



ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN
STUDENTISCHE WOHNANLAGEN

(GÜLTIG FÜR MIETVERTRÄGE AB 1. SEPTEMBER 2012)



Studentenwerk
Anstalt des öffentlichen Rechts
Max-Horkheimer-Straße 15
42119 Wuppertal

Der Geschäftsführer

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

Das Hochschul-Sozialwerk Wuppertal A.ö.R. (im Folgenden Vermieter oder HSW) vermietet durch seinen „WohnraumService“, Max-Horkheimer-Straße 10 in 42119 Wuppertal, Studentenwohnheime im Sinne von § 549, Abs. 3 BGB. Hierbei handelt es sich um Wohngebäude, die nach ihrer baulichen Ausstattung ausschließlich oder überwiegend zur Unterbringung einer Vielzahl von Studenten der Wuppertaler Hochschulen für die Dauer ihrer Ausbildung bestimmt sind, wobei die Aufnahme dieses Personenkreises nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung sondern zu gemeinnützigen Zwecken erfolgt.

Soweit in den folgenden Allgemeinen Mietbedingungen aus Vereinfachungsgründen nur die männliche Form von ‚Mieter‘ und ‚Student‘ verwendet wird, so schließt dieses selbstredend auch Mieterinnen und Studentinnen ein.

§ 1 NUTZUNG DER MIETSACHE

- 1) Die Mietsache gemäß Ziff. 1) des Mietvertrages wird vom HSW zum vorübergehenden Gebrauch / Wohnen und zum besonderen Zweck des Studiums vermietet.
- 2) Der Mieter ist berechtigt, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Einrichtungen der Studentenwohnanlagen gemäß ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Das Mitbenutzungsrecht kann vom HSW inhaltlich geändert oder widerrufen werden.
- 3) Das HSW behält sich vor, bei Vorliegen von zwingenden Gründen (z.B. nicht fristgerechter Ausführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen oder beachte auch § 15 Bauliche Veränderungen) ein anderes als das im Mietvertrag angegebene Zimmer zuzuweisen.

§ 2 WOHNBERECHTIGUNG

- 1) Wohnberechtigt sind vorrangig Studenten der Wuppertaler Hochschulen.
Nachrangig wohnberechtigt in den Wohnheimen sind grundsätzlich
 - a) Studenten, die gleichzeitig Assistent, Referendar, Volontär oder dergleichen sind,
 - b) Studenten, die überwiegend berufstätig sind,
 - c) Studenten, die über ein über der Einkommensgrenze des Wohnberechtigungsscheines liegendes Einkommen verfügen.Soweit eine Vollbelegung nicht gegeben ist, können weitere Personenkreise wohnberechtigt sein.
- 2) Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer der Wohnberechtigung durch Abgabe einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung bis zum 30.4. (Sommersemester) bzw. 31.10. (Wintersemester) eines jeden Jahres ohne besondere Aufforderung nachzuweisen.
Geschieht dieses auch nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist nicht, kann das Mietverhältnis gemäß § 543 BGB außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- 3) Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums, gleich aus welchem Grund, innerhalb von zwei Wochen dem HSW anzuzeigen.

§ 3 MIETZEIT / KÜNDIGUNG

- 1) Die Dauer des Mietverhältnisses richtet sich nach Ziff. 2) des Mietvertrages.
Der Mieter erkennt ausdrücklich an, dass wegen der Zweckbestimmung des Studentenwohnheimes und der begrenzten Anzahl der Wohnheimplätze möglichst vielen Studenten im Wege des Rotationsprinzips ein Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll. Aus diesem Grunde erfolgt die Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch.
- 2) Eine **Verlängerung** des Mietverhältnisses über den im Mietvertrag genannten Zeitraum hinaus ist auf schriftlichen Antrag in folgenden Ausnahmefällen möglich:
 - a) bei Studenten, die sich nachweislich im Studienabschluss-Examen befinden,
 - b) bei Studenten mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen bzw. bei sonstigen Härtefällen,
 - c) bei Studenten, die sich in besonderer Weise für die Hausgemeinschaften verdient gemacht haben (z.B. Wohnheimtutoren).Die Verlängerung muss spätestens 4 Monate vor Ende der regulären Wohnzeit schriftlich beim WohnraumService beantragt werden.
- 3) Ein Mieter kann in Ausnahmefällen beantragen, in ein anderes Studentenappartement umzuziehen. Der Antrag muss schriftlich erfolgen. Die Bewilligung eines solchen Antrages richtet sich immer nach der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation; ein Anspruch auf **Umzug** besteht nicht. Sofern im Einzelfall infolge des Umzugs eine zeitnahe weitere Vermietung des ursprünglich angemieteten Appartements nicht möglich sein sollte, ist der Vermieter berechtigt, noch bis zu 14 Tage nach dem Umzug neben dem Mietzins für das neue Appartement auch den Mietzins für das ehemalige Appartement zu verlangen.
- 4) Der **Mieter hat das Recht**, das Mietverhältnis vor dessen fristgemäßer Beendigung **vorzeitig** unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestfrist - das ist der dritte Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats - **zu kündigen**.
Das Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- 5) Der Mieter kann eine Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist beantragen, dieser Antrag auf **vorzeitigem Auszug** muss schriftlich erfolgen. Die Bewilligung eines solchen Antrages richtet sich immer nach der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation; ein Anspruch auf vorzeitigen Auszug besteht nicht.
Sollte der Antrag bewilligt werden können, wird eine **Bearbeitungsgebühr i.H.v. 45,- €** erhoben.
- 6) Der Vermieter kann das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften u.a. dann **außerordentlich kündigen**, wenn
 - a) der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
 - b) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - c) der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, 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 oder
 - d) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich oder wiederholt verletzt.
- 7) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. §545 BGB findet keine Anwendung.

§ 4 ZUSAMMENSETZUNG, BERECHNUNG UND ERHÖHUNG DER MIETE

- 1) Die monatliche Miete ist eine Warmmiete und setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) Grundmiete: Kapitalkosten, Verwaltungskosten, Abschreibung, Rücklagen für Instandhaltung und Mietausfallwagnis
 - b) Rücklagen für dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturen und Erneuerung des vermieteten bzw. mitvermieteten Mobiliars (z.B. Kücheneinrichtung)
 - c) Umlagen im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV, § 19 WoFG, § 556 Abs. 1 BGB oder § 27 II.BV als Pauschale (ohne Abrechnung) zur Abgeltung der bei Vertragsschluss bekannten Betriebskosten
 - d) SonstigesDie konkrete Miethöhe ergibt sich jeweils aus der aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- 2) Die Miete wird nach den Bestimmungen über die Kostenmiete ermittelt. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete und/oder die Betriebskosten anzuheben, falls die vom Gesetz über die Studentenwerke des Landes NRW vorgeschriebene **Kostendeckung** § 10 des Studentenwerksgesetzes (StWG) nicht mehr gewährleistet ist. Die Miete darf nur bis zur Grenze der Kostendeckung vorgenommen werden.
Erhöhungen der Miete, die behördlich genehmigt sind oder auf der Schlussabrechnung beruhen, gelten rückwirkend als ab Vertragsbeginn vereinbart. Dies gilt insbesondere bei gestiegenen Kapital- und Bewirtschaftungskosten und bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.
- 3) Stellt sich bei der Neuberechnung der Miete heraus, dass die Kostendeckung im Bereich der Betriebskosten nicht mehr gewährleistet ist, ist der Vermieter berechtigt, die Mehrkosten durch einseitige Erklärung für die Zukunft zu verlangen. Die Erhöhungserklärung hat schriftlich unter Beifügung der geänderten Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erfolgen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung muss die geänderten Kosten für das gesamte Wohnheim, die daraus resultierenden geänderten Kosten pro Zimmer und die sich daraus ergebende neue Gesamtmiete ausweisen.
- 4) Die Mieterhöhung wird frühestens zu dem auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgenden nächsten Monatsersten wirksam, wobei als Zugang der Einwurf in die hauseigene Briefkastenanlage genügt. Ist die Erklärung nicht vor dem 15. eines Monats zugegangen, wird die Erklärung erst mit dem Beginn des übernächsten Monats wirksam.

§ 5 ZAHLUNG DER MIETE (BANKLASTSCHRIFT) / ZAHLUNGSVERZUG

- 1) Die Miete wird per Banklastschrift eingezogen. Ein entsprechendes Formular ist bei Abschluss des Mietvertrages zu unterzeichnen.
- 2) Die Gebühren, die bei einer Rückbelastung eines vorgelegten Bankeinzuges wegen mangelnder Kontodeckung anfallen, sind von dem Mieter zu tragen. Der Mieter sollte für Kontodeckung sorgen oder andernfalls den Vermieter über die fehlende Kontodeckung rechtzeitig vor Durchführung des Bankeinzugs informieren.
- 3) Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung erfolgt nicht. Bei dennoch notwendigen Mahnungen steht dem Vermieter der Ersatz der ihm dafür entstehenden Verwaltungskosten (Mahngebühr) gemäß § 3, Ziffer 5) zu. Die Miete und sonstigen Kosten sind umgehend bei der **Kasse des Hochschul-Sozialwerkes, Gebäude ME, Ebene 5** einzuzahlen oder auf das Mietkonto des Hochschul-Sozialwerkes Wuppertal bei der **Stadtsparkasse Wuppertal, BLZ 330 500 00, Kontonummer 140 707** zu überweisen.
- 4) Die Miete ist bis spätestens zum 3. des Monats fällig.
- 5) Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug (wovon auch ohne Vorliegen einer Mahnung bei Überschreitung der in § 3, Ziffer 4 genannten Frist auszugehen ist), hat er den durch seinen Verzug bedingten Verwaltungsaufwand des Vermieters mit einem pauschal berechneten Betrag in Höhe von € 3,- bei der ersten Mahnung und in Höhe von 10 € bei der zweiten und jeder wei-

teren Mahnung zu entschädigen. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens ist nicht ausgeschlossen.

- 6) Sofern der Mieter die Aufrechnung erklären will, hat er dieses mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich anzuzeigen.

§ 6 MIETSICHERHEIT / KAUTION

- 1) Der Mieter hat zur Zusage des Mietangebotes innerhalb von 14 Tagen eine Reservierungsgebühr von **€ 250,-** auf das Konto des Hochschul-Sozialwerks Wuppertal bei der **Stadtsparkasse Wuppertal, BLZ 330 500 00, Konto Nr. 140 707** zu leisten oder an der Hauptkasse Gebäude ME05, Max-Horkheimer-Straße 15, 42119 Wuppertal einzuzahlen.
Die Reservierungsgebühr wird mit Vertragsbeginn automatisch in eine Kautio n umgewandelt. Der gesetzliche Anspruch auf Ratenzahlung bleibt hiervon unberührt.
- 2) Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen (§ 551, Abs. 3, Satz 5 BGB).
- 3) Die Kautio n dient als Sicherheit für bestehende Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis und wird nach dem Auszug und der Rückgabe der Mietsachen auf ein von dem Mieter zu benennendes Konto zurückerstattet. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio n nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen (§ 556 b, Ziffer 2 BGB bleibt unberührt).
- 4) Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren abzuziehen.
- 5) Sobald nach Auszug und Rückgabe der Mietsache feststeht, dass der Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr gegen den Mieter, insbesondere wegen Beschädigungen der Mietsache, hat, überweist er zeitnah, spätestens nach drei Monaten, die Kautio n auf ein vom Mieter anzugebendes Konto. Eine Barauszahlung ist grundsätzlich nicht möglich.
Sofern der Vermieter noch Forderungen gegen den Mieter hat, verrechnet er diese mit der Kautio n und erteilt dem Mieter hierüber eine den Anforderungen von § 259 BGB genügende Abrechnung. Im Falle der ganzen oder teilweisen Inanspruchnahme der Kautio n erteilt der Vermieter innerhalb von sechs Monaten eine entsprechende Abrechnung und überweist den etwaigen Restbetrag an den Mieter. Von dieser Frist kann abgewichen werden, wenn aufgrund der Umstände des Einzelfalls die Kostenermittlung und Schadensabwicklung mehr Zeit in Anspruch nimmt.
- 6) Für den Rückzahlungsanspruch gilt die gesetzliche Verjährungsfrist (§§ 195, 199 BGB).

§ 7 RÜCKTRITT VOM VERTRAG

- 1) Ein Rücktritt vom Vertrag ist dem Mieter nur bis 30 Tage vor Vertragsbeginn möglich. Es wird eine Bearbeitungsgebühr i.H.v. 45,- € erhoben.
- 2) Außerhalb der unter 1) genannten Frist kann ein Vertrag dann nur noch unter Einhaltung der Kündigungsbedingungen gem. §3 ordentlich gekündigt werden. Eine Gebühr fällt dann nicht an.
- 3) Ziff. 1) und 2) gelten auch für genehmigte Verlängerungsanträge.
- 4) Ist der Vermieter aus Unmöglichkeit oder wichtigem Grund zum Rücktritt vom Vertrag vor Vertragsbeginn gezwungen, so fallen keine Gebühren an.

§ 8 DATENVERARBEITUNG

- 1) Der Mieter ist damit einverstanden, dass die zur Verwaltung dieses Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten vom Vermieter mit Hilfe der EDV gespeichert und verarbeitet werden und
- 2) der Deutschen Bundespost zur Erleichterung der Postzustellung Mieterlisten mit den Namen der Mieter und den Zimmernummern (sogen. ‚Klingellisten‘) zur Verfügung gestellt werden.
- 3) Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass das Studentenwerk in seiner Eigenschaft als Vermieter berechtigt ist, Daten der Hochschulen, die die Immatrikulation betreffen, zu verwerten.
- 4) Der Vermieter ist berechtigt, den das Mietverhältnis betreffenden Schriftverkehr auch per e-Mail zu führen. Gesetzliche Schriftformerfordernisse, insbesondere die bei Kündigung des Mietverhältnisses (§ 568, Abs. 1 BGB) bleiben hiervon unberührt. Der Mieter hinterlegt zu diesem Zweck bei Vertragsschließung eine gültige eMail-Adresse und informiert über etwaige Adressänderungen.
- 5) Bei Wohngemeinschaften ist das HSW berechtigt, Kontaktdaten der Bewohner an mögliche zukünftige Mitbewohner zum Zwecke des gegenseitigen Kennenlernens auszuhändigen.
- 5) Eine Verwendung der Mieterdaten zu anderen als den hier genannten Zwecken ist dem Vermieter untersagt. Die Mieterdaten werden nicht an unbefugte Dritte weitergegeben.

§ 9 EINZUG / MÄNGELMELDUNG

- 1) Schlüsselübergabe ist nur an Werktagen (außer samstags) in der Zeit von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr möglich. Die Mieträume werden dem Mieter am Monatsersten übergeben; sofern dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, am nächstfolgenden Werktag ab 12.00 Uhr. Die Miete wird dann anteilig berechnet.
- 2) Der Mietvertrag ist zusammen mit einem gültigen Ausweis (Personalausweis, Reisepass) vor Einzug dem Hausmeister vorzulegen.
- 3) Sofern Gegenstand des Mietvertrages auch Einrichtungsgegenstände sind, erhält der Mieter bei Vertragsabschluss eine entsprechende Inventarliste, die Bestandteil des Mietvertrages wird. Beim Einzug hat der Mieter die Möglichkeit, die Inventarliste zu überprüfen und Vollständig- und Richtigkeit durch seine Unterschrift zu bestätigen. Der Mieter wird auf die gesetzlichen Beweislastregelungen hingewiesen, wonach ihn die Beweislast dafür trifft, dass die Mietsache – hierzu zählt auch das mitvermietete Inventar – bei Übergabe nicht vertragsgemäß war und er dieses im Streitfall bei der Geltendmachung von Rechten gem. §§ 536, 536a BGB gegenüber dem Vermieter beweisen muss. Sofern der aufgeführte und tatsächliche Bestand voneinander abweichen, wird dieses auf der Inventarliste vermerkt und von Hausmeister und Mieter unterzeichnet. Der Mieter erhält eine Ausfertigung des vom Hausmeister unterzeichneten Exemplars. Dieses gilt als Vorbehalt der Mängelrechte des Mieters im Sinne von § 536b, Satz 3 BGB.
- 4) Der Mieter wird aufgefordert, bei Übernahme des Mietobjektes unverzüglich eine Überprüfung der Mietsache, der Gemeinschaftsräume und der Einrichtungen hinsichtlich möglicher Mängel vorzunehmen und Beanstandungen gegenüber dem HSW bis spätestens zum nächsten Werktag schriftlich anzuzeigen; hierzu wird ein Formular „Mängelmeldung“ bei der Schlüsselübergabe ausgehändigt, wird dieses nicht innerhalb vorgenannter Frist eingereicht, gilt die Wohnung als „mangelfrei“ übernommen. Er wird darauf hingewiesen, dass der Mieter nach Übernahme der Mietsache die Beweislast für etwaige Mängel der Mietsache trägt und im Streitfall bei der Geltendmachung von Rechten gem. §§ 536, 536a BGB gegenüber dem Vermieter beweisen muss.
- 5) Entstehen Mängel im Laufe der Mietdauer, sind diese unverzüglich beim WohnraumService des Hochschul-Sozialwerkes Wuppertal zu melden. Dies gilt insbesondere auch für Schimmelbildung oder Wasserschäden, unabhängig davon, ob der Mieter sich für den Schaden verantwortlich sieht.

Unterlässt der Mieter die Mängelanzeige schuldhaft, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus resultierenden Schadens verpflichtet.

§ 10 BESCHÄDIGUNG UND SCHADENSERSATZ

- 1) Im Falle von Beschädigungen der gemieteten oder mitgenutzten Räume oder Einrichtungen bzw. des Verlustes der mitvermieteten Einrichtungen hat der Mieter Schadenersatz zu leisten. Der Mieter erkennt an, dass es im Falle einer Beschädigung der Räume oder der Einrichtungen bzw. Verlust ihm obliegt nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. Verlust nicht zu vertreten hat. Hier von ausgenommen sind Schäden an der Mietsache oder den Einrichtungen, die im Verantwortungsbereich des Vermieters veranlasst wurden und die vor Übergabe der Mietsache entstanden sind.
- 2) Der Mieter haftet auch für Beschädigungen der Mietsache oder den Einrichtungen, die von Dritten vorwerfbar verursacht wurden, sofern sich diese mit Wissen und Wollen des Mieters dort aufhielten. Auf Verlangen hat der Mieter Namen und Anschrift der Schädiger dem Vermieter mitzuteilen.
- 3) Bewohnen mehrere Mieter gemeinsam eine Wohnung, so ist jeder Mieter innerhalb des Wohnbereiches verpflichtet, Beschädigungen der zur Wohnung gehörenden gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen sofort dem Vermieter anzuzeigen. Haben mehrere Mieter durch eine gemeinschaftlich begangene unerlaubte Handlung einen Schaden verursacht, so ist jeder für den Schaden verantwortlich. Das Gleiche gilt, wenn sich nicht ermitteln lässt, wer von mehreren Beteiligten den Schaden durch seine Handlung verursacht hat.

§ 11 HAFTUNGSAUSSCHLUSS DES VERMIETERS

Der Vermieter haftet, sofern nicht der Schaden auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seiner Organe, gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen beruht nicht für

- a) das Abhandenkommen oder die Beschädigung der eingebrachten Sachen des Mieters,
- b) die nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder den Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder für ihn abgegebener Gegenstände,
- c) die Beschädigung und das Abhandenkommen von Fahrzeugen, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Wohnheims abgestellt sind.

§ 12 SONSTIGE PFLICHTEN DES MIETERS

- 1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.
- 2) Der Mieter verpflichtet sich weiter, die Bestimmungen der **Hausordnung**, die Bestandteil dieses Vertrages ist, anzuerkennen und zu beachten. Die Hausordnung kann vom Vermieter einseitig geändert werden.
- 3) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden.
- 4) Die **Reinigung** des Mietraumes obliegt dem Mieter. Der Mieter verpflichtet sich zu sorgsamer und pfleglicher Behandlung der Mieträume, der Einrichtungsgegenstände, der zur Mitbenutzung überlassenen Räume und Verkehrsflächen sowie der Außenanlagen. Zur Reinigung der Ausstattung oder Einrichtungsgegenstände dürfen keine aggressiven Pflegemittel verwendet werden. Für Schäden, die durch Verwendung ungeeigneter oder unsachgemäß angewandter Pflegemittel entstehen, haftet der Mieter.

Der Mieter ist zudem verpflichtet, vorbeugende Maßnahmen gegen Ungezieferbefall zu ergreifen (z.B. frühzeitige Entsorgung von Küchenabfällen, Sorgfalt bei der Befüllung von Mülltonnen etc.). Ein möglicher Ungezieferbefall ist umgehend dem Vermieter zu melden.

- 5) 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. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter auch berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann. Die Beschaffung von Ersatzschlössern oder -schlüsseln erfolgt ausschließlich durch den Vermieter. Der Mieter ist dem Vermieter für alle dafür entstehenden Aufwendungen zum Schadenersatz in Geld verpflichtet. Für Schlüssel aus einer Schließanlage werden pauschal € 80,- berechnet, für sonstige Schlüssel ein Betrag von € 8,-. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen. Dem Mieter ist ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass ein Schaden überhaupt nicht oder wesentlich niedriger als die Pauschale entstanden ist.
- 6) Der Ersatz von Glühbirnen während der Mietzeit geht zu Lasten des Mieters. Bei Auszug müssen sämtliche Glühbirnen in gleicher Wattstärke wie bei Einzug in brauchbarem Zustand übergeben werden.
- 7) Der Mieter ist verpflichtet, ein in der Wohnung oder in dem Zimmer genutztes Radio - oder Fernsehgerät bei der Gebühreneinzugszentrale anzumelden.
- 8) Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine schwerwiegende Verletzung der in diesem Paragraphen genannten und sich weiterhin aus der Hausordnung ergebenden Pflichten neben der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen auch eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses begründen kann, wobei dieser regelmäßig eine vorherige Abmahnung vorausgehen wird.

§ 13 VERTRAGSWIDRIGER GEBRAUCH

- 1) Dem Mieter ist nicht gestattet:
 - a) Tiere ohne Zustimmung des Vermieters zu halten - Ausnahmen: Vögel in Käfigen und Fische in Aquarien (Versicherungsschutz prüfen!).
 - b) ohne die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten.
 - c) die eingebrachten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen oder in dem Gebäude des Studentenwohnheims zu belassen, es sei denn, dass der Vermieter ein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht.
 - d) in den Mieträumen Sonderanlagen anzubringen oder anbringen zu lassen, wie z.B. Funkanlagen, Antennen oder dergleichen; der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass ihm für solche Anlagen eine Genehmigung erteilt wird.
 - e) die Dacheindeckungen bei Flachdachbauten zu betreten.
 - f) die Mietsache zu anderen als Wohnzwecken oder gewerblich zu nutzen.Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Hausordnung.
- 2) Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die in Ziffer 1 genannten Bestimmungen neben der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

§ 14 BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER

- 1) Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
 - a) um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Instandsetzungsarbeiten festzustellen,

- b) für die Zeit der Ausführung von Reparaturen nach Mängel- und Schadenmeldung durch den/die Mieter,
 - c) jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen und zur Abwendung von erheblichen Sachschäden.
- 2) Der Vermieter wird den Mieter bei Anlässen gem. Ziffer 1, Buchstaben a) und b) so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und geschätzte Dauer des erforderlichen Zugangs informieren, bei Anlässen gem. Ziffer 1, Buchstabe c) - Notfall - können Beauftragte des Vermieters ohne Ankündigung die Mieträume jederzeit betreten.
 - 3) Verhindert der Mieter ungerechtfertigt oder vorwerfbar den Zugang zur Wohnung, insbesondere nach rechtzeitiger Ankündigung durch den Vermieter, obwohl er hierzu verpflichtet gewesen wäre, so haftet er für die daraus entstehenden Schäden.

§ 15 BAULICHE VERÄNDERUNGEN UND REPARATUREN DURCH DEN VERMIETER

- 1) Der Vermieter darf Instandsetzungen und bauliche Veränderungen, Reparaturen und Ausbesserungen, 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 Durchführung der Arbeiten dem Mieter zumutbar ist. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.
- 2) Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf nicht behindert oder verzögert werden.
- 3) Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen.
- 4) Im Falle umfangreicher Modernisierung oder Sanierung eines gesamten Wohnheimes ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter ein anderes, gleichwertiges Zimmer in einem anderen Studentenwohnheim zuzuweisen. Die Restmietdauer bleibt unberührt.

§ 16 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES (AUSZUG)

- 1) Auszug ist nur an Werktagen (außer Samstag) in der Zeit von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr möglich.
- 2) Der genaue Tag des Auszuges ist spätestens eine Woche vor dem geplanten Tag dem Hausmeister mitzuteilen. Hierbei ist ein Übergabetermin abzustimmen, bei dem der Vermieter den Zustand des Raumes und des Mobiliars in einem schriftlichen Protokoll festhält.
- 3) Der Vermieter empfiehlt, ca. 3 bis 4 Wochen vor Vertragsende eine Wohnungsbesichtigung mit dem Hausmeister zu vereinbaren, bei der auf möglicherweise erforderliche Instandsetzungen hingewiesen werden kann, so dass dieser noch innerhalb der Mietdauer durch den Mieter ausgeführt werden können.
- 4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist zu beachten:
 - a) Die Mieträume müssen gründlich gereinigt werden. Der Vermieter behält sich vor, bei Bedarf die Reinigung von Fenstervorhängen, und (sofern mitvermietet) Matratzen, Matratzenbezügen, Einziehidecken, Kopfkissen zu Lasten des Mieters/der Mieterin vornehmen zu lassen und die Kosten von der Kaution einzubehalten.
 - b) Hat der Mieter die Mieträume widerrechtlich baulich verändert, muss er den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
 - c) Eventuell mitvermietete, aber vom Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände müssen im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume eingebracht werden.

- d) Der Mieter muss alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen.
 - e) Wand- und Deckenflächen sind in den bei Einzug vorgefundenen Zustand zu versetzen. Bei Malerarbeiten ist ausschließlich Dispersionsfarbe zu verwenden (niemals Latexfarbe!).
- 5) Kann die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht unmittelbar vermietet werden, weil Instandsetzungsarbeiten, die der Mieter zu verantworten hat, dies verhindern, so können mögliche Kosten durch z.B. Ersatzunterkunft oder Mietausfall des Nachmieters dem Mieter angelastet werden.
- 6) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter vor dem Auszug
- a) seine neue Adresse mitzuteilen,
 - b) dem Vermieter alle Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen zu übergeben,
 - c) die zur Rückzahlung der Kautions oder anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung anzugeben.
- 7) Verlässt der Mieter das Zimmer nach Beendigung des Mietverhältnisses, ohne einen Übergabetermin abzustimmen und unter Hinterlassung von ihm/ihr eingebrachter Sachen in der aus den Umständen erkennbaren Absicht, den Besitz an dem Zimmer endgültig aufzugeben, kann der Vermieter das gemietete Zimmer, ggf. unter Auswechslung der Schlösser, in Besitz nehmen und die Sachen des Mieters auf dessen Rechnung und Gefahr in Verwahrung nehmen und das Zimmer weiter vermieten. Der Mieter hat die Kosten der Verwahrung seiner Sachen, deren Mindesthöhe mit € 1,50 pro Tag vereinbart ist, an den Vermieter zu zahlen. Holt der Mieter die Sachen nicht innerhalb von drei Monaten nach seinem Auszug ab, gilt dieses Verhalten als Aufgabe des Eigentums an den Sachen. Auf diese Bedeutung seines Verhaltens wird der Vermieter den Mieter nach bekannt werden seines Auszuges hinweisen, wenn ihm dann die Anschrift des Mieters bekannt ist. Nach Ablauf der Frist wird der Vermieter die Sachen als Fundsachen behandeln. Die insoweit anfallenden Kosten hat der Mieter zu tragen. Der Vermieter haftet für Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der Sachen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens seiner Erfüllungsgehilfen.

§ 17 ERKLÄRUNGEN DES MIETERS

Soweit nach diesem Vertrag Erklärungen des Mieters gegenüber dem Vermieter abzugeben sind, müssen diese ausschließlich gegenüber dem Hochschul-Sozialwerk Wuppertal AöR, Max-Horkheimer-Straße 15, 42119 Wuppertal abgegeben werden. Die Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 18 NICHTIGKEIT EINZELNER BESTIMMUNGEN

Sollten eine oder mehrere der Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird der Vertrag hierdurch im Übrigen nicht berührt. An Stelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen treten solche, die die Parteien in Kenntnis der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit vereinbart hätten, hilfsweise die gesetzlichen Bestimmungen.

* * *



Studentenwerk
Anstalt des öffentlichen Rechts
Max-Horkheimer-Straße 15
(Studentenhaus)
42119 Wuppertal

Der Geschäftsführer

HAUSORDNUNG

für die Studentenwohnheime des Hochschul-Sozialwerkes Wuppertal A.ö.R.
für Verträge ab 1. September 2012

Das Zusammenleben im Wohnheim erfordert Rücksichtnahme aufeinander, daher ist jede Ruhestörung und Belästigung der Mitbewohner zu vermeiden.

Die Miete ist eine kostendeckende Miete - je besser die Räume und Einrichtungen von den MieterInnen behandelt werden und je weniger Wasser, Strom etc. verbraucht wird, desto geringer ist die Miete.

Im Einzelnen ist folgendes von den MieterInnen zu beachten:

- 1) Ruhestörungen haben zu unterbleiben. In der Zeit von 13.00 - 15.00 Uhr und nach 22.00 Uhr ist innerhalb und in unmittelbarer Umgebung der Wohnheime äußerste Ruhe zu halten (Stereoanlagen, Fernseher, Staubsauger, Feten etc.).
- 2) Für die Nutzung von Aufzügen, Waschküchen und Trockenräumen sind die hierfür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten (siehe Aushänge).
- 3) Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden. Gemeinschaftsräume (z.B. Wasch- und Trockenräume) sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen und bei Verlassen grundsätzlich abzuschließen.
- 4) Die Miet- und Allgemeinräume sowie die Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Zimmer, Flure und Treppen sind sauber zu halten. Abfälle und Müll sind in die vorhandenen Behälter zu entsorgen. Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinabgeworfen, ausgeschüttet oder ausgegossen werden.
- 5) Das Beseitigen möglicher Verstopfungen in den Abflüssen darf lediglich mit einer Saugglocke („Pömpel“) vorgenommen werden. **Jegliche Montagearbeiten an Abflüssen oder Rohren sind untersagt.** Für Schäden durch nicht fachgerechte Montagen haftet der Mieter. Bitte informieren Sie im Zweifelsfall das Hausmeisterbüro.
- 6) Für Beschädigungen der Wände bei Anbringung von Gegenständen hat der Mieter die Kosten zu übernehmen. Es ist immer auf die Leitungsführung in den Wänden im Bereich von Schaltern oder Steckdosen zu achten (i.d.R. senkrecht nach oben oder unten). Das Bemalen oder Anbohren von Holzwerk, Türen, Heizkörpern oder Mobiliar ist nicht gestattet, dies gilt insbesondere auch für die Wasch- und Toilettenräume.
- 7) Es ist untersagt, zusätzliche Kühlschränke, Herde, Klimageräte oder elektrische Heizgeräte im Zimmer anzuschließen. Untersagt ist ebenso jede Veränderung oder Vermehrung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse.
- 8) Parkettböden dürfen grundsätzlich nur feucht - niemals nass! - gereinigt werden; als Reinigungsmittel sind Neutralreiniger zu verwenden (keine aggressiven oder fettlösenden Produkte).
- 9) Die äußeren Türen des Wohnheimes sind mindestens in der Zeit von 22.00 - 7.00 Uhr zu verschließen, und zwar nicht nur bei Benutzung, sondern auch, wenn sie offenstehend angetroffen werden.

- 10) Regelmäßige und ausreichende Lüftung obliegt dem Mieter: hierzu muss 2-3-mal täglich das Fenster für mindestens 5 Minuten weit geöffnet werden (Kippstellung genügt nicht!). Kann z.B. durch mehrtägige Abwesenheit nicht gelüftet werden, so sind alle Fenster vorher zu schließen, die Heizung sollte dann minimal weiter betrieben werden (Stellung „1“). Bei starkem Regen oder Schneefall sowie bei starkem Wind sollten die Fenster geschlossen werden um Schäden zu verhindern (z.B. Wasserschäden am Bodenbelag, schlagende Türen).
- 11) Bei längerem Verlassen der Zimmer sind die Fenster zu schließen, der Strom auszuschalten und der Wasserhahn zuzudrehen. Das Anbringen von zusätzlichen Schlössern an Fenstern oder Türen ist nicht gestattet. Zimmerschlüssel dürfen nicht ohne Genehmigung des Vermieters vervielfältigt oder Dritten überlassen werden.
- 12) Die Flucht- und Rettungswege (Treppenhaus, Feuertreppen, Flure, Fluchtbalkone etc.) dürfen nicht durch abgestellte Gegenstände o.ä. blockiert werden. Leicht entzündliche oder brennbare Stoffe sollten im Interesse des Feuerschutzes nicht in den Zimmern gelagert werden.
- 13) Zum Abstellen von Fahrrädern oder Kraftfahrzeugen sind die dazu bestimmten Flächen zu benutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen an anderen als den ausgewiesenen Flächen, z.B. in Zufahrten und Rettungswegen, ist nicht gestattet. Das Abstellen von abgemeldeten Fahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheims ist grundsätzlich untersagt. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug kostenpflichtig abschleppen zu lassen.
- 14) Auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude oder in ihrer unmittelbaren Umgebung Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchzuführen, die zu einer Belästigung Anderer führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z.B. Waschen, Ölwechsel).
- 15) Für Mieter der Wohnanlage **Albert-Einstein-Straße** ist zu beachten, dass bei Großveranstaltungen der Uni-Halle die Zufahrt zur Wohnanlage gesperrt werden kann. Die Zufahrt zu den Wohnheimstellplätzen ist dann nur unter Vorlage eines vom WohnraumService ausgestellten Berechtigungsnachweises möglich. Besuchern kann in vorgenannten Fällen kein Zufahrtsrecht gewährt werden.
- 16) Für Mieter der Wohnanlage **Cronenberger Straße 256** ist zu beachten, dass die rückseitige Stahl-Treppenanlage ein **Fluchtweg** ist und **dauerhaft freigehalten** werden muss; die Bodenklappen müssen jederzeit vollständig zu öffnen sein.
- 17) Auf den Parkplätzen der Wohnheimgelände erfolgt **kein Winterdienst**. Es werden lediglich Fußwege zum öffentlichen Straßenraum hergestellt. Parken Sie entsprechend vorausschauend.
- 18) Aushänge oder Plakatierungen sind den Mietern grundsätzlich nicht gestattet.

Es wird besonders auf §12 „Sonstige Pflichten des Mieters“ und §13 „Vertragswidriger Gebrauch“ der Allgemeinen Mietbedingungen verwiesen. Verstöße gegen die Hausordnung können zur außerordentlichen Kündigung führen.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrags.

Hochschul-Sozialwerk Wuppertal – AöR
WohnraumService