

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

STUDENTENWERK SCHLESWIG-HOLSTEIN (VERMIETER)

(Stand: Januar 2023)

VORBEMERKUNG

Soweit in diesen Mietbedingungen keine geschlechtsneutralen Formulierungen verwendet werden, so gilt der Text sowohl für Frauen als auch für Männer in gleicher Weise.

PRÄAMBEL

- (1) Dem Studentenwerk Schleswig-Holstein, Anstalt des öffentlichen Rechts, obliegt es aufgrund des von ihm verfolgten sozialen Zwecks, möglichst vielen Studenten Zugang zu den Studentenwohnheimen zu gewähren. Hierbei ist eine Befristung der Mietverhältnisse erforderlich, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mieträumen in Studentenwohnheimen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in Studentenwohnheimen im Rotationsprinzip möglichst vielen Studenten ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.
- (2) Die Mieterschaft hat die Möglichkeit, über verschiedene beim Studentenwerk Schleswig-Holstein errichtete Gremien, insbesondere über den Zentralen Aufnahmecommission und das Kuratorium im Wege der Mitbestimmung auf das Zusammenleben in den Studentenwohnheimen Einfluss zu nehmen.

§ 1 WOHNBERECHTIGUNG

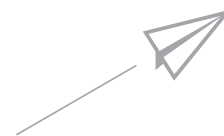
- (1) Die Vermietung erfolgt mit Rücksicht darauf, dass der Mieter die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnheimen erfüllt. Wohnberechtigt innerhalb der im Mietvertrag vereinbarten Mietzeit sind Studenten i.S. § 2 Abs. 2 StudWG Schl.-Holst. bis zur Beendigung des Studiums. Als Beendigung des Studiums gilt insbesondere die Ablegung des in der Studienrichtung des Mieters vorgesehenen Abschlussexamens. Im Übrigen richtet sich die Wohnberechtigung nach § 5 Abs. 2 dieser Bedingungen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums, gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen dem Vermieter anzuzeigen. Der Wegfall der Mietberechtigung begründet für den Mieter kein Kündigungsrecht oder einen Anspruch auf Vertragsaufhebung gegenüber dem Vermieter.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum 30.04. des jeweiligen Jahres für das Sommersemester bzw. bis zum 30.10. des jeweiligen Jahres für das Wintersemester dem Vermieter unaufgefordert eine Studienbescheinigung bzw. eine Exmatrikulationsbescheinigung zuzuleiten. Liegt dem Vermieter bis zu dem o.a. Datum keine Studienbescheinigung vor, so wird der Mieter schriftlich aufgefordert, den Nachweis zu führen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Mieter. Reicht der Mieter auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter keine Studienbescheinigung ein, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.
- (4) Stellt sich heraus, dass der Mieter dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages vorgespiegelt hat, für ein Wohnheim des Vermieters wohnberechtigt zu sein, obwohl die Wohnberechtigung auf Seiten des Mieters nicht vorgelegen hat bzw. für die vereinbarte Mietzeit nicht erreicht werden kann und der Mieter dies hätte erkennen müssen bzw. erkannt hat, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grunde zu kündigen.

§ 2 AUSTAUSCHSTUDIERENDE

- (1) Zur Unterbringung ausländischer Studierender, die sich im Rahmen staatlicher oder universitärer Austauschprogramme vorübergehend zum Studium in Schleswig-Holstein aufhalten, kann der Geschäftsführer gesonderte Vereinbarungen treffen.

§ 3 MIETSACHE

- (1) Die Mietsache ist im Mietvertrag bezeichnet.
- (2) Mit vermietete Einrichtungsgegenstände sind in einem besonderen Inventarverzeichnis (Einzugsprotokoll) aufgeführt. Dieses Verzeichnis ist Bestandteil des Mietvertrages. Mitbenutzt werden dürfen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung und im Rahmen der Bestimmungen der Hausordnung, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandenen Räume und Einrichtungen. Das Benutzungsrecht kann vom Vermieter jederzeit inhaltlich geändert und widerrufen werden.
- (3) Der Mieter erhält gegen Vorlage des quittierten Einzahlungsbeleges über die vereinbarte Mietsicherheit und des Einzahlungsbeleges für die erste Miete die Schlüssel vom Hausmeister ausgehändigt. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten (Hausmeister) sofort anzuzeigen. Der Mieter hat spätestens bei Beendigung der vertraglich vereinbarten Mietzeit dem Vermieter die Schlüssel zu übergeben. Hierfür nicht ausreichend ist die postalische Absendung am Fälligkeitstag, sondern vielmehr die tatsächliche Entgegennahme der Schlüssel am Fälligkeitstag durch den Vermieter oder seinen Beauftragten. Stellt



der Mieter die Schlüssel nicht fristgemäß zur Verfügung, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Räumlichkeiten zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen. Der Mieter ist beweispflichtig dafür, dass die Schlüssel rechtzeitig dem Vermieter zur Verfügung gestellt wurden.

- (4) Die Beschaffung weiterer Schlüssel darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Sie sind bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder in seiner Gegenwart unbrauchbar zu machen. Dem Vermieter obliegt es zu entscheiden, ob er den Gegenwert des Schlüssels dem Mieter vergütet oder aber die Unbrauchbarmachung verlangt.
- (5) Bei Verlust eines Schlüssels kann der Vermieter die Kosten für den Einbau eines neuen Schlosses oder mehrerer Schließzylinder (Schließanlage) je nach Erfordernis zum Ausschluss des Missbrauchs und Schutz der Mieter (z.B. Wohngemeinschaft) verlangen, soweit der Missbrauch des in Verlust geratenen Schlüssels nicht von vornherein auszuschließen ist. Kommt ein Missbrauch des Schlüssels nicht in Betracht, so kann der Vermieter die Kosten für die Anfertigung eines Ersatzschlüssels fordern. Dem Mieter obliegt es klarzustellen, dass der Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 4 MIETZAHLUNG

- (1) Die Gesamtsumme wird im Bankeinzugsverfahren ab dem 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus erhoben. Die Einzugsermächtigung gilt auch für eine Erhöhung der Miete oder der Mietbestandteile als erteilt. Bei Vertragsabschluss ist eine Einzugsermächtigung vorzulegen. Weist das Konto des Mieters zum Abbuchungstermin keine Deckung auf, gehen die hieraus entstehenden Kosten gänzlich zu Lasten des Mieters.
- (2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung € 3,00 pauschalierte Mahnkosten zu erheben. Hierdurch wird die Geltendmachung der gesetzlich zulässigen Verzugszinsen bzw. die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens nicht berührt.
- (3) Bei Zahlungsrückständen sind Teilzahlungen zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
- (4) Die Mietzahlung im Bankeinzugsverfahren wird als Hauptverpflichtung vereinbart.

§ 5 MIETZEIT, KÜNDIGUNG

- (1) Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der Gesamtmiete und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, den ihm entstehenden Schaden vom Mieter zu verlangen, der ihm dadurch entsteht, dass dem neuen Mieter die Mietsache nicht gewährt werden kann und der Vermieter insoweit Ersatzansprüchen ausgesetzt ist.
- (2) Das Mietverhältnis ist auf 6 Semester befristet (vereinbarte Mietzeit). Bei der Ermittlung der Semesterzahl sind auch die Semester zu berücksichtigen, die der Mieter schon in anderen Wohnheimen des Studentenwerkes Schleswig-Holstein gewohnt hat. Nach Ablauf der im Vertrag bezeichneten Mietzeit endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter kann jeweils mit einer dreimonatigen Frist zum 01.09. oder zum 01.03. des jeweiligen Jahres kündigen.
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Insofern findet § 545 BGB, welcher in diesen Fällen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses annimmt, keine Anwendung. Die Parteien verzichten darauf, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages zu berufen. Die Parteien nehmen wechselseitig den Verzicht an.
- (4) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern in den Allgemeinen Mietbedingungen nicht etwas Anderes geregelt ist.
- (5) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen finden die gesetzlichen Vorschriften Anwendung.

§ 6 VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISES

- (1) Auf Antrag kann die in § 5 Abs. 2 der Mietbedingungen genannte Mietzeit durch das Studentenwerk Schleswig-Holstein verlängert werden. Ein genereller Anspruch des Mieters auf eine solche Verlängerung besteht nicht. Die Einzelheiten zum Verlängerungsverfahren sind in den Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnheime des Studentenwerkes Schleswig-Holstein geregelt, welche in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Mietvertrages sind. Der Mieter erkennt diese Richtlinien mit Unterschrift des Mietvertrages als verbindlich an.

§ 7 VORZEITIGE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES

- (1) Das Mietverhältnis kann auf Antrag des Mieters abweichend von § 5 dieser Bedingungen vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit beendet werden, wenn ein Bewerber vorhanden ist, der durch das maßgebliche Gremium für den frei werdenden Wohnheimplatz bestimmt wird. Der Mieter kann hierzu Nachmieter nur soweit vorschlagen, als diese zum einen die Voraussetzungen für die Aufnahme in einem Wohnheim des Studentenwerkes Schleswig-Holstein erfüllen und zum anderen keine regulären Bewerber für einen Wohnheimplatz vorhanden sind. Ein vorgeschlagener Nachmieter darf weder bereits Bewerber beim Studen-

tenwerk Schleswig-Holstein sein, noch darf er Bewohner (Umzügler) sein. Das Weitere bestimmt sich nach den Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnheime des Studentenwerkes Schleswig-Holstein.

- (2) Wird das Mietverhältnis gemäß Abs. 1 vorzeitig und damit nicht fristgerecht beendet, so wird für den entstehenden Verwaltungsaufwand vom Studentenwerk Schleswig-Holstein eine Gebühr von € 35,00 für die durch die Auflösung anfallenden Kosten berechnet. Diese Gebühr ist vor Rückgabe der Mietsache fällig. Sollte ein entsprechender Einzahlungsbeleg bei Auszug des Mieters nicht vorgelegt werden, so erfolgt eine Aufrechnung mit der vom Mieter geleisteten Mietsicherheit durch den Vermieter.

§ 8 KAUTION

- (1) Vor Überlassung des Mietraumes hat der Mieter neben der ersten Monatsmiete eine Kaution in Höhe von **€ 300,00** für ein Zimmer bzw. **€ 350,00** für eine Wohnung zu entrichten. Die Kaution muss an das Studentenwerk überwiesen werden. In Ausnahmefällen kann die Kaution auf in bar an der Kasse eingezahlt werden. Ab September 2021 steigt die Kaution auf 350,00 € für Zimmer, auf 400,00 € für Wohnungen, gültig für Neuverträge ab dem 01.09.2021.
- (2) Die Kaution wird nicht zugunsten des Mieters verzinst, hiervon ist das Studentenwerk Schleswig-Holstein gemäß § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB befreit. Die Zinserträge mindern vielmehr den laufenden Aufwand der Wohnanlage und bewirken dadurch eine entsprechend niedrige Miete.
- (3) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kaution wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- (4) Die geleistete Kaution oder nicht verrechnete Teile der geleisteten Kaution werden dem Mieter vom Vermieter nach Rückgabe der Mietsache auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.
- (5) Ist die Rückzahlung der Kaution oder der verrechneten Teile der Kaution aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere wenn es der Mieter versäumt hat, seine neue Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution drei Jahre nach Fälligkeit.

§ 9 UMZUG DES MIETERS

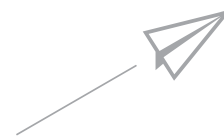
- (1) Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, innerhalb der vom Studentenwerk Schleswig-Holstein bewirtschafteten Wohnheime umzuziehen. Dies ist innerhalb eines Wohnheimes während des laufenden Semesters möglich. Ein Umzug in ein anderes Wohnheim ist nur zum Ablauf eines Semesters möglich. Ein Umzugswunsch ist dem Vermieter schriftlich bis zum 15.12. (WS) bzw. 15.06. (SS) zuzuleiten. Über diesen Antrag entscheiden die hierfür beim Studentenwerk gebildeten Gremien.
- (2) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass ihm der gewünschte Wohnheimplatz zugewiesen wird.
- (3) Wird dem Mieter der gewünschte Wohnheimplatz zugewiesen, so werden dem Mieter die hierfür entstehenden zusätzlichen Verwaltungskosten in Rechnung gestellt. Die Verwaltungsgebühr für den 1. Umzug beträgt **€ 125,00**, für jeden weiteren Umzug erhöht sich diese Gebühr jeweils um **€ 5,00**. Der jeweilige Betrag ist vor Gegenzeichnung des Mietvertrages durch den Mieter zu entrichten. Ein Beleg hierfür ist dem Vermieter bei Einzug des Mieters in das neue Zimmer vorzulegen. Sollte der Mieter einen entsprechenden Beleg nicht vorweisen, so erfolgt eine Verrechnung mit der vom Mieter für das ursprünglich angemietete Zimmer geleisteten Mietsicherheit. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsicherheit um diesen Betrag wieder auszugleichen.

§ 10 ÜBERLASSUNG AN DRITTE – UNTERVERMIETUNG

- (1) Die vom Mieter angemieteten Räume dürfen nicht untervermietet werden.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, Besucher zu empfangen. Der Begriff Besuch erfasst jedoch nur die vorübergehende Verweildauer in den gemieteten Räumen. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die vom Mieter gemieteten Räumlichkeiten in einem Wohnheim befinden, in dem sich das geordnete Zusammenleben der Parteien nur durch gegenseitige Rücksichtnahme im Interesse aller Mietparteien organisieren lässt, ist der Vermieter berechtigt, bei Störungen der Mietparteien durch Besucher, den Besucher aufgrund seines Hausrechtes des Wohnheimes zu verweisen. Er ist ebenfalls berechtigt, den Besuch eines Mieters zu untersagen, soweit sich in Anbetracht der Größe der vom Mieter angemieteten Räume eine Überbelegung und damit erhöhte Abnutzung der Räumlichkeiten ergibt. Es ist dem Mieter auch untersagt, für den Fall seiner Abwesenheit ohne Genehmigung des Vermieters einem Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen.
- (3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einem Dritten den unbefugten Gebrauch überlässt bzw. die Mietsache untervermietet.

§ 11 AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gemäß § 5 des Mietvertrages kündigen:
 - (a) zum Semesterende, wenn die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des Mieters liegenden und von ihm zu vertretenden Gründen verletzt ist oder
 - (b) fristlos, wenn dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mieters nicht mehr zumutbar ist.



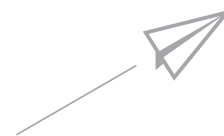
- (2) Eine Kündigung des Mietverhältnisses gemäß Abs. 1 Buchstabe (a) ist unter Wahrung einer 3 Monatsfrist auch möglich, wenn die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht.
- (3) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) durch den Vermieter ist insbesondere möglich, wenn
 - (a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses, worunter ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, im Verzug ist oder
 - (b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere vertragswidrig an Dritte untervermietet oder er Dritte nur zum vorübergehenden Besuch dort aufnimmt oder
 - (c) der Mieter andere vertraglich Verpflichtungen erheblich und/oder wiederholt verletzt. Eine erhebliche Vertragsverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter durch sein Verhalten den Hausfrieden wiederholt stört, so dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (4) Im Übrigen richtet sich das Recht zur Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen. Statt einer fristlosen kann auch eine Kündigung mit einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen werden.
- (5) Im Falle einer Kündigung gemäß Abs. 3 (c) durch den Vermieter werden die Heimselbstverwaltungen gemäß der Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnheime des Studentenwerkes Schleswig-Holstein beteiligt. Das Nähere ist den genannten Richtlinien zu entnehmen.
- (6) Bei einer Kündigung durch den Vermieter endet das Mietverhältnis an dem Tage, zu dem sie ausgesprochen wurde. Die Rückgabe der Mietsache hat an dem Tag zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt.
- (7) Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter schuldet der Mieter die regelmäßigen Zahlungen bis zum Ablauf des laufenden Semesters, soweit die Wohnung zwischenzeitlich nicht weitervermietet wird. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt.

§ 12 RÜCKGABE DER MIETSACHE, SCHADENERSATZ

- (1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- und/oder ordnungsgemäße Räumung entstehen.
- (2) Hat der Mieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit nicht anders vereinbart. Im Übrigen findet § 17 Abs. 4 dieser Bedingungen Anwendung.

§ 13 AUSZUG DES MIETERS

- (1) Der genaue Tag des Auszuges ist spätestens eine Woche vor dem geplanten Tag mit dem Hausmeister abzustimmen. Hierbei ist ein Übergabetermin zu vereinbaren, bei dem ein Beauftragter des Studentenwerkes Schleswig-Holsteins den Zustand des Raumes und des Mobiliars in einem schriftlichen Protokoll (Auszugsprotokoll) festhält. Auszüge werden zukünftig **nur noch bis 13 Uhr an Werktagen (Mo-Fr)** angeboten. Sollte kein Termin mit dem Studentenwerk abgestimmt werden, so ist das Studentenwerk berechtigt, die evtl. vorhandenen Mängel in dem Protokoll festzuhalten und dem Mieter in Rechnung zu stellen.
- (2) Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter ist der Mieter verpflichtet, vor seinem Auszug dem Vermieter seine bzw. die Anschrift seines Vertreters bzw. Bevollmächtigten mitzuteilen.
- (3) Verlässt der Mieter die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses, ohne einen Übergabetermin abzustimmen und unter Hinterlassung von ihm eingebrachter Sachen in der aus den Umständen erkennbaren Absicht, den Besitz an den Räumen endgültig aufzugeben, ist der Vermieter berechtigt, die zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Auch ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen und zu reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen, soweit der Mieter seiner Räumungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachgekommen ist und aus den Umständen erkennbar ist, dass er den Besitz an den Räumen aufgegeben hat.
- (4) Zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter für diesen Fall auch auf Kosten des Mieters einlagern, wenn sie trotz Aufforderung nicht entfernt werden. Die Kosten richten sich nach den jeweiligen Umständen, betragen jedoch auf jeden Fall **€ 3,00** pro Tag. Lagert der Vermieter die Gegenstände des Mieters ein, so haftet der Vermieter bei Beschädigung der Gegenstände nur für eigene grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seines Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen. Hierbei sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die der Vermieter beim Umgang mit eigenen Sachen zu beachten hat.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, über die beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände frei zu verfügen, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung nicht abgeholt worden sind. Zwischen den Aufforderungen mit Fristsetzung hat ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen zu liegen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, über die vom Mieter beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände zu verfügen, wenn dieser die Gegenstände nach o.g. Aufforderungen nicht innerhalb von 3 Monaten nach Auszug oder Räumung abgeholt hat. Der Mieter ist verpflichtet, die im Rahmen dieser Maßnahmen entstehenden



Kosten zu tragen. Sollte sich bei der Verwertung zurückgelassener Gegenstände des Mieters nach Ausgleich der entstandenen Kosten ein Überschuss ergeben, so wird der Vermieter dem Mieter diesen Betrag anweisen.

§ 14 ÜBERGABE DER MIETRÄUME

- (1) Die Einräumung des Besitzes erfolgt nur an Werktagen (außer Samstag) in der Zeit vom 9.00 bis 13.00 Uhr. Sofern der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, erfolgt die Übergabe am nächstfolgenden Werktag.

§ 15 PAUSCHALMIETE

- (1) Die Pauschalmiete setzt sich aus den entstehenden oder in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung zu kalkulierenden Kosten zusammen. Die Auswahl der zulässigen Verteilungsschlüssel und der Berechnungsmethoden obliegen dem Vermieter. Eine Einzelabrechnung erfolgt nicht. Die Pauschalzahlungen können etwaigen Kostenveränderungen angepasst werden. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf einen Einzelnachweis der ausgewiesenen Kostenpositionen.

§ 16 MÄNGEL DER MIETSACHE

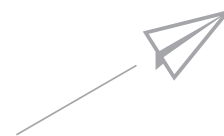
- (1) Der Mieter ist verpflichtet, auf Gefahrenquellen und Mängel, die sich im Verlaufe der Mietzeit zeigen, hinzuweisen. Dieser Hinweis hat unverzüglich und schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erfolgen. Liegt ein Mangel schon bei Beginn der Mietzeit vor, so verliert der Mieter seine Minderungsansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt. Ein Verschulden liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden sichtbar ist.
- (2) Im Übrigen haftet der Mieter für eine schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 BGB dem Vermieter. Das gleiche gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.

§ 17 AUFRECHNUNG

- (1) Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung mit Gegenforderungen, die im Mietverhältnis begründet sind, nur aufrechnen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat. Im Übrigen ist die Aufrechnung wegen Mietzinsforderungen ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen geltend macht.

§ 18 INSTANDHALTUNG DER MIETSACHE

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der angemieteten Mietsache und ausreichende Lüftung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Hat der Vermieter den Mieter bereits schriftlich zur Reinigung aufgefordert, und kommt der Mieter innerhalb der gesetzten Frist dieser Aufforderung nicht nach, so lässt der Vermieter das Zimmer fachgerecht reinigen. Der Mieter hat die Kosten dieser Reinigung zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Verlust von heimeigenen Sachen und Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.
Hinsichtlich der Verursachung von Schäden haftet der Mieter für seine Besuche wie für Erfüllungsgehilfen § 278 BGB. Es ist Sache des Mieters, sich zu entlasten. Für Schäden an Räumen und Einrichtungen sowie Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsamen nutzen, haften diese zur gesamten Hand.
- (4) Schäden, die durch das Verhalten des Mieters an der Mietsache sowie an den Gemeinschaftsanlagen entstanden sind, beseitigt grundsätzlich der Vermieter. Die Kostentragungspflicht für die fachhandwerklich ausgeführten Ausbesserungsarbeiten trifft den Mieter.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen neu zu schaffen oder aufzuheben, soweit die nach Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter und des Vermieters zweckmäßig erscheint. Falls neben der Miete ein Sonderentgelt für diese Leistung vereinbart ist, ist dieses bei Leistungs- und Kostenänderung neu zu bemessen; für neu geschaffene Einrichtungen kann ein angemessenes Entgelt erhoben werden.
- (6) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verzögern oder verhindern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Soweit der Mieter verpflichtet ist, die Arbeiten zu dulden, steht ihm ein Recht auf Minderung der Miete zu, wenn er durch diese Maßnahme im Gebrauch der Mieträume erheblich behindert wird. Weitere Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.



§ 19 BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER

- (1) Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten nach Ankündigung den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
 - (a) während der üblichen Arbeitszeit zur Prüfung des Zustandes der Mietsache nach Bedarf, jedenfalls mindestens einmal während des Semesters;
 - (b) für die Zeit der Ausführung von Arbeiten, Instandhaltung und baulichen Veränderungen der Mieträume.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, auch ohne Ankündigung die Mieträume des Mieters zu betreten, soweit dies zur Abwendung einer Gefährdung von Leib, Leben oder Gesundheit von Personen sowie zur Abwendung von erheblichen Sachschäden erforderlich ist. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- (3) Der Vermieter wird den Mieter bei Anlässen gemäß Abs. 1 so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer informieren.
- (4) Verweigert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, ist er für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden ersatzpflichtig.

§ 20 HAUSORDNUNG

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grobe Verstöße gegen die Verpflichtung eine fristlose Kündigung durch die Parteien rechtfertigen.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die Hausordnung. Der Mieter verpflichtet sich, von der Hausordnung Kenntnis zu nehmen und diese zu befolgen.
- (3) Die Hausordnung kann einseitig vom Vermieter geändert werden, wenn dies dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung erfordern.

§ 21 HAFTUNG DES VERMIETERS

- (1) Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Eben solches gilt für die Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Dies gilt insbesondere auch für die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen und Fahrrädern, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Wohnheimes abgestellt sind.

§ 22 TIERHALTUNG

- (1) Die Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Darunter fallen nicht Kleintiere wie Vögel, Goldhamster, Zierfische u. ä., soweit sie die Mitbewohner nicht beeinträchtigen und die Tiere in geeigneten Behältnissen gehalten werden.

§ 23 FAHRRÄDER

- (1) Es ist dem Mieter untersagt, Fahrräder mit in die Mietsache bzw. die zur Mietsache führenden Flure zu nehmen. Der Mieter ist verpflichtet, sein Fahrrad in die dafür vorgesehenen Unterstellmöglichkeiten bzw. vor dem Wohnheim abzustellen.

§ 24 ERKLÄRUNGEN

- (1) Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind ausschließlich gegenüber der Verwaltung des Studentenwerkes Schleswig-Holstein abzugeben.

§ 25 UNGÜLTIGKEIT EINZELNER BESTIMMUNGEN

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen Bedingungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

§ 26 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Allgemeinen Mietbedingungen ersetzen die Allgemeinen Mietbedingungen in der Fassung vom November 2001 und gelten auch für alle bestehenden Mietverträge. Die Aushändigung der neuen Allgemeinen Mietbedingungen an jeden Mieter ist nicht erforderlich, da die Möglichkeit der Einsichtnahme durch das Studentenwerk Schleswig-Holstein gewährleistet wird.

Susann Schrader,
Geschäftsführerin Studentenwerk Schleswig-Holstein