

Anlage 1 zum Mietvertrag Studentenwohnheim Einsteinstraße
Allgemeine Mietbedingungen des Vermieters

§ 1 – Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt im Studentenwohnheim Einsteinstraße sind Studierende der Hochschule für Wirtschaft und Technik Aalen. Der Mieter ist verpflichtet, für das laufende Semester bis zum 31. Oktober (WS) bzw. bis zum 30. April (SS) eine Studienbescheinigung vorzulegen. Liegt die Studienbescheinigung zu diesen Terminen nicht vor und wird sie nach Aufforderung durch den Vermieter nicht binnen 14 Kalendertagen nachgereicht, so kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Kommt es zum Abschluss eines neuen Mietvertrages, wird ein Verwaltungskostenbetrag in Höhe von 10,00 € erhoben. Der Mieter haftet gegebenenfalls für den Mietausfall.
- (2) Ausnahmen von der Wohnberechtigungsregelung unter Ziff. (1) können bei Schülern der beruflichen Schulen bzw. beruflichen Gymnasien der Stadt Aalen gemacht werden. Die Regelung im Einzelfall entscheidet der Vermieter. Für die Vorlage einer entsprechenden Schulbescheinigung gilt Ziff. (1) entsprechend.
- (3) Weitere Ausnahmen von der Wohnberechtigungsregelung unter Ziff. (1) können bei Studierenden anderer Hochschulen, die ihr Praktikum oder ihre Diplomarbeit absolvieren, bei Referendaren für den Schuldienst oder bei externen Mitarbeitern von Firmen im Ostalbkreis gemacht werden. Die Regelung im Einzelfall entscheidet der Vermieter. Diese Mieter sind Studenten im Sinne von Ziff. (1) gleichgestellt.

§ 2 – Mietzins

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags eine entsprechende Mieteinzugsermächtigung zu erteilen. Diese dient sowohl der Berechtigung zum Einzug der monatlichen Miete als auch für alle aus dem Mietverhältnis oder anderen Vertragsverhältnissen fällig werdenden Zahlungen. Der Vermieter behält sich vor, von einem Abschluss des Mietvertrags abzusehen, solange ihm die Einzugsermächtigung nicht vorliegt.

Wird der Mietvertrag dennoch abgeschlossen und kommt der Mieter seiner Verpflichtung auf Erteilung einer Einzugsermächtigung nicht nach, erhöht sich wegen der hierdurch entstehenden Verwaltungskosten, der in § 3 (1) des Mietvertrags festgelegte monatliche Mietzins um 5,00 €.
- (2) Der monatliche Mietzins ist spätestens am 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen er bemessen ist.

Der Mieter verpflichtet sich, auf dem Konto gemäß Ziff. (1) die Deckung der jeweils fälligen Beträge in voller Höhe zu gewährleisten. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung erfolgt nicht.

Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung aus Verschulden des Mieters, hat er die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist für diesen Fall berechtigt, zum entstandenen Rücklastschriften-Entgeld des Kreditinstituts zusätzlich 3,00 € Verwaltungskosten für jede Mahnung zu erheben.

- (3) Erfolgt der Beginn des Mietverhältnisses zwischen dem 1. und dem 14. eines Monats, so ist der ganze, zwischen dem 15. und dem 31. eines Monats der halbe Mietzins für den ersten Mietmonat zu entrichten.
- (4) Der Mietzins wird aus den laufenden Aufwendungen ermittelt. Er setzt sich zusammen aus:
 - a) Grundmiete
 - b) Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung
 - c) Verbrauchskosten des Mieters für Strom, Wasser, Heizung und Müllabfuhr
 - d) Personalkosten für Treppenhausreinigung und Räumpflicht.

Der Mietzins bleibt für die Dauer des befristeten Mietvertrags konstant. Nach dessen Ablauf behält sich der Vermieter eine Anpassung vor.

§ 3 – Kautio

- (1) Der Mieter hat vor Überlassung der Mieträume nach § 551 BGB eine Kautio in der im Mietvertrag vorgesehen Höhe auf das Konto des Vermieters (Kontonummer 146 484 010 bei der VR – Bank Aalen, BLZ 614 901 50) zu überweisen (§ 4 des Mietvertrags). Der Nachweis zur Zahlung der Kautio ist in diesem Fall bei Einzug zu erbringen.
- (2) Bei Erteilung einer Einzugsberechtigung wird die Kautio vom Konto des Mieters abgebucht.
- (3) Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551, Abs. 3 BGB).
- (4) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Sie wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.

Sie kann in Anspruch genommen werden für:

- a) Ersatzansprüche bei durch den Mieter selbstverschuldeten Schäden an den Mieträumen oder Einrichtungsgegenständen,
 - b) Erstattung der Ersatzkosten für fehlende Inventarteile oder Schlüssel
 - c) Die Wiederherstellung eines entsprechend dem Übergabeprotokoll bezeichneten Zustandes der Mietsache, sofern der Aufwand erheblich ist.
 - d) Die Verrechnung von Mietrückständen und sonstigen Forderungen aus vertraglichen Beziehungen.
- (5) Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter vom Vermieter nach dessen Auszug und der Übergabe der Mietsachen, auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Sie verfällt nach Ablauf von 6 Monaten nach Rückgabe des Mietraums, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann. Bei Auslandsüberweisungen werden die entsprechenden Bankgebühren verrechnet.

§ 4 – Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter

- (1) Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter und dessen Besuchern bei Personen- und Sachschäden sowie bei Schäden an vom Mieter eingebrachten Sachen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (2) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vom Mieter eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.

§ 5 – Überlassung des Mietraumes an Dritte

- (1) Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist grundsätzlich untersagt. Gleiches gilt auch für die Aufnahme von Dritten in die vom Mieter bewohnten Räume.
- (2) Auf schriftlichen Antrag kann in begründeten Ausnahmefällen nach vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters während seiner vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort den Mietraum einem dem Vermieter zu benennenden Dritten überlassen.

Dieser muss wohnberechtigt nach § 1 sein.

Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in diesem Fall beim Mieter. Der benannte Dritte hat durch schriftliche Erklärung alle Bedingungen aus dem Mietvertrag, den Allgemeinen Mietbedingungen des Vermieters und der Benutzungsordnung für das Studentenwohnheim Einsteinstraße anzuerkennen.

§ 6 – Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit. Der Mieter hat auch das Recht, das Mietverhältnis vorzeitig bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen zum Monatsende durch schriftliche Erklärung zu kündigen.
- (2) Das Mietverhältnis endet um 12:00 Uhr des Tages, an dem die Kündigung wirksam wird oder das Mietverhältnis durch Zeitablauf endet.
- (3) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn:
 - a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Monate mit der Miete ganz oder eines nicht unerheblichen Teils im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 BGB).
 - b) der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt hat, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet
 - c) wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt einem Dritten überlassen oder einen Dritten unberechtigt bei sich aufgenommen hat.
 - d) die Voraussetzungen nach § 1 Ziff. (1) oder (2) nicht mehr vorliegen.

- e) schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen den Mietvertrag oder die Allgemeinen Mietbestimmungen oder der Benutzungsordnung vorliegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (4) In Fällen der fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall bis zur Neuvermietung, jedoch höchstens bis zum Betrag von 1 Monatsmiete.
- (5) Eine etwaige Verlängerung des Mietverhältnisses ist nur auf schriftlichen Antrag unter Einhaltung der im Mietvertrag genannten Fristen möglich.
- (6) Bei nicht fristgemäßer Rückgabe der Mietsache wird für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete erhoben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 7 – Pflichten der Vertragsparteien bei und nach Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Der Auszug ist spätestens fünf Werktage zuvor dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Der Auszug muss vor der Übergabe erfolgt sein. Nach der Übergabe kann der Mietraum nicht mehr betreten werden.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, bei der Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit dem Vermieter abzusprechen.
- (3) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit vollständigem Inventar und mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben

Innerhalb der Wohngemeinschaften mit gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Küche, Bad, WC und Flur haben die Erstausziehenden eine Entlastung von Schadensersatzansprüchen der verbleibenden Mieter vorzulegen.
- (4) Falls der Mieter seinen unter Ziff. (1) bis (3) genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und / oder reinigen zu lassen.
- (5) Stellt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses fest, dass der Mieter eingebrachte Gegenstände im Wohnraum zurückgelassen hat und diese trotz Aufforderung nicht abgeholt wurden oder eine neue Anschrift des ehemaligen Mieters nicht zu ermitteln ist, so kann der Vermieter den Wohnraum neu belegen und die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Vermieters verwahren.

Während der Aufbewahrungszeit haftet der Vermieter lediglich für durch ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden. Die Verwahrungspflicht des Vermieters endet nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses. Der ehemalige Mieter ist damit einverstanden, dass nach Ablauf dieser Frist die Gegenstände vernichtet werden.
- (6) Wird Räumungsklage erhoben, sind dem Vermieter die Kosten zu erstatten.