



Allgemeine Mietbedingungen

für die Wohnanlagen
des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)

**Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnanlagen
des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)**

Stand: 01.11.2012

Herausgeber: Studentenwerk Frankfurt (Oder),
Paul-Feldner-Straße 8, 15230 Frankfurt (Oder)

www.studentenwerk-frankfurt.de

Gedruckt auf Recyclingpapier

Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)

I. Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk Frankfurt (Oder) betriebenen Studentenwohnanlagen sind Studierende, welche den Sozialbeitrag entrichtet haben und an den zugeordneten Hochschulen des Studentenwerkes studieren.

2. Der Mieter hat die Fortdauer seiner Wohnberechtigung unaufgefordert jeweils bis zum 15. April und 15. Oktober eines Jahres durch Abgabe der gültigen Studienbescheinigung nachzuweisen.

3. Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen.

4. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Mieter nicht, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß §543 Absatz 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Dem Vermieter bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorbehalten.

II. Mietzins

1. Das Studentenwerk orientiert sich bei der Festsetzung der Mieten an den Kosten einer jeweiligen Wohnanlage und der Größe des bewohnten Platzes/Zimmers/Appartements.

2. Der Vermieter kann die Miete und ihre einzelnen Bestandteile durch einseitige schriftliche Erklärung neu festsetzen, wenn die dem Vermieter entstehenden oder in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) zu kalkulierenden Kosten durch die Mietbestandteile in alter Höhe nicht mehr gerechtfertigt sind. Änderungen der Miete teilt der Vermieter dem Mieter schriftlich mit. Die Miete ist

sodann ab dem genannten Zeitpunkt in geänderter Höhe geschuldet.

3. Beginnt das Mietverhältnis nach dem 01. eines laufenden Monats, so erfolgt die Berechnung der Miete für diesen auf der Grundlage der Anzahl der noch verbleibenden Tage des laufenden Monats.

4. Stand der Platz/das Zimmer/das Appartement dem Mieter ab Monatsanfang zur Verfügung und wurde aus Gründen, die in der Person des Mieters liegen, erst später bezogen, so ist in jedem Fall eine ganze Monatsmiete zu bezahlen.

III. Mietzahlung

1. Der Mieter ist verpflichtet, ein Girokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Einzugsermächtigung/ SEPA-Lastschriftmandat in Höhe der fälligen Mietzahlung zu erteilen. 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 Einzugsermächtigung/ SEPA-Lastschriftmandat zu übergeben.

2. Die Miete wird monatlich zum 5. Werktag des Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht.

3. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Das Studentenwerk ist ferner berechtigt, Verwaltungskosten zu erheben. Bankrücklastschriftgebühren trägt der Mieter. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung durch den Vermieter erfolgt nicht. Der Mieter hat dann den Rückstand zu überweisen. Ab der 3. Mahnung werden zusätzlich Verzugszinsen ab Fälligkeit berechnet. Wird ein gerichtlicher Mahnbescheid

ausgestellt, sind die Kosten des Verfahrens ebenfalls vom Mietschuldner zu zahlen.

IV. Kautio

1. Der Mieter muss vor seinem Einzug eine Sicherheitssumme in Höhe von maximal drei Monatsmieten durch Überweisung auf das Konto des Studentenwerkes hinterlegen.

2. Die Kautio des Mieters kann mit

- a. Schäden an den Mieträumen oder Einrichtungsgegenständen,
- b. fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln,
- c. sonstigen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.

3. Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter nach dessen Auszug und der Übergabe der Mietsache auf ein vom Mieter zu benennendes Konto, ca. 3 Monate nach bestätigtem Mietvertragsenddatum überwiesen. Werden bei der Abnahme der Mietsache Forderungen im Sinne des Absatzes 2a-c erhoben, gilt diese Frist nicht. 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, es sei denn die Forderung ist festgestellt.

4. Eine Verzinsung des hinterlegten Geldbetrages gegenüber jedem einzelnen Mieter findet nicht statt (§ 551 Absatz 3 Satz 5 BGB). Die Kautio verfällt nach Ablauf von sechs Monaten nach Ende des Mietverhältnisses, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.

V. Beginn des Mietverhältnisses/ Übergabe der Mietsache

1. Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag. Die Über-

gabe der Mietsache erfolgt montags bis freitags zu den Dienststunden des Vermieters oder dessen Beauftragten. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so ist der Einzug erst am darauf folgenden Werktag möglich.

2. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietsache besteht jedoch erst, wenn er

- a. die Kautio hinterlegt hat,
- b. die Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftmandat erteilt hat,
- c. durch Vorlage oder Kopie einer gültigen Studienbescheinigung seine Wohnberechtigung nachgewiesen hat.

3. 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.

VI. Umzüge

1. Umzüge sind auf schriftlichen Antrag hin möglich. Für Umzüge wird eine Verwaltungskostenpauschale fällig.

2. Ein Umzug darf erst stattfinden, wenn der Mieter einen Mietvertrag für die zukünftige Wohneinheit mit dem Vermieter abgeschlossen hat. Für die Abwicklung des Umzuges wird in der Regel ein Zeitraum von 3 Werktagen gewährt. Kann nach diesem Zeitraum durch Verschulden des Mieters nicht über die bisherige Wohneinheit verfügt werden, gehen alle entstehenden Kosten (Mietausfall etc.) zu Lasten des Mieters.

3. Umzüge sind nur montags bis freitags zu den Dienststunden des Vermieters oder dessen Beauftragten möglich. Der Auszug aus der bisherigen Wohneinheit muss spätestens 48 Stunden vorher mit dem Vermieter oder dessen Beauftrag-

ten abgesprochen werden. Es gelten die Regelungen unter Ziff. V und IX Abs. 2-8

VII. Kündigung durch den Mieter

1. Der Mieter hat jederzeit, jedoch frühestens ab dem dritten Monat nach Vertragsabschluss das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung der im Mietvertrag § 2 geregelten Frist schriftlich gegenüber dem Vermieter zu kündigen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis unter Einhaltung der in Absatz 1 genannten Frist zu kündigen, wenn seine Wohnberechtigung erloschen ist.
3. Darüber hinaus steht dem Mieter die außerordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu.

VIII. Kündigung durch den Vermieter

1. Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich gegenüber dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats ohne Angabe von Gründen bis zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung darüber hinaus vorzeitig ordentlich, schriftlich kündigen, wenn
 - a. die Wohnberechtigung des Mieters gemäß der Allgemeinen Mietbedingungen 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 nächsten Monats schriftlich auszusprechen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich ohne Frist zu kündigen, wenn
 - a. der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe von zwei Monatsmie-

ten in Verzug gekommen ist

- 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 Abmahnung wiederholt verletzt
- d. die Wohnberechtigung nicht mehr besteht und der Mieter die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat.

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 Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume oder bis zu dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 2 des Mietvertrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

IX. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis endet
 - a. bei befristeten Mietverhältnissen an dem im Mietvertrag genannten Tag,
 - b. bei einer Kündigung durch den Mieter an dem Monatsletzten, zu dem sie fristgemäß ausgesprochen wurde,
 - c. bei einer Kündigung durch den Vermieter an dem im Kündigungsschreiben genannten Tag.
2. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mietsache bis spätestens 10.00 Uhr am letzten Arbeitstag vor Vertragsablauf dem Vermieter zurückgegeben wird. Die Rückgabe der Mietsache erfolgt zu

den Dienststunden des Vermieters oder dessen Beauftragten und muss spätestens 48 Stunden vorher mit ihm abgesprochen werden.

3. Der Mieter hat die Mietsache bis zum Rückgabetermin so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandung möglich ist. Dazu gehören insbesondere:

a. Alle Schäden und Mängel an der Mietsache (einschließlich mitvermieteter Einrichtungsgegenstände), für die der Mieter dem Vermieter haftet (vergleiche Ziffer XIX), müssen sach- und fachgerecht beseitigt werden.

b. Der Mieter muss alle ihm obliegenden Instandhaltungsverpflichtungen (vergleiche Ziffer XIII, Abs. 2) erfüllt haben.

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 der Mietsache und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen.

e. Die Mieträume müssen gründlich gereinigt werden.

4. Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Rückgabetermin den Zustand der Mietsache in Form einer Vorkontrolle zu überprüfen. Der Mieter wird verpflichtet, den Termin der Vorkontrolle mit dem Vermieter oder dessen Beauftragten so abzustimmen, dass zwischen dem Termin der Vorkontrolle und dem Rückgabetermin mindestens 6 Arbeitstage liegen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass er zu beiden Terminen anwesend ist bzw. in seiner Abwesenheit eine von ihm benannte Person seines Vertrauens schriftlich bevollmächtigt wird, den Zugang zur Mietsache zu ermöglichen und diese ordnungsgemäß an den Vermieter oder dessen Beauftragten zu übergeben.

5. Bei der Besichtigung gemäß Abs.4 festgestellte Mängel oder Schäden werden in einem Protokoll festgehalten. Soweit sie vom Mieter zu vertreten sind, gilt die Zeit bis zur fristgerechten Rückgabe der Mietsache als Frist im Sinne § 326 BGB. Der Vermieter ist berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Schäden und Mängel selbst zu beheben oder beheben zu lassen; der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür sowie eventuelle Forderungen Dritter entstehende Aufwendungen Schadenersatz in Geld zu leisten. Das gleiche gilt auch, wenn der Mieter die rechtzeitige Besichtigung der Mietsache verhindert oder verweigert hat.

6. Der Mieter haftet für alle Kosten, die dem Vermieter bei einem eventuell verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für eventuelle Unterbringungskosten für den vom Vermieter bestimmten Nachmieter.

7. Spätestens bis zum fristgemäßen Rückgabetermin muss der Mieter dem Vermieter

a. alle Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen übergeben,

b. seine genaue Adresse hinterlegen,

c. die zur Rückzahlung einer Kaution oder anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.

8. Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsache in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen. Sachen, die der Vermieter in Verwahrung genommen hat, gehen nach Ablauf eines Jahres in das Eigentum des Vermieters über. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verluste haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz, er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weiterge-

hende Versicherungsmaßnahmen zu treffen, als ihm gehörende Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss der Mieter Schadenersatz in Geld leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser oder eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.

X. Gebrauchsüberlassung an Dritte

1. Jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte ist grundsätzlich untersagt. Gleiches gilt auch für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume.

2. Gestattet ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers für nicht mehr als 2 Wochen. Erforderlich ist hierbei die Anmeldung beim Vermieter.

3. Auf schriftlichen Antrag (in begründeten Ausnahmefällen z. B. während einer vorübergehenden, ausbildungsbedingten Abwesenheit des Mieters) kann der Wohnraum einem Wohnberechtigten, dem noch kein Platz in den Wohnanlagen zur Verfügung gestellt werden konnte, überlassen werden. Dazu ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in diesem Fall beim Mieter, der auch als Gesamtschuldner gegenüber dem Vermieter haftet.

XI. Verpflichtungen des Mieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die mitbenutzten Räume und Einrichtungen pfleglich zu behandeln. Die Mietsache muss vom Mieter regelmäßig mit geeigneten Mitteln und Geräten gepflegt und gereinigt werden, mitbenutzte Räume müssen stets sauber hinterlassen werden. Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Ins-

besondere zählen dazu:

a. Verschluss halten der Räume

b. kein unbeaufsichtigter Umgang mit offenem Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen

c. sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen

d. die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten.

Die gemeinschaftlich genutzten Räume und Anlagen im Wohnbereich wie der Sanitärbereich, Kocheinrichtung bzw. Gemeinschaftsküche, Abstellnische und Zwischenflure in den Wohngruppen einschließlich der Ausrüstung, Einrichtung und Armaturen sind durch die Mieter zu reinigen. Reinigungsmaterial und Toilettenpapier werden durch den Vermieter nicht bereitgestellt.

2. Der Mieter ist verpflichtet, Mängel, Schäden oder Störungen dem Vermieter bzw. dessen Beauftragten unverzüglich mitzuteilen. Wird ein Schaden nicht oder nicht rechtzeitig gemeldet, so haftet der Mieter für Folgeschäden, auch wenn ihn für den ursprünglichen Schaden kein Verschulden trifft.

3. Der Mieter darf in Räumen, die nicht besonders dafür hergerichtet sind, keine Kochgelegenheiten, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, elektrische Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen u.ä. aufstellen oder betreiben.

4. Der Mieter darf weder in den gemieteten noch in den mitbenutzten Räumen Veränderungen an den Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen oder an vom Vermieter daran angeschlossenen Geräten und Armaturen vornehmen. Der Mieter darf auch keinen zusätzlichen Bodenbelag (z. B. Teppichbelag, Linoleum, PVC, Holz) auf den vorhandenen Bodenbelag verkleben.

5. Der Mieter ist verpflichtet, alle baupolizeilichen und Brandschutzbestimmungen strikt einzuhalten. Insbesondere ist

die Lagerung von leicht entzündbaren oder giftigen Materialien in bzw. auf allen vom Vermieter verwalteten Gebäuden und Grundstücken sowie das Versperren oder Verstellen von Fluchtwegen und das Abstellen von brennbaren Gegenständen auf sämtlichen Verkehrsflächen untersagt.

6. Die Tierhaltung in den Wohnanlagen ist nicht gestattet.

7. Der Mieter hat zu gewährleisten, dass vom Vermieter zentral anberaumte Entwesungsmaßnahmen in den Mieträumen durchgeführt werden können.

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. Im Fall einer Abwesenheit von länger als 4 Wochen hat der Mieter 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 darf die Mietsache ausschließlich zum vertragsgemäßen Zweck benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

XII. 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. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden.

2. 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 der von ihm bewohnten Wohnanlage sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.

3. Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, geschlossener Flur, Doppelapartment) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen (Wohnung bzw. Doppelapartments). Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und das WC. 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 kann die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen lassen. Bei Wohngemeinschaften, abschließbaren Doppelapartments oder geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.

XIII. Instandhaltung und bauliche Veränderung der Mietsache

1. Die bauliche Instandhaltung der Mietsache obliegt dem Vermieter. Er ist berechtigt, Ausbesserungen oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mietsache oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit notwendig werden oder zweckmäßig sind, auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Mieters vorzunehmen. Der Mieter ist verpflichtet, zur Ausführung von genannten Arbeiten den Zugang zu ermöglichen und zu dulden; er darf die Ausführung weder behindern noch verzögern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Scha-

densersatzansprüchen führen. Soweit nicht besondere Umstände im Einzelfall dieses verhindern (etwa Eilbedürftigkeit), wird der Vermieter die betroffenen Mieter rechtzeitig vorher informieren.

2. Kleine Instandhaltungsarbeiten zur Beseitigung von dem Mieter verursachter Schäden werden vom Mieter sach- und fachgerecht auf eigene Kosten durchgeführt.

3. Der Mieter darf keinerlei bauliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen. Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter, auch im Falle einer genehmigten Veränderung, den ursprünglichen Zustand wieder herstellen.

4. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen, auch wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters erteilt wurde.

5. Bei umfangreichen Baumaßnahmen, komplexen Instandsetzungen, malermäßigen Instandsetzungen usw. kann bei Bereitstellung einer gleichwertigen Unterkunft ein befristeter Auszug vom Vermieter veranlasst werden.

XIV. Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume werden vom Vermieter oder in dessen Auftrag durchgeführt. 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 XVII: Zugang zu den Mieträumen verwiesen.

2. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses im renovierten Zustand zu übernehmen. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache stets im bewohnbaren Zustand (x) zu halten und zurückzu-

geben (gemäß Zustand lt. Übergabe-/Übernahmeprotokoll).

(x) bewohnbarer Zustand:

- die Mietsache und alle mitbenutzten Räume sind technisch uneingeschränkt funktionstüchtig, in einem sauberen, hygienischen und malermäßig optisch ordentlichen Zustand,

- alle zur Grundausstattung der Mietsache und mitbenutzten Räume gehörenden Gegenstände sind vollzählig und befinden sich in einem ordnungsgemäßen und gebrauchsfähigen Zustand.

XV. Inventar

1. Der Mieter hat Anspruch auf die Grundausstattung an Mobiliar gemäß der für die jeweilige Wohnanlage geltenden Ausstattungsnormative. Er erhält bei Einzug ein Verzeichnis des Inventars. Eventuelle Abweichungen zum tatsächlich vorhandenen Inventar sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter hat mitvermietete bzw. zur Benutzung oder Mitbenutzung überlassene Einrichtungsgegenstände wie die übrige Mietsache sorgfältig zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Er darf sie weder verändern noch Dritten überlassen. Das Abmontieren von Einrichtungsgegenständen, die mit dem Gebäude verbunden sind, ist eine bauliche Veränderung im Sinne von Ziffer XIII Absatz 3 und deshalb untersagt.

3. Durch Verschulden des Mieters oder dessen Gäste beschädigtes oder abhanden gekommenes Mobiliar ist vom Mieter in der Höhe des tatsächlichen Wiederherstellungs- oder Wiederbeschaffungswertes zu ersetzen.

XVI. Schlüssel

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren und sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen.

2. Der Mieter hat die Pflicht, unverzüg-

lich den Verlust eines Schlüssels dem Vermieter anzuzeigen.

3. Sind Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn die Sicherheit anderer nicht garantiert werden kann.

4. Die Beschaffung von Ersatzschlössern und -schlüsseln darf nur durch den Vermieter erfolgen. Der Mieter ist dem Vermieter für alle ihm entstandenen Aufwendungen zum Schadenersatz in Geld verpflichtet. Der Vermieter kann für einen Sicherheitsschlüssel oder ein Sicherheitsschloss ohne Einzelnachweis als Schadenersatz eine Pauschale verlangen, wenn im Einzelfall nicht höhere Kosten nachgewiesen werden.

5. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere 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.

XVII. Zugang zu den Mieträumen

1. Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:

a. in angemessenen Abständen während der üblichen Arbeitszeiten zur Prüfung des Zustandes der Mietsache;

b. für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung, Wartung und bauliche Veränderungen der Mieträume, sowie Mängelbeseitigung);

c. jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen;

d. Jederzeit zur Lokalisierung, Abwendung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und Störung der Haus-

ruhe;

e. nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Arbeitstagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin.

2. Der Vermieter wird den Mieter bei Anlässen gemäß Absatz 1 Buchstaben a), b) und e) so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über den Termin und ungefähre Dauer des erforderlichen Zugangs informieren.

3. Ist weder der Mieter noch ein von ihm Bevollmächtigter zu einem angekündigten Termin oder bei einem Notfall gemäß Absatz 1 Buchstabe c) und d) anwesend, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache auch mit ihm zur Verfügung stehenden Zweitschlüsseln zu öffnen.

4. Verweigert oder erschwert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.

5. 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.

6. 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.

XVIII. Haftung des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafteung) wird ausgeschlossen; § 536 a Absatz 1 erste Alternative BGB 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.

3. Für Schäden am persönlichen Eigentum des Mieters, das dieser in unverschlossenen Räumen aufbewahrt oder in Räumen, die mehreren zugänglich sind, haftet der Vermieter in keinem Fall. Das gleiche gilt für persönliches Eigentum, das der Mieter in Räumen aufbewahrt hat, zu denen nur der Vermieter den Zugang ermöglichen kann.

4. Der Vermieter ist in keinem Fall verpflichtet, vom Mieter eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.

XIX. Haftung des Mieters

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden und Mängel an der vom Vermieter überlassenen Mietsache nebst Inventar wegen eigenen schuldhaften Verhaltens, insbesondere bei Verletzung der in diesen Allgemeinen Mietbedingungen festgelegten Mieter-Pflichten. Er haftet ferner für alle Schäden, die durch seine Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden.

2. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.

3. 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.

4. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern in einer Wohneinheit haftet jeder einzelne Mieter gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner für die Erfüllung

der mietvertraglichen Pflichten, sofern ein Einzelverschulden nicht nachgewiesen werden kann.

5. Soweit für einzelne Haftungsgründe in diesen Allgemeinen Mietbedingungen oder anderen vertraglichen Vereinbarungen nicht gesondert abweichende Regelungen getroffen sind, wird der Vermieter dem Mieter bei Schäden oder Mängeln, für die der Mieter haftet, unter Einräumung einer Erklärungsfrist ermöglichen, sie bis zu einem bestimmten Termin auf seine Kosten zu beheben, wenn diese nicht wegen Eilbedürftigkeit oder anderer wichtiger Gründe im Einzelfall auszuschließen ist. Nimmt ein Mieter ein solches Angebot an, kann der Vermieter einen geeigneten Nachweis über die sach- und fachgerechte Ausführung (z.B. durch einen in die Handwerksrolle eingetragenen Meister-Betrieb) verlangen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mängel an Sanitär-, Heizung sowie Elektroinstallation, deren Reparatur grundsätzlich durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers in Auftrag gegeben wird.

6. Nimmt der Mieter innerhalb der Erklärungsfrist ein Angebot nach Absatz 5 nicht durch schriftliche Erklärung an oder hält er den zur Fertigstellung der Arbeiten gesetzten Termin nicht ein, ist der Vermieter berechtigt, die erforderlichen Aufträge selbst zu erteilen und Schadenersatz in Geld zu fordern.

7. Werden Arbeiten, zu denen der Mieter verpflichtet ist, auf dessen Wunsch von Angestellten des Vermieters ausgeführt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter den Ersatz der Aufwendungen in Höhe der betrieblich festgesetzten Stunden-Verrechnungssätze (zzgl. eventuell gesondert ausgewiesener Materialkosten) zu fordern.

XX. Abstellen von Fahrzeugen

1. Der Mieter verpflichtet sich, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges bzw.

Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze bzw. Fahrradräume zu nutzen. Das Parken im Sicherheitsbereich, auf Feuerwehrwegen, Zufahrten oder vor Hauseingängen ist nicht zulässig. Ein Anspruch auf Bereitstellung eines Parkplatzes besteht nicht.

2. Das Abstellen von unbrauchbaren, nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Wohnanlagen ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Fahrzeughalters entfernt.

3. Auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude und in ihrer unmittelbaren Umgebung dürfen keine Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden, die zu einer Belästigung anderer führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel).

XXI. Verweis auf Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Ein Exemplar wird dem Mieter mit dem Mietvertrag und den Mietbedingungen ausgehändigt.

XXII. Sonstige Vereinbarungen

1. Das Hausrecht in den vom Studentenwerk verwalteten Wohnanlagen wird von der Geschäftsführerin ausgeübt, die ihrerseits das Hausrecht an einen von ihr beauftragten Mitarbeiter delegieren kann.

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

gegen den Mieter gelten in solchen Fällen (Abs. 2) auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem Mieter zugegangen sind.

4. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allgemeinen 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 im Mietvertrag 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 nicht, sofern gesetzliche Vorschriften nicht die Weitergabe erlauben. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Daten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sodann vernichtet.

XXIII. Inkrafttreten

Die „Allgemeinen Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)“ treten am 01.01.2013 in Kraft und heben die „Allgemeinen Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)“ vom 01.06.2001 sowie die „Richtlinie zur Vergabe von Plätzen in Wohnanlagen des Studentenwerkes Frankfurt (Oder)“ vom 01.06.2001 auf.

Frankfurt (Oder), den 01.11.2012

Dr. Hartmann
Geschäftsführerin des
Studentenwerkes Frankfurt (Oder)

Brandschutzordnung

I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen

1. Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist es untersagt, feuergefährliche Substanzen in den gesamten Wohnanlagen zu benutzen oder zu lagern. Des Weiteren ist der unbeaufsichtigte Umgang mit offenem Feuer, von Heizgeräten und anderen elektrischen Wärmequellen untersagt. Brandgefährliche Handlungen anderer sind unbedingt zu verhindern.

2. Überzeugen Sie sich bereits bei Übernahme der Mietsache, wo sich in Ihrem Haus die Lösch- und Sicherheitseinrichtungen befinden.

3. Achten Sie darauf, dass die Feuer- treppe zugänglich ist. Die Tür zu diesem Rettungsweg darf nicht verstellt oder verschlossen werden.

4. Prägen Sie sich ein, wo sich im Flur, Aufzug- oder Treppenraum Feuermelder oder Feuerlöscher befinden. Wenn Ihnen auffällt, dass diese Einrichtungen nicht funktionstüchtig sind oder fehlen, geben Sie der Hausverwaltung Bescheid.

5. Brand- und Rauchschutztüren sind nur wirksam, wenn sie im Brandfall geschlossen sind. halten Sie diese Türen deshalb niemals mit mechanischen Mitteln, zum Beispiel einem Keil, geöffnet.

6. Achten Sie vor dem Gebäude darauf, dass Feuerwehrezufahrten und -aufstell- flächen sowie Hydranten nicht zugeparkt oder zugestellt sind. Das gilt auch für feuerwehrtechnische Einrichtungen im Gebäude wie Anschlüsse für Steigleitun- gen.

7. Werfen Sie keine Zigarren- oder Ziga- rettenreste in Papierkörbe. Das Rau- chen in Fluren und Treppenhäusern ist verboten.

8. Alle Zufahrtsstraßen und Wege für die

Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden.

9. Manipulationen der automatischen Brandmeldeanlagen sowie deren Miss- brauch sind verboten und werden straf- rechtlich verfolgt.

II. Verhalten bei Ausbruch des Brandes

Sollte es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen doch einmal zu einem Brandausbruch kommen, dann befolgen Sie die nach- stehend aufgeführten Ratschläge der Feuerwehr:

1. Ruhe bewahren und besonnen han- deln, Panik vermeiden.

2. Jedes Feuer muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind ohne jegliche Verzögerung durchzufüh- ren.

3. Wer den Ausbruch eines Feuers bemerkt, das er selbst nicht sofort löschen kann, hat unverzüglich Feuer- alarm zu geben.

Es sind sofort zu verständigen:

a) Feuerwehr Telefon 112.

Inhalt der Meldung:

- Ort des Brandes
- Art des Brandes (was brennt, Intensität des Feuers)
- Hinweise auf besondere Gefahren, z.B. sind Menschen in Gefahr
- Name des Meldenden

b) der zuständige Hausmeister

Telefon

c) Studentenwerksverwaltung

Telefon

4. Benutzen Sie nur sichere Fluchtwege. Das Benutzen der Aufzüge ist im Brand-

fall verboten.

5. Prüfen Sie, ob der Weg zum Treppenhause frei ist. Wenn ja, dann warnen Sie wenn möglich weitere gefährdete Mitbewohner. Rufen Sie, wenn noch nicht geschehen, die Notrufnummer 112 und gehen Sie nach unten. Verlassen Sie das Gebäude und melden Sie sich bei der Feuerwehr.

6. Ist der Treppenraum nicht mehr frei, sondern verraucht, oder befindet sich dort der Brandherd, bleiben Sie in Ihrer Wohnung. Halten Sie die Tür geschlossen, um eine Verrauchung der Wohnung zu vermeiden. Rufen Sie die Notrufnummer 112 an und machen Sie sich am Fenster bemerkbar. Achten Sie im weiteren Verlauf auf Anweisungen der Feuerwehr.

7. Stellen Sie sich der Feuerwehr zur Verfügung. Sie braucht Ihre Personen- und Ortskenntnis!

8. Bemerkten Sie als Unbeteiligter einen Brand, alarmieren Sie die Feuerwehr. Verlassen Sie sich nicht auf Andere! Vielleicht retten Sie durch Ihren Anruf ein Menschenleben.

9. Alle Türen und Fenster sind zu schließen, um Zugluft zu vermeiden. Besonders ist darauf zu achten, dass die Türen zu anderen Brandabschnitten (Feuerschutztüren) geschlossen sind, um eine Ausdehnung des Brandes zu verhindern.

10. Wenn die Feuerwehr eintrifft, übernimmt sie die Leitung der Brandbekämpfung und der Rettung der Menschen. Den Anordnungen der Feuerwehr ist in jedem Falle Folge zu leisten.

11. Alle elektrischen Geräte sind auszuschalten. Da die elektrische Raumbeleuchtung, auch bei Tage, in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern, ist diese nicht auszuschalten.

Hausordnung

für die Wohnanlagen des
Studentenwerkes Frankfurt (Oder)

Ein gedeihliches Zusammenleben in den Wohnanlagen ist nur möglich, wenn ein Mindestmaß an äußerer Ordnung gewährleistet wird. Diesem Zweck dienen die nachstehenden Bestimmungen, die Bestandteile jedes einzelnen Mietvertrages sind. Verstöße gegen die Hausordnung können zur fristlosen Auflösung des Mietverhältnisses führen.

I. Wohngemeinschaft

1. Alle Bewohner sind für Ordnung und Sauberkeit in der Wohnung und im Haus verantwortlich und haben ihr Verhalten so einzurichten, dass die Mitbewohner nicht gestört werden.

2. Im besonderen Maße ist in der Zeit von 20.00 bis 08.00 Uhr im Hause Ruhe zu bewahren, Rundfunk bzw. Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

3. Der Bewohner ist für das Verhalten seiner Besucher verantwortlich.

4. Das Hauspersonal darf für persönliche Besorgungen nicht in Anspruch genommen werden.

II. Gemeinschaftsräume

1. Die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume (Duschen, Küchen, Abstellräume, Waschkeller, Fahrradräume usw.) stehen nur den Bewohnern zur Verfügung. Nach Benutzung sind die Gemeinschaftsräume sauber zu verlassen und zu verschließen.

2. Die Benutzung von Waschmaschinen, Trockner und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden.

3. Jeder Bewohner ist verpflichtet, die Hauseingänge ab 20.00 bis 07.00 Uhr verschlossen zu halten.

III. Zimmerordnung und Sonstiges

1. Die Zimmer und dazugehörige Räume (Bad, Küche, Korridor) sind von den Bewohnern so in Ordnung zu halten, dass sie jederzeit Besucher empfangen können. Sie sind verpflichtet, die Reinigung selbst vorzunehmen. Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinabgeworfen, ausgeschüttet oder aus-gossen werden.

2. Die Bewohner werden gebeten, auf Mülltrennung zu achten. Abfälle und Müll sind in die dafür vorgesehenen Behältnisse zu werfen, und diese sind mindestens zweitägig in den entsprechenden Müllcontainern zu entleeren.

3. Der Anschluss von Heiz- und Kochgeräten in den Zimmern ist nicht gestattet. Untersagt ist auch jede Veränderung oder Ergänzung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse.

4. Schäden an den Wohnungseinrichtungen sind sofort dem Hausmeister zu melden.

5. Die Wohnungstüren sind beim Verlassen abzuschließen. Das Studentenwerk Frankfurt (Oder) haftet nicht für abhanden gekommene private Gegenstände.

6. Der Einbau von hausfremden Türzylindern ist nicht gestattet.

7. Im Interesse der Gesundheit der Bewohner ist das Rauchen in den Gemeinschaftsräumen und Fluren nicht gestattet.

8. Um einen sparsamen Umgang mit Strom und Wasser wird gebeten.

9. Beim Verlassen der Zimmer bzw. Wohnung sind die Fenster zu schließen, das Licht auszuschalten, der Wasserhahn gut zuzudrehen und die Heizung zurückzudrehen.

10. Jeder Mieter ist durch Gesetz verpflichtet, seinen Einzug bzw. Auszug innerhalb der gesetzlichen Fristen dem Bürgeramt/Einwohnermeldeamt anzuzeigen.

