

Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studierendenwerks Thüringen

§ 1 Mieträume, Wohnberechtigung

- (1) Vermietet werden Plätze in Wohneinheiten bzw. Zimmern in den Studentenwohnanlagen des Studierendenwerks zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem Zwecke des Studiums gemäß § 1 und 2 des Mietvertrages.
- (2) Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk verwalteten Studentenwohnanlagen sind alle an den staatlichen Thüringer Hochschulen und der staatlichen Studienakademie immatrikulierten Studierenden.
- (3) Das Studierendenwerk kann in Ausnahmefällen die Vermietung auch an andere in Ausbildung befindliche Personen zulassen, solange die Unterbringung des o.g. Personenkreises dadurch nicht gefährdet wird. Ein Anspruch anderer als des in Abs. 2 genannten Personenkreises auf einen Wohnplatz besteht jedoch nicht.
- (4) Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer seiner Wohnberechtigung unaufgefordert zu Beginn eines jeden Semesters durch Abgabe einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung der jeweils zutreffenden Bildungseinrichtung nachzuweisen (Wintersemester bis 31.10. d.J., Sommersemester bis 30.04. d.J.). Erfolgt kein Nachweis, wird eine gebührenpflichtige Mahnung fällig (siehe § 12 (8)).
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, dem Studierendenwerk den Abschluss seines Studiums umgehend mitzuteilen.
- (6) Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter von dem Wegfall seiner Wohnberechtigung in Kenntnis zu setzen und die Mieträume spätestens bis zum nächsten Semesterende zu räumen.

§ 2 Mietzahlung

- (1) Die Mietzahlung erfolgt aufgrund der durch den Mieter unterzeichneten Abbuchungserklärung im Bankeinzugsverfahren entsprechend § 3 des Mietvertrages. Der Mieter ist verpflichtet, für ausreichende Deckung des auf der gültigen Abbuchungserklärung genannten Kontos zu sorgen; durch Unterdeckung entstehende Kosten sind vom Mieter zu tragen.
- (2) Die monatliche Gesamtmiete ist spätestens am 3. Werktag des Bezugsmonats fällig. Ist am Fälligkeitstag keine Deckung des Kontos vorhanden oder keine Mietzahlung erfolgt, ergeht eine erste Mahnung, ggf. eine zweite, gebührenpflichtige Mahnung. Erfolgt auch dann keine Zahlung, kann der Vermieter den gerichtlichen Mahnbescheid beantragen und/oder die fristlose Kündigung des Vertrages vornehmen.
- (3) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann eine Stundung der Mietzahlung für eine Monatsmiete formlos beantragt werden. Der Antrag ist bis zum 25. des Vormonats in der Abteilung Studentisches Wohnen einzureichen.
- (4) Eine Aufrechnung gegenüber der Mietzinsforderung ist nur mit unstrittigen oder gerichtlich festgestellten Forderungen aus dem Mietverhältnis möglich, wenn es sich um einen Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung der Vermieterpflichten handelt, und wenn der Mieter seine Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.
- (5) Der Verwaltungsrat des Studierendenwerks kann im Falle von Kostenänderungen den Mietzins senken oder ihn erhöhen. Eine derartige Erklärung des Studierendenwerks muss den Mietern schriftlich zugehen. Eine Kündigung wegen Mietzinsänderung wird anerkannt.

§ 3 Kautions

- (1) Der Mieter muss gemäß § 551 Abs.1 BGB bei Überlassung der Mietsache eine Kautions für den Wohnplatz hinterlegen (siehe § 12 (8)). Sie wird mit der 1. Mietzahlung vom Konto des Mieters eingezogen. In begründeten Ausnahmen ist die Barzahlung der Kautions am Einzugstag möglich. Die Kautions wird gemäß § 551 Abs. 3, Satz 5 BGB nicht verzinst.

(2) Der rechtliche Anspruch des Mieters auf den Wohnplatz entsteht erst nach voller Zahlung der Kautions.

Die Kautions kann nach Rückgabe der Mietsache mit

- a) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen fehlender Inventarteile oder Schlüssel;
- b) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache;
- c) offenen Mietforderungen und mit sonstigen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.

(3) Die Kautions bzw. die nicht verrechneten Teile der Kautions werden dem Mieter vom Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Übergabe der Mietsache auf ein vom Mieter schriftlich zu benennendes Konto in der Regel nach zwei Monaten überwiesen.

(4) Ist die Rückzahlung der Kautions oder der nicht verrechneten Teile der Kautions aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der Mieter es versäumt hat, seine neue Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ein Jahr nach Fälligkeit.

§ 4 Dauer, Beendigung und Verlängerung des Mietverhältnisses

(1) Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag. Die Übergabe der Mietsache erfolgt am Tag der Anreise 12.00 Uhr, ist dies ein Samstag, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag, erst am nächstfolgenden Werktag 12.00 Uhr.

(2) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit. Es endet jedoch mit dem Ablauf des Semesters, in dem der Mieter seine Wohnberechtigung nach §1 (2) verliert. Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so endet das Mietverhältnis am letzten Werktag des Monats.

(3) Eine Verlängerung des Vertrages über die vereinbarte Zeit hinaus ist durch den Mieter zu beantragen. Das Studierendenwerk prüft unter Beachtung der Richtlinie zur Vergabe von Wohnplätzen den Antrag.

(4) Der Mieter hat das Recht, seinen Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen zum Semesterende durch eine schriftliche Erklärung zu kündigen. Bei einer Kündigung endet das Mietverhältnis am letzten Werktag des Monats, zu dem die Kündigung fristgemäß ausgesprochen wurde, um 12.00 Uhr.

(5) Der Vermieter kann das Mietverhältnis jederzeit ohne Einhaltung einer Frist im Sinne des § 543 BGB kündigen, wenn

- der Mieter mit zwei Monatsmieten oder einem nicht unerheblichen Teil des Mietzinses im Rückstand ist;
- der Mieter über einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages im Rückstand ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht, bzw. wenn eine wiederholte schuldhaft unepünktliche Mietzahlung des Mieters vorliegt;
- der Mieter die Mieträume trotz Abmahnung vertragswidrig gebraucht, insbesondere, wenn der Mieter die Räume unbefugt Dritten überlässt oder Inventar, Räume, Gebäude oder Außenanlagen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt gefährdet;
- der Mieter schuldhaft in einem solchen Maße seine Verpflichtung verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 569 Abs.2 BGB);
- eine schuldhaft Verletzung der Obhutspflicht vom Mieter gegeben ist (z. B. mangelhafte Reinigung des Wohnraumes, Verkommenlassen des Wohnbereichs).

§ 5 Übergabe der Mieträume

(1) Mit der Übergabe der Mieträume wird der Mieter verpflichtet, die Vollständigkeit und den Zustand des ihm übergebenen Inventars festzustellen und unterschriftlich in der Inventarübersicht zu bestätigen. Schäden und Mängel sind dem Vermieter unverzüglich, spätestens aber innerhalb von zwei Tagen, mitzuteilen.

(2) Der Mieter haftet während der Mietdauer für verursachte Schäden und Verluste an der Mietsache in vollem Umfang.

(3) Mit der Übergabe der Mietsache werden dem Mieter die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Bei Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden, gemäß § 10 (6). Der Mieter ist nicht berechtigt, die vom Vermieter eingebauten Schlösser durch eigene zu ersetzen.

§ 6 Eingebrahtes persönliches Eigentum

(1) Unbeschadet einer eventuell vom Studierendenwerk abgeschlossenen Versicherung hat der Mieter das von ihm eingebrachte Gut selbst zu versichern.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den an ihn vermieteten Räumen unterzubringen.

§ 7 Rückgabe der Mieträume

(1) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gründlich gesäubertem, bezugsfähigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben.

(2) Während der Vorabnahme, ca. sechs Wochen vor dem Auszugstermin wird die Mietsache durch Mitarbeiter der Abt. Studentisches Wohnen in Augenschein genommen. Eine Anwesenheit des Mieters ist erforderlich. Sollte der Mieter dies versäumen, erklärt er sich mit der getroffenen Festlegung von Schäden und Mängeln einverstanden. Mit der Vorabnahme werden alle Festlegungen (z.B. erforderliche Schönheitsreparaturen entsprechend Abnutzungsgrad) und Termine zur Endabnahme der Mietsache geregelt.

(3) Bei der Endabnahme festgestellte Mängel, sowie Kosten, die durch das Verschulden des Mieters entstehen (z.B. mehrfach notwendige, durch den Mieter schuldhaft verursachte Abnahmen, Verzögerung des Auszugstermins) werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

(4) Die Beseitigung aller über die übliche Abnutzung der Mieträume und deren Einrichtungen hinausgehenden Schäden und deren Folgen, die Ergänzung fehlenden Inventars und eine eventuell erforderliche Reinigung werden auf Kosten des Mieters vom Vermieter veranlasst (vgl. § 3 Abs.2)

(5) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass mit der Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz der Mietsache auf den Vermieter übergeht und dass der Vermieter unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, das Zimmer bzw. die Wohneinheit neu zu belegen und eingebrachte Gegenstände des ehemaligen Mieters zu verwahren. Nach Ablauf eines Jahres verzichtet der ehemalige Mieter auf sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Für Verluste haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz; er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen als die ihm gehörenden Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der Mieter Schadensersatz in Geld zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.

(6) Bei Auszügen aus Wohngemeinschaften hat der Mieter, der das Mietverhältnis beendet bzw. der umzieht, von allen Mitbewohnern der jeweiligen Wohneinheit die Bestätigung beizubringen, dass an ihn keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, und für alle später entstehenden Schäden die verbleibenden Mieter haften.

§ 8 Haftungsausschluss

Das Studierendenwerk Thüringen übernimmt - sofern nicht ihm bzw. seinem Erfüllungsgehilfen vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt - keine Haftung für

- das Abhandenkommen oder die Beschädigung der eingebrachten Sachen des Mieters,
- die nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder den Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder für ihn abgegebenen Gegenstände,

- die Beschädigung und das Abhandenkommen von Fahrzeugen aller Art, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich der Wohnanlage abgestellt worden sind, - das persönliche Eigentum des Mieters.

§ 9 Überlassung der Mieträume an Dritte und Besucherregelung

- (1) Jede - auch teilweise - "Untervermietung" oder "Gebrauchsüberlassung" der Mieträume durch den Mieter an Dritte ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig.
- (2) Bei Einzelzimmern ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers für nicht mehr als zwei Wochen innerhalb eines Semesters, bei vorheriger Zustimmung des Vermieters und ggf. der Mitbewohner, erlaubt.
- (3) Die Vertragspartner können in der semesterfreien Zeit eine Untervermietung durch das Studierendenwerk vereinbaren. Eine Zustimmung durch den Vermieter ist abhängig von entsprechenden Nachfragen und nicht zwingend.

§ 10 Instandhaltung, Reinigung, Schäden

- (1) Der Mieter ist verpflichtet,
 - die Mieträume sowie das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln und instand zu halten.
 - die Zimmer bzw. die Wohneinheiten regelmäßig und gründlich zu reinigen,
 - dem Vermieter die Besichtigung und Prüfung der Mietsache nach vorheriger Ankündigung zu gestatten,
 - etwaige Schäden oder Störungen dem Vermieter bzw. seinem Beauftragen unverzüglich mitzuteilen, da er bei unterlassener oder verspäteter Meldung hierfür selbst haftet, auch wenn ihn kein eigenes Verschulden am Schaden trifft,
 - auf sparsamen Verbrauch von Wärme, Elektroenergie, Gas und Wasser zu achten,
 - die der Allgemeinheit dienenden Räume und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
- (2) Die Ungezieferbekämpfung obliegt dem Vermieter und dem Mieter. Allgemeine Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen werden durch den Vermieter durchgeführt und der Mieter unterstützt in erforderlicher Weise (z. B. Vorbereitung und Nachreinigung der Wohneinheiten). Der Mieter hat die Mietsache so zu nutzen, dass Befallsursachen weitgehend ausgeschlossen werden.
- (3) Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Verschulden des Mieters entstandene Schäden sowie abhanden gekommener oder beschädigter Inventarteile leistet der Mieter dem Vermieter Schadensersatz in Höhe des Wiederbeschaffungspreises oder in Höhe der tatsächlichen Reparaturkosten (siehe auch § 5 Abs. 2).
- (4) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietraumes bzw. zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen lassen. Dies gilt auch für die Ausführung von Arbeiten, die nicht zwingend notwendig, aber zweckmäßig sind. Eine entsprechende Ankündigung erfolgt bei planbaren Maßnahmen in jedem Fall durch Aushänge. Der Mieter hat im Fall der o.g. Arbeiten den Zugang zu den betreffenden Räumen zu gewähren. Er darf die Arbeiten nicht behindern. Bei erheblichen und längerfristigen Beeinträchtigungen sollte, nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeiten des Studierendenwerks eine Ausweichunterbringung erfolgen. Soweit der Mieter diese Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete ändern noch ein Zurückhaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Bei erheblichen längerfristigen Beeinträchtigungen soll nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeit des Studierendenwerks eine Ausweichunterbringung erfolgen.
- (5) Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen (Gebäude, Inventar), die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflichten verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Gäste verursacht worden sind.

(6) Für die Beschaffung eines Ersatzschlüssels hat der Mieter die Kosten zu tragen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss, ggf. die erforderliche Schließgruppe auf Kosten des Mieters ändern oder wechseln zu lassen.

§ 11 Abstellen von Fahrzeugen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges, Kraftrades oder Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze (Parkplätze, Fahrradraum) zu benutzen.

(2) Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Studierendenwerks oder in den Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig für den Fahrzeughalter entfernt.

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

§ 12 Sonstiges

(1) Der Vermieter oder sein Beauftragter können die Mieträume nach vorheriger Absprache zu Reparaturzwecken, zur Reinigung nach Reparaturen oder zur Prüfung ihres Zustandes betreten. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt jederzeit gestattet und zu ermöglichen.

(2) Jede Behinderung der Mitarbeiter des Vermieters bei der Erfüllung ihrer dienstlichen Obliegenheiten ist zu unterlassen.

(3) Das Umstellen von schwerem Mobiliar (Schränke) darf nur innerhalb der Wohneinheit/des Zimmers erfolgen und sollte in aller Regel mit der Hausverwaltung abgesprochen werden. Mit Beendigung des Mietverhältnisses ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

(4) Alle aus dem Mietverhältnis resultierenden Postsendungen der Abteilung Studentisches Wohnen, werden dem Mieter an seine Wohnadresse entspr. § 1 des Mietvertrages zugestellt. Für die Weiterleitung der Post bei Abwesenheit (z.B. in der semesterfreien Zeit) hat der Mieter selbst Sorge zu tragen.

(5) Bei Auszügen von Bewohnern aus Zweibettzimmern gilt als vereinbart, dass das Mietverhältnis mit dem verbleibenden Bewohner fortgesetzt wird. Bei zu geringem Unterbringungsbedarf kann die noch gültige normative Belegkapazität unterschritten werden, wenn das Gesamtmietaufkommen für die jeweilige Wohneinheit (entsprechend Normative) durch den verbleibenden Bewohner übernommen wird. Diese Regelung ist befristet und endet bei wieder vorhandenem Unterbringungsbedarf von Wohnberechtigten beim Studierendenwerk bis zum nächsten Semesterende. Für den Fall, dass die vorstehende Regelung nicht dem einmütigen Wunsch des verbleibenden Mieters entspricht, wird durch die Abteilung Studentisches Wohnen ein anderer Wohnplatz zugewiesen; ggf. auch in einer anderen Wohnanlage des Studierendenwerks. Dies ist im beiderseitigen Einvernehmen zu realisieren.

(6) Wenn bei Zweibettzimmern ein freier Platz durch den verbleibenden Mieter nicht vertraglich genutzt (mitgemietet) wird, muss durch den Mieter jederzeit gewährleistet sein, dass eine sofortige Vermietung durch das Studierendenwerk, auch ohne gesonderte vorherige Ankündigung, gewährleistet ist. Sollte die sofortige Belegung, nachweislich durch den Mieter verursacht, nicht möglich sein, dann wird er für den Mietausfall haftbar gemacht.

(7) Der Mieter ist damit einverstanden, im Falle einer Umbau- oder Sanierungsmaßnahme, einer Schönheitsreparatur oder zur Räumung des Gebäudes in ein anderes Zimmer im Haus oder in eine andere Wohnanlage umzuziehen.

(8) Alle im Rahmen des Mietverhältnisses zu erhebenden Gebühren und Entgelte sind in der Entgeltordnung des Studierendenwerks Thüringen festgelegt. Die Entgeltordnung wird durch den Verwaltungsrat des Studierendenwerkes beschlossen.

(9) Gegen Entscheidungen der Abteilung Studentisches Wohnen in Anwendung bzw. Auslegung der Allgemeinen Mietbedingungen hat der Mieter beim Geschäftsführer des Studierendenwerks das Recht des Einspruchs. Der Geschäftsführer hat auf eine gütliche Einigung Einfluss zu nehmen.

(10) Nachträgliche Änderungen des Mietvertrages oder seiner Bestandteile bedürfen der schriftlichen Änderungsankündigung. Die Zustimmung des Mieters zum geänderten Mietvertrag gilt als erteilt, wenn dieser nicht innerhalb von 10 Tagen eine schriftliche Gegenerklärung nach Zugang der Änderungsankündigung abgibt.

Dieser Passus ist im Änderungsantrag anzugeben.

Die Allgemeinen Mietbedingungen treten ab 01.07.2007 in Kraft.

Dr. R. Schmidt-Röh
Geschäftsführer

(Die vorliegende Fassung wurde aufgrund der Novellierung des ThürStudWG und der daraus erfolgten Umbenennung in Studierendenwerk Thüringen angepasst.)