

## Allgemeine Mietbedingungen

### 1. Wohnberechtigung

- a. Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk Trier verwalteten Studierendenwohnanlagen sind in erster Linie ordentlich eingeschriebene Studierende der Universität Trier, der Hochschule Trier und der Theologischen Fakultät Trier.
- b. Darüber hinaus Assistenten, Volontäre und Doktoranden, und im Bereich der Kleinwohnungen auch (Ehe-)partner mit Kind, soweit die Studierenden gem. 1a) den vorhandenen Wohnraum nicht nachfragen.
- c. Nicht wohnberechtigt sind unbeschadet von 1a) und 1b) Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.

### 2. Berechtigungsnachweis

Die Wohnberechtigung wird vom Studierendenwerk jedes Semester anhand der Matrikelnummer mit der jeweiligen Hochschule abgeprüft. Hierzu ist es erforderlich die „Einverständniserklärung zur Wohnberechtigung“ zu erteilen. Alternativ ist der Mieter verpflichtet, für das jeweils laufende Semester bis zum 15.11. (WS) bzw. 15.05. (SS) eine Studienbescheinigung vorzulegen.

### 3. Mietzins

- a. Die Miete ist monatlich bis zum 5. Werktag des Monats im Voraus fällig.
- b. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung einer Mieteinzugsberechtigung für die Dauer der Wohnzeit. Der Mieter ist verpflichtet, ein Girokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und die Deckung für die abzubuchenden Beträge zu gewährleisten.
- c. Bei Undurchführbarkeit der monatlichen Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung wird ein pauschalierter Verwaltungskostensatz von € 3,00 erhoben.
- d. Ist wegen einer Steigerung der Kosten, insbesondere der Betriebskosten, eine Mieterhöhung erforderlich, so ist nach entsprechender Feststellung durch das zuständige Organ der Mieter verpflichtet, eine entsprechend erhöhte Miete gemäß Mietvertrag zu entrichten. In den Wohnanlagen Kleeburger Weg und Olewig darf die jährliche Steigerungsrate der Kaltmiete bis zu 3 % betragen, wobei die Anpassung max. alle 3 Jahre stattfindet. Insbesondere gelten die durch gesetzliche Regelung verursachten Kostenänderungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art im Zeitpunkt der Zulässigkeit als vereinbart. Der Vermieter teilt dem Mieter Art und Höhe der zu erwartenden Änderung unverzüglich schriftlich mit.

### 4. Kautions

- a. Vor Einzug wird eine Kautions in Höhe von 600,00 € pro Wohnplatz per Lastschriftinzugsverfahren eingezogen. Die Kautions wird nicht verzinst. Die Guthabenzinsen aus den Kautionsbeträgen werden den Rücklagen zugeführt.
- b. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnheimplatzes entsteht erst nach Zahlung der Kautions.
- c. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit den Forderungen des Vermieters verrechnen.

Die Kautions kann nach dem Auszug des Mieters vom Vermieter mit

- Schäden an den Mieträumen oder am Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen,
- Schadenersatz für fehlende Inventarteile oder Schlüssel
- Sonstige Forderungen des Vermieters

verrechnet werden.

- d. Die Kautions- oder die nicht verrechneten Teile der Kautions werden dem Mieter vom Vermieter nach dessen Auszug bzw. nach Beendigung des Mietverhältnisses und der Übergabe der Mietsache auf Kosten des Mieters auf ein von ihm zu benennendes Konto überwiesen. Sie verfallen nach Ablauf von 3 Jahren nach Fälligkeit, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.

### **5. Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter**

- a. Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter/der Mieterin eingebrachte Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.
- b. Der Vermieter haftet nicht für Unterbrechungen bei der Beheizung und der Warmwasserversorgung, die durch Brennstoffknappung oder nicht vom Vermieter zu vertretende Schäden an den Heizungsanlagen bedingt sind. Der Mieter kann in diesen Fällen weder Minderung noch Schadenersatz geltend machen.

### **6. An-/Abmeldung**

Beim Einzug in die Studierendenwohnanlage sowie beim Auszug ist der Mieter verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen polizeilich an- bzw. abzumelden.

### **7. Schäden beim Einzug**

- a. Bei Einzug erkennt der Mieter den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes an, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug schriftlich dem Vermieter die Mängel angezeigt hat.
- b. Wenn es sich bei der Studierendenwohnanlage um einen in jüngerer Zeit fertiggestellten Neubau handelt, verzichtet der Mieter wegen üblicher Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit auf Mietminderungen.

### **8. Instandhaltung, Reinigung, Schäden, Baumaßnahmen**

- a. Der Mieter ist verpflichtet,
  - die Mieträume, sowie das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln;
  - das Zimmer zu reinigen. Die Reinigung hat regelmäßig in ausreichender Weise zu erfolgen. Der Vermieter ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung durch Besichtigung zu überprüfen, ob der Mieter seiner Verpflichtung in ausreichender Weise nachkommt;
  - etwaige Schäden oder Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich mitzuteilen;
  - auf sparsamen Verbrauch von Wärme, Strom und Wasser zu achten;
  - die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in der vom Mieter bewohnten Studierendenwohnanlage (Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, Hobbyräume etc.) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
  - die Mieträume regelmäßig und in ausreichender Weise zu lüften.
- b. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Der Mieter kann sich nur darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn seines Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach seinem Einzug mitteilt.
- c. Für im Laufe des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile muss der Mieter dem Vermieter den Schaden in Höhe der tatsächlichen Reparaturkosten in Geld ersetzen.
- d. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume und zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.

- e. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen nach vorheriger Anmeldung zu dulden. Hiervon ausgenommen sind Fälle, bei denen Gefahr im Verzuge ist. Die Ausführung der Arbeiten darf von dem Mieter nicht behindert werden.
- f. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückhaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.
- g. Der Mieter darf während der Heizperiode bei Abwesenheit die Heizung nicht vollständig abstellen. Für Schäden, die durch Frost an Heizung, Inventar und Gebäude entstehen, haftet der Mieter.

## **9. entfällt**

### **10. Betrieb der Heizung, Warmwasserversorgung**

Der Vermieter verpflichtet sich unbeschadet der Ziff. 5.b)

- a. eine vorhandene Sammelheizung
  - vom 01. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode)
  - so zu betreiben, dass die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 6:00 Uhr bis 23:00 Uhr in der Regel mindestens 20 °C beträgt.
  - auch außerhalb der Heizperiode in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern.
- b. die Warmwasserversorgung ganzjährig so zu betreiben, dass die Wassertemperatur an den Zapfstellen mindestens 40 °C beträgt.

### **11. Schlüssel**

- a. Dem Mieter werden für die Mietzeit bei Einzug ein Haustür- und Zimmerschlüssel, sowie ein Briefkastenschlüssel ausgehändigt.
- b. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines von ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln darf ausschließlich durch den Vermieter erfolgen.
- c. Für die Beschaffung eines Ersatzzylinders und der dazugehörigen Schlüssel hat der Mieter die Kosten zu tragen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss auf Kosten des Mieters ändern oder auswechseln zu lassen. Bei unterbliebener Rückgabe der Schlüssel nach Beendigung des Mietverhältnisses wird das Schloss ausgewechselt. Die Kosten sind vom Mieter zu tragen.
- d. Der Mieter/die Mieterin ist nicht berechtigt, das vom Vermieter eingebaute Schloss durch ein eigenes zu ersetzen.

### **12. Überlassung der Mieträume an Dritte**

Jede (auch teilweise) Überlassung der Mieträume an Dritte ist untersagt. Hierunter fällt auch die (nicht nur kurzfristige) Aufnahme von Familienangehörigen und sonstigen Personen.

### **13. Umzüge**

Umzüge innerhalb der Wohnanlagen sind grundsätzlich nicht möglich.

### **14. Beendigung des Mietverhältnisses**

- a. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit. Der Mieter erkennt an, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Beendigung des Mietvertrages hat, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mieträumen in Studierendenwohnanlagen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studierendenwohnanlagen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

- b. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis zum Monatsende mit einer Frist von zwei Monaten zu kündigen, wenn der Mieter wiederholt gegen Mietvertrag und Hausordnung verstoßen hat, soweit diese Verstöße nicht eine fristlose Kündigung rechtfertigen.
- c. Bei einer Kündigung endet das Mietverhältnis um 10.<sup>00</sup> Uhr des Tages an dem die Kündigung fristgemäß ausgesprochen wurde, darüber hinaus an dem vertraglich vereinbarten Termin, an dem die festgelegte Mietzeit ausgelaufen ist. Sofern dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, findet der Auszug am davor liegenden Werktag bis spätestens 10.<sup>00</sup> Uhr statt.
- d. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen:
  - wenn der Mieter nicht mehr nach Ziff. 1 wohnberechtigt ist;
  - wenn der Mieter nicht die Wohnberechtigung gemäß Ziff. 2 nachgewiesen hat;
  - wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder von Teilen des Mietzinses in Gesamthöhe von zwei Monatsmieten im Verzug ist;
  - wenn der Mieter den Mietgegenstand ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters vertragswidrig nutzt, insbesondere wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt Dritten überlassen hat;
  - wenn schwerwiegende Verstöße gegen die Ordnung in der Wohnanlage vorliegen.
- e. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Nichträumung der Mieträume nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit (§ 545 BGB) ist ausgeschlossen.
- f. **Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis spätestens bis 30.06. für das Sommersemester und bis 30.12. für das Wintersemester zum jeweiligen Semesterende (30.09. bzw. 31.03.) zu kündigen.**
- g. **Die Exmatrikulation oder ein Wegfall der Wohnberechtigung des Mieters führt nicht dazu, dass er berechtigt ist, das Mietverhältnis fristlos, d.h. ohne Einhaltung einer Frist, zu kündigen.**

***In diesem Fall hat der Mieter ebenfalls die Möglichkeit, das Mietverhältnis bis spätestens 30.06. für das Sommersemester und bis 30.12. für das Wintersemester zum jeweiligen Semesterende (30.09. bis 31.03.) ordentlich zu kündigen.***

### **15. Pflichten der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses**

- a. Die Mieträume sind dem Vermieter gereinigt in bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben.
- b. Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Hausverwaltung abzusprechen. Ist der Mieter am Termin schuldhaft nicht zugegen, so obliegt ihm die Beweispflicht gegen festgestellte Mängel.
- c. Falls der Mieter seiner unter a) genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen und reinigen zu lassen.
- d. Der Mieter überträgt bereits jetzt sein Eigentum an den annehmenden Vermieter hinsichtlich der länger als einen Monat nach Auszug im Mietobjekt zurückgelassenen Gegenstände.

### **16. Reparaturen**

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume stets in bewohnbarem Zustand zu halten. Sollten die Mieträume bei seinem Auszug durch sein Verschulden oder durch überdurchschnittliche Abnutzung (Beschädigung) nicht in einem nach allgemeinen Maßstäben bewohnbarem Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Reparaturen auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

### **17. Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen untersagt. Insbesondere dürfen keine Außenantennen angebracht werden.

Schönheitsreparaturen in den Mieträumen dürfen nur von dem Vermieter oder dessen Beauftragten durchgeführt werden.

### **18. Betreten der Mieträume**

- a. Der Vermieter oder sein Beauftragter können die Mieträume nach vorheriger Ankündigung werktäglich in der Zeit von 8.<sup>00</sup> Uhr bis 17.<sup>00</sup> Uhr zur Reinigung oder Prüfung ihres Zustandes betreten.
- b. Bei Gefahr ist ihnen der Zutritt jederzeit gestattet und zu ermöglichen.

### **19. Abstellen von Fahrzeugen**

- a. Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen.
- b. Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile, insbesondere auch brennbares Kfz-Zubehör aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäuden abgestellt werden.
- c. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnanlage ist nicht gestattet. Abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Fahrzeugbesitzers entfernt.

### **20. Ferienvermietung / Weitervermietung**

- a. Der Mieter hat die Möglichkeit, seinen/ihren Wohnplatz durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Studierendenwerk (Vordrucke bei der Wohnheimverwaltung) für eine vorübergehende Weitervermietung durch das Studierendenwerk während der vorlesungsfreien Zeit nach dem Sommersemester zur Verfügung zu stellen, soweit entsprechender Bedarf besteht.
- b. Der Mieter hat in diesem Fall eine Hälfte seines Schrankes zu räumen und die dazugehörigen Schlüssel für diese Zeit beim Hausmeister abzugeben.
- c. Im Fall einer Weitervermietung hat das Studierendenwerk die anteilige Miete aus der Weitervermietung an den Mieter zu erstatten.
- d. In den von privaten Investoren errichteten Wohnanlagen gilt die Regelung der Ferien-/Weitervermietung nicht.

### **21. Informationspflicht nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)**

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen: *Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl.* Internet: [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

## **22. Sonstiges**

- a. Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten an dem Tag nach Einwurf in den Briefkasten des Mieters als zugegangen.
- b. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern gelten Willenserklärungen, die einer der Mieter gegenüber dem Vermieter abgibt auch für und gegen die restlichen Mieter. Willenserklärungen des Vermieters gegenüber den Mietern in solchen Mietverhältnissen gelten auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem der Mieter zugegangen sind.
- c. Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.
- d. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, so behalten die anderen ihre Gültigkeit.