unter Ausschluss jeglicher Haftung aufzubewahren. Nach Ablauf des Monats können die Sachen als Fundsachen behandelt werden. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der Mieter Schadenersatz in Geld zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe von persönlichem Eigentum des Mieters bis zur Begleichung dieser und evtl. anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung des Vermieterpfandrechtes zu verweigern.

18. Bauliche Veränderungen durch den Mieter/Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, nicht vornehmen. Hat er bauliche Veränderungen vorgenommen, hat er diese grundsätzlich zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Hierzu ist der Mieter nicht verpflichtet, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt hat, dass bei Auszug eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht erforderlich oder vermietetseits nicht gewünscht ist. Diese Anfrage hat der Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig an den Vermieter zu stellen.

19. Schönheitsreparaturen

Der Vermieter übernimmt die Schönheitsreparaturen. Zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter, sofern diese während der Mietzeit erforderlich sind, dem Vermieter Zutritt zur Mietsache zu gewähren und die Durchführung derselben zu dulden. Es wird auf *Ziffer 14. Betreten der Mietsache* verwiesen.

20. Abstellen von Fahrrädern und Fahrzeugen

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

21. Haustiere

Aufgrund der besonderen Wohnsituation im Studentenwohnheim ist eine Tierhaltung nicht zulässig.

22. Heizung / Sammelheizung

1. Der Vermieter verpflichtet sich, sofern eine Sammelheizung im Wohnheim vorhanden ist, diese vom 01. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode).
2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Heizung so zu betreiben, dass die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr in der Regel mind. 18 Grad beträgt. Auch außerhalb der Heizperiode ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

23. Gebühren

Der Vermieter hat die Wohnräume nach dem Kostendeckungsprinzip (kostendeckende Mieten) zu bewirtschaften. Das bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll daher nicht von der Allgemeinheit getragen werden, sondern von den Verursachern. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien folgende pauschale Bearbeitungsgebühren:

- Umzugsgebühr 15,00 €
- Mahngebühr bei Zahlungsverzug 3,00 €
- Kosten bei nicht ausreichender Endreinigung entsprechend dem aktuell gültigen Stundensatz
- Herausgabe von eingelagerten Gegenständen 25,00 €

24. Sonstige Vereinbarungen

1. Das Hausrecht in den vom Studierendenwerk Saarland verwalteten Wohnanlagen wird von der Geschäftsführung ausgeübt, die seinerseits das Hausrecht an die Leitung Studentisches Wohnen delegiert. Diese dürfen das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnanlagen zuständigen Hausmeister delegieren.
2. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern bevollmächtigen sich die einzelnen Mieter gegenseitig untereinander zur Annahme und Abgabe aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Demzufolge gelten Willenserklärungen, die einer der Mieter gegenüber dem Vermieter abgibt, auch für und gegen die restlichen Mieter.
3. Willenserklärungen des Vermieters für und gegen den Mieter gelten in solchen Fällen auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem Mieter zugegangen sind.
4. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allg. Mietbedingungen ungültig sein, behalten die restlichen Bestimmungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.
5. Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.
6. Der Mieter erklärt sein Einverständnis dazu, dass seine personenbezogenen Daten in die beim Vermieter geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwandt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur, wenn der Vermieter zur Auskunft verpflichtet ist (z. B. Meldebehörden, Polizei). Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Daten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sodann vernichtet.