

Anlage 2 zum Mietvertrag Studentenwohnheim Einsteinstraße
Benutzungsordnung

§ 1 – Einzug

- (1) Der Mieter hat sich innerhalb einer Woche nach Einzug bei den Meldebehörden anzumelden. Der Nachweis der Anmeldung ist spätestens nach Ablauf von zwei Wochen dem Vermieter einzureichen.
- (2) Bei Einzug wird der Zustand des Mietgegenstandes in einem Übergabeprotokoll festgehalten, welches sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zu unterzeichnen ist.

Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen am Mietgegenstand nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.

§ 2 – Instandhaltung, Reinigung, Schäden

- (1) Der Mieter ist verpflichtet,
 - a) die Mieträume sowie das vom Vermieter eingebrachte Mobiliar pfleglich zu behandeln.
 - b) jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, zu unterlassen.
 - c) etwaige Schäden oder Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich mitzuteilen. Meldet der Mieter Schäden an der Mietsache nicht oder nicht unverzüglich nach Feststellung des Schadens, so haftet er für die Folgeschäden, auch wenn ihn für den ursprünglichen Schaden kein Verschulden trifft.
 - d) alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Verkehrsflächen (Treppenhaus, Waschküche, Fahrradabstellraum, Vorratskeller, Müllraum etc.) sind pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
 - e) jegliches Sperrgut, welches die Reinigungsarbeiten behindert sowie sonstige Materialien, die aus feuerpolizeilichen Gründen nicht abgestellt werden dürfen, werden nach vorheriger Aufforderung auf Kosten des Mieters beseitigt.
- (2) In den jeweiligen Wohngemeinschaften mit gemeinschaftlich genutzten Küchen, Bädern, WCs und Verkehrsflächen, obliegt die Obhutspflicht und Reinigung den einzelnen Mietern gemeinschaftlich.
- (3) Der Vermieter ist berechtigt, sich von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nur unzureichend, ist der Vermieter nach Abmahnung berechtigt, die Räume selbst oder durch Fremdfirmen reinigen zu lassen. Die entstehenden Kosten sind von den betroffenen Mietern zu tragen.
- (4) Der Mieter haftet für Schäden an Gebäude und Inventar, die durch Verletzung der ihm obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste, Besucher etc. schuldhaft verursacht worden sind. Der Beweis dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.

- (5) Bei Mieträumen oder Inventar, die durch Fehler beeinträchtigt sind, darf in diesem Zusammenhang eine Aufrechnung gegen eine Mietzinsforderung bzw. ein Zurückbehaltungsrecht nur geltend gemacht werden, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

Der Mieter ist verpflichtet, seine Absicht zur Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich anzuzeigen.

- (6) Der Vermieter darf Modernisierungen, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder des Inventars, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen.

Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen werktäglich nach 24-stündiger Vorankündigung, bei drohender Gefahr und schweren Schäden jederzeit auch ohne Vorankündigung zu dulden.

- (7) Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters eingebrachtes Mobiliar zu entfernen, wenn es in verschmutztem oder unbrauchbarem Zustand ist und der Mieter dieses trotz Aufforderung nicht beseitigt. Dies gilt auch für Gemeinschaftsräume. Lässt sich hierbei der Verursacher nicht feststellen, werden die entstandenen Kosten auf die betroffenen Mieter umgelegt.

- (8) Für das Waschen und Trocknen der Wäsche stehen Waschmaschinen und Trockner im Untergeschoß zur Verfügung. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden ist innerhalb der Wohneinheiten das Aufstellen und Betreiben einer privaten Waschmaschine sowie das Trocknen der Wäsche untersagt. Die vom Vermieter bereitgestellten Wasch- und Trockengeräte stehen ausschließlich den Bewohnern des Wohnheims zu. Für die Nutzung wird keine zusätzliche Gebühr erhoben.

- (9) Der Vermieter stellt für die Hausmüllentsorgung geeignete Behälter zur Verfügung. Die Abfuhrtermine richten sich nach den Vorgaben der Gesellschaft für Abfallwirtschaft im Ostalbkreis mbH (GOA).

Abfälle und Wertstoffe, für die Sondersammelsysteme bestehen, sind von der Hausmüllentsorgung ausgeschlossen. Dazu sind die vorhandenen Behälter zu benutzen. Die Zwischenlagerung bis zum endgültigen Recycling erfolgt im dafür bestimmten Raum. Die Entsorgungsvorschriften der GOA sind einzuhalten.

- a) Folien, Aluminium und Styropor einschl. deren Verbundstoffe sind über den „Gelben Sack“ zu entsorgen.
- b) Glas und Weißblechdosen sind den Sammelcontainern des Ostalbkreises zuzuführen. Die Standorte der Container werden vom Vermieter bekannt gegeben.
- c) Altpapier, insbesondere Zeitungen und Zeitschriften sind ebenfalls auszusortieren und entweder den zweimonatigen Abholterminen (werden vom Vermieter bekannt gegeben) oder dem zentralen Container des Recyclinghofs in Unterkochen zuzuführen.
- d) Biomüll ist entweder der Biomüllabfuhr der GOA (kostenpflichtig) zuzuführen, oder in der hierfür vorgesehenen Kompostanlage im Garten zu entsorgen.
- e) die Entsorgung von Sperrmüll bzw. Kühlgeräten ist über den Vermieter zu beantragen.
- f) Fernsehgeräte oder Elektronikschrott sind dem zentralen Container des Recyclinghofs in Unterkochen zuzuführen.

§ 3 – Schlüssel

- (1) Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug Schlüssel laut Übergabeprotokoll bzw. Inventarverzeichnis ausgehändigt. Bei Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dafür vorhandenen Schließzylinder durch neue ersetzen zu lassen.
- (2) Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss bzw. den darin befindlichen Schließzylinder durch einen anderen zu ersetzen.
- (3) Ziff. (1) und (2) gelten auch für Briefkasten- oder sonstige persönlich übergebene Schlüssel.

§ 4 – Schönheitsreparaturen und bauliche Veränderungen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnräume in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Sollten die Mieträume nach seinem Auszug durch überdurchschnittliche Abnutzung oder Beschädigung oder sonstige Maßnahmen (z.B. Farbanstrich) nicht im nach allgemeinen Maßstab bewohnbaren Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen oder durchführen lassen.
- (2) Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen untersagt.

§ 5 – Abstellen von Fahrzeugen

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeugs bzw. Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen. Die Benutzung der Stellplätze auf dem Grundstück ist im Mietzins enthalten.
- (2) Ungeachtet der Bestimmungen nach Ziff. (1) kann der Mieter aus dem Mietvertrag einen Anspruch auf Bereitstellung eines Parkplatzes nicht herleiten. Der Vermieter übernimmt mit der Gewährung einer Einstell- oder Abstellmöglichkeit keine Haftungsverpflichtung.
- (3) Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sowie Fahrräder aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäuden abgestellt werden.
- (4) Das Abstellen von unbrauchbaren, dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder im angrenzenden Straßenraum ist nicht gestattet.
- (5) Falsch geparkte Fahrzeuge, Fahrzeuge nach Ziff. (4) und Fahrzeuge, die die Rettungswege versperren oder die Bewirtschaftung des Wohnheims (z.B. Müllabfuhr) behindern, können kostenpflichtig abgeschleppt werden.

§ 6 – Sonstiges

- (1) Jede Behinderung der Mitarbeiter des Vermieters bei der Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben ist zu unterlassen.
- (2) Zusätzliche, durch regelwidriges Verhalten von Wohnheimbewohnern erzwungene Dienstleistungen können in Rechnung gestellt werden. Die Beträge werden vom Vermieter entsprechend den tatsächlichen Aufwendungen verrechnet.