

Allgemeine Mietbedingungen der Hermann-Ehlers-Stiftung e.V. (Vermieter)

(Stand März 2010)

Vorbemerkung

Soweit in diesen Mietbedingungen keine geschlechtsneutralen Formulierungen verwendet werden, so gilt der Text sowohl für Frauen als auch für Männer in gleicher Weise.

Präambel

1. Dem HES e.V., Anstalt des öffentlichen Rechts, obliegt es aufgrund des von ihm verfolgten sozialen Zwecks, möglichst vielen Studenten Zugang zu den Studentenwohnheimen zu gewähren. Hierbei ist eine Befristung der Mietverhältnisse erforderlich, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mieträumen in Studentenwohnheimen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in Studentenwohnheimen im Rotationsprinzip möglichst vielen Studenten ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

§ 1

Wohnberechtigung

- (1) Die Vermietung erfolgt mit Rücksicht darauf, dass der Mieter die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnheim erfüllt. Wohnberechtigt innerhalb der im Mietvertrag vereinbarten Mietzeit sind Studenten i.S. § 2 Abs. 2 StudWG Schl.-Holst. bis zur Beendigung des Studiums. Als Beendigung des Studiums gilt insbesondere die Ablegung des in der Studienrichtung des Mieters vorgesehenen Abschlussexamens. Im Übrigen richtet sich die Wohnberechtigung nach § 5 Abs. 2 dieser Bedingungen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums, gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen dem Vermieter anzuzeigen. Der Wegfall der Mietberechtigung begründet für den Mieter kein Kündigungsrecht oder einen Anspruch auf Vertragsaufhebung gegenüber dem Vermieter.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, bis zum 30.04. des jeweiligen Jahres für das Sommersemester bzw. bis zum 30.10. des jeweiligen Jahres für das Wintersemester dem Vermieter unaufgefordert eine Studiumbescheinigung bzw. eine Exmatrikulationsbescheinigung zuzuleiten. Liegt dem Vermieter bis zu dem o.a. Datum keine Studienbescheinigung vor, so wird der Mieter schriftlich aufgefordert, den Nachweis zu führen. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt der Mieter. Reicht der Mieter auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter keine Studienbescheinigung ein, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.
- (4) Stellt sich heraus, dass der Mieter dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages vorgespiegelt hat, für ein Wohnheim des Vermieters wohnberechtigt zu sein, obwohl die Wohnberechtigung auf Seiten des Mieters nicht vorgelegen hat bzw. für die vereinbarte Mietzeit nicht erreicht werden kann und der Mieter dies hätte erkennen müssen bzw. erkannt hat, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grunde zu kündigen.

§ 2

Austauschstudierende

Zur Unterbringung ausländischer Studierender, die sich im Rahmen staatlicher oder universitärer Austauschprogramme vorübergehend zu Studienzwecken in Schleswig-Holstein aufhalten, kann der Geschäftsführer gesonderte Vereinbarungen treffen.

§ 3

Mietsache

- (1) Die Mietsache ist im Mietvertrag bezeichnet.
- (2) Mit „vermietete Einrichtungsgegenstände“ sind in einem besonderen Inventarverzeichnis (Einzugsprotokoll) aufgeführt. Dieses Verzeichnis ist Bestandteil des Mietvertrages. Mitbenutzt werden dürfen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung und im Rahmen der Bestimmungen der Hausordnung, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandenen Räume und Einrichtungen. Das Benutzungsrecht kann vom Vermieter jederzeit inhaltlich geändert und widerrufen werden.
- (3) Der Mieter erhält gegen Vorlage des quittierten Einzahlungsbeleges über die vereinbarte Mietsicherheit und des Einzahlungsbeleges für die erste Miete die Schlüssel vom Hausmeister ausgehändigt. Der Verlust von

Schlüsseln ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten (Hausmeister) sofort anzuzeigen. Der Mieter hat spätestens bei Beendigung der vertraglich vereinbarten Mietzeit dem Vermieter die Schlüssel zu übergeben. Hierfür nicht ausreichend ist die postalische Absendung am Fälligkeitstag, sondern vielmehr die tatsächliche Empfangnahme der Schlüssel am Fälligkeitstag durch den Vermieter oder seinen Beauftragten. Stellt der Mieter die Schlüssel nicht fristgemäß zur Verfügung, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Räumlichkeiten zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel auf Kosten des Mieters anfertigen zu lassen. Der Mieter ist beweispflichtig dafür, dass die Schlüssel rechtzeitig dem Vermieter zur Verfügung gestellt wurden.

- (4) Die Beschaffung weiterer Schlüssel darf nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen. Sie sind bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder in seiner Gegenwart unbrauchbar zu machen. Dem Vermieter obliegt es zu entscheiden, ob er den Gegenwert des Schlüssels dem Mieter vergütet oder aber die Unbrauchbarmachung verlangt.
- (5) Bei Verlust eines Schlüssels kann der Vermieter die Kosten für den Einbau eines neuen Schlosses oder mehrerer Schließzylinder (Schließanlage) je nach Erfordernis zum Ausschluss des Missbrauches und Schutz der Mieter (z.B. Wohngemeinschaft) verlangen, soweit der Missbrauch des in Verlust geratenen Schlüssels nicht von vornherein auszuschließen ist. Kommt ein Missbrauch des Schlüssels nicht in Betracht, so kann der Vermieter die Kosten für die Anfertigung eines Ersatzschlüssels fordern. Dem Mieter obliegt es klarzustellen, dass der Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 4 Mietzahlung

- (1) Die Gesamtsumme wird im Bankeinzugsverfahren ab dem 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus erhoben. Die Einzugsermächtigung gilt auch für eine Erhöhung der Miete oder der Mietbestandteile als erteilt. Bei Vertragsabschluss ist eine Einzugsermächtigung vorzulegen. Weist das Konto des Mieters zum Abbuchungstermin keine Deckung auf, gehen die hieraus entstehenden Kosten gänzlich zu Lasten des Mieters.
- (2) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung € 3,00 pauschalierte Mahnkosten zu erheben. Hierdurch wird die Geltendmachung der gesetzlich zulässigen Verzugszinsen bzw. die Geltendmachung eines höheren Verzugs Schadens nicht berührt.
- (3) Bei Zahlungsrückständen sind Teilzahlungen zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.
- (4) Die Mietzahlung im Bankeinzugsverfahren wird als Hauptverpflichtung vereinbart.

§ 5 Mietzeit, Kündigung

- (1) Wird die Räumung und Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung in Höhe der Gesamtmiete und der sonstigen Entgelte bis zur vollständigen Räumung und Rückgabe der Mietsache zu zahlen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, den ihm entstehenden Schaden vom Mieter zu verlangen, der ihm dadurch entsteht, dass dem neuen Mieter die Mietsache nicht gewährt werden kann und der Vermieter insoweit Ersatzansprüchen ausgesetzt ist.
- (2). Nach Ablauf der im Vertrag bezeichneten Mietzeit endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Mieter kann jeweils mit einer dreimonatigen Frist zum 01.09. oder zum 01.03. des jeweiligen Jahres kündigen.
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Insofern findet § 545 BGB, welcher in diesen Fällen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses annimmt, keine Anwendung. Die Parteien verzichten darauf, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages zu berufen. Die Parteien nehmen wechselseitig den Verzicht an.
- (4) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, sofern in den Allgemeinen Mietbedingungen nicht etwas anderes geregelt ist.
- (5) Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Im Übrigen finden die gesetzlichen Vorschriften Anwendung.

§ 6 Verlängerung des Mietverhältnisses

Auf Antrag kann die in § 5 Abs. 2 der Mietbedingungen genannte Mietzeit durch den HES e.V. verlängert werden. Ein genereller Anspruch des Mieters auf eine solche Verlängerung besteht nicht.

§ 7

Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietverhältnis kann auf Antrag des Mieters abweichend von § 5 dieser Bedingungen vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit beendet werden, wenn ein Bewerber vorhanden ist, der durch das maßgebliche Gremium für den frei werdenden Wohnheimplatz bestimmt wird. Der Mieter kann hierzu Nachmieter nur soweit vorschlagen, als diese zum einen die Voraussetzungen für die Aufnahme in dem Wohnheim des HES e.V. erfüllen und zum anderen keine regulären Bewerber für einen Wohnheimplatz vorhanden sind. Ein vorgeschlagener Nachmieter darf weder bereits Bewerber beim HES e.V. sein, noch darf er Bewohner (Umzügler) sein.
- (2) Wird das Mietverhältnis gemäß Abs. 1 vorzeitig und damit **nicht fristgerecht** beendet, so wird für den entstehenden Verwaltungsaufwand vom HES e.V. eine Gebühr von € 35,00 für die durch die Auflösung anfallenden Kosten berechnet. Diese Gebühr ist vor Rückgabe der Mietsache fällig. Sollte ein entsprechender Einzahlungsbeleg bei Auszug des Mieters nicht vorgelegt werden, so erfolgt eine Aufrechnung mit der vom Mieter geleisteten Mietsicherheit durch den Vermieter.

§ 8 Kautions

- (1) Vor Überlassung des Mietraumes hat der Mieter neben der ersten Monatsmiete eine Kautions in Höhe von € 250,00 für ein Zimmer bzw. € 300,00 für eine Wohnung zu entrichten. Die Kautions muss an den HES e.V. überwiesen werden. In Ausnahmefällen kann die Kautions auch in bar an der Kasse eingezahlt werden.
- (2) Die Kautions wird nicht zugunsten des Mieters verzinst, hiervon ist der HES e.V. gemäß § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB befreit. Die Zinserträge mindern vielmehr den laufenden Aufwand der Wohnanlage und bewirken dadurch eine entsprechend niedrige Miete.
- (3) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kautions wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- (4) Die Kautions oder nicht verrechnete Teile der Kautions werden dem Mieter vom Vermieter nach Rückgabe der Mietsache auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.
- (5) Ist die Rückzahlung der Kautions oder der verrechneten Teile der Kautions aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere wenn es der Mieter versäumt hat, seine neue Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ein Jahr nach Fälligkeit.

§ 9 Umzug des Mieters

- (1) Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, innerhalb des Wohnheims des HES e.V. umzuziehen. Dies ist während des laufenden Semesters möglich. Ein Umzugswunsch ist dem Vermieter schriftlich bis zum 15.12. (WS) bzw. 15.06. (SS) zuzuleiten.
- (2) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass ihm das gewünschte Zimmer zugewiesen wird.
- (3) Wird dem Mieter der gewünschte Wohnheimplatz zugewiesen, so werden dem Mieter die hierfür entstehenden zusätzlichen Verwaltungskosten in Rechnung gestellt. Die Verwaltungsgebühr für einen Umzug beträgt € 25,00.

§ 10 Überlassung an Dritte – Untervermietung

- (1) Die vom Mieter angemieteten Räume dürfen nicht untervermietet werden.
- (2) Der Mieter ist berechtigt, Besucher zu empfangen. Der Begriff Besuch erfasst jedoch nur die vorübergehende Verweildauer in den gemieteten Räumen. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die vom Mieter gemieteten Räumlichkeiten in einem Wohnheim befinden, in dem sich das geordnete Zusammenleben der Parteien nur durch gegenseitige Rücksichtnahme im Interesse aller Mietparteien organisieren lässt, ist der Vermieter berechtigt, bei Störungen der Mietparteien durch Besucher, den Besucher aufgrund seines Hausrechtes des Wohnheimes zu verweisen. Er ist ebenfalls berechtigt, den Besuch eines Mieters zu untersagen, soweit sich in Anbetracht der Größe der vom Mieter angemieteten Räume eine Überbelegung und damit erhöhte Abnutzung der Räumlichkeiten ergibt. Es ist dem Mieter auch untersagt, für den Fall seiner Abwesenheit ohne Genehmigung des Vermieters einem Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen.
- (3) Der Vermieter ist zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters, einem Dritten den unbefugten Gebrauch überlässt bzw. die Mietsache untervermietet.

§ 11

Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gemäß § 5 des Mietvertrages kündigen:
 - (a) fristlos, wenn dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mieters nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) durch den Vermieter ist insbesondere möglich, wenn
 - (a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses, worunter ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, im Verzug ist oder
 - (b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere vertragswidrig an Dritte untervermietet oder er Dritte nur zum vorübergehenden Besuch dort aufnimmt oder
 - (c) der Mieter andere vertraglich Verpflichtungen erheblich und/oder wiederholt verletzt. Eine erhebliche Vertragsverletzung liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter durch sein Verhalten den Hausfrieden wiederholt stört, so dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (3) Im Übrigen richtet sich das Recht zur Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen. Statt einer fristlosen kann auch eine Kündigung mit einer Frist von 3 Monaten ausgesprochen werden.
- (4) Bei einer Kündigung durch den Vermieter endet das Mietverhältnis an dem Tage, zu dem sie ausgesprochen wurde. Die Rückgabe der Mietsache hat an dem Tag zu erfolgen, den der Vermieter bestimmt.
- (5) Im Falle einer fristlosen Kündigung durch den Vermieter schuldet der Mieter die regelmäßigen Zahlungen bis zum Ablauf des laufenden Semesters, soweit die Wohnung zwischenzeitlich nicht weitervermietet wird. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt.

§ 12

Rückgabe der Mietsache, Schadenersatz

- (1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber mit allen Schlüsseln zurückzugeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- und/oder ordnungsgemäße Räumung der Mietsache entstehen.
- (2) Hat der Mieter Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, soweit nicht Anderes vereinbart ist. Im Übrigen findet § 17 Abs. 4 dieser Bedingungen Anwendung.

§ 13

Auszug des Mieters

Der genaue Tag des Auszuges ist spätestens eine Woche vor dem geplanten Tag mit dem Hausmeister abzustimmen. Hierbei ist ein Übergabetermin zu vereinbaren, bei dem ein Beauftragter des HES e.V. den Zustand des Raumes und des Mobiliars in einem schriftlichen Protokoll (Auszugsprotokoll) festhält. Sollte kein Termin abgestimmt werden, so ist der HES e.V. berechtigt, die evtl. vorhandenen Mängel in dem Protokoll festzuhalten und dem Mieter in Rechnung zu stellen.

Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter ist der Mieter verpflichtet, vor seinem Auszug dem Vermieter seine bzw. die Anschrift seines Vertreters bzw. Bevollmächtigten mitzuteilen.

Verlässt der Mieter die Räume nach Beendigung des Mietverhältnisses, ohne einen Übergabetermin abzustimmen und unter Hinterlassung von ihm eingebrachter Sachen in der aus den Umständen erkennbaren Absicht, den Besitz an den Räumen endgültig aufzugeben, ist der Vermieter berechtigt, die zurückgelassenen Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen. Auch ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen und zu reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen, soweit der Mieter seiner Räumungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nachgekommen ist und aus den Umständen erkennbar ist, dass er den Besitz an den Räumen aufgegeben hat.

Zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter für diesen Fall auch auf Kosten des Mieters einlagern, wenn sie trotz Aufforderung nicht entfernt werden. Die Kosten richten sich nach den jeweiligen Umständen, betragen jedoch auf jeden Fall € 3,00 pro Tag. Lagert der Vermieter die Gegenstände des Mieters ein, so haftet der Vermieter bei Beschädigung der Gegenstände nur für eigene grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit seines Vertreters oder seines Erfüllungsgehilfen. Hierbei sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die der Vermieter beim Umgang mit eigenen Sachen zu beachten hat.

Der Vermieter ist berechtigt, über die beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände frei zu verfügen, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung nicht abgeholt worden sind. Zwischen den Aufforderungen mit Fristsetzung hat ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen zu liegen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, über die vom Mieter beim Auszug zurückgelassenen Gegenstände zu verfügen, wenn dieser die Gegenstände nach o.g. Aufforderungen nicht innerhalb von 3 Monaten nach Auszug oder Räumung abgeholt hat. Der Mieter ist verpflichtet, die im Rahmen dieser Maßnahmen entstehenden Kosten zu tragen. Sollte sich bei der Verwertung zurückgelassener Gegenstände des Mieters nach Ausgleich der entstandenen Kosten ein Überschuß ergeben, so wird der Vermieter dem Mieter diesen Betrag anweisen.

§ 14

Übergabe der Mieträume

Die Einräumung des Besitzes erfolgt nur an Werktagen (außer Samstag) in der Zeit vom 9.00 bis 14.00 Uhr. Sofern der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, erfolgt die Übergabe am nächstfolgenden Werktag.

§ 15

Pauschalmiete

Die Pauschalmiete setzt sich aus den entstehenden oder in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung zu kalkulierenden Kosten zusammen. Die Auswahl der zulässigen Verteilungsschlüssel und der Berechnungsmethoden obliegen dem Vermieter. Eine Einzelabrechnung erfolgt nicht. Die Pauschalzahlungen können etwaigen Kostenveränderungen angepaßt werden. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf einen Einzelnachweis der ausgewiesenen Kostenpositionen.

§ 16

Mängel der Mietsache

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, auf Gefahrenquellen und Mängel, die sich im Verlaufe der Mietzeit zeigen, hinzuweisen. Dieser Hinweis hat unverzüglich und schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erfolgen. Liegt ein Mangel schon bei Beginn der Mietzeit vor, so verliert der Mieter seine Minderungsansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterläßt. Ein Verschulden liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden sichtbar ist.
- (2) Im Übrigen haftet der Mieter für eine schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 BGB dem Vermieter. Das gleiche gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.

§ 17

Instandhaltung der Mietsache

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der angemieteten Mietsache und ausreichende Lüftung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Hat der Vermieter den Mieter bereits schriftlich zur Reinigung aufgefordert, und kommt der Mieter innerhalb der gesetzten Frist dieser Aufforderung nicht nach, so läßt der Vermieter das Zimmer fachgerecht reinigen. Der Mieter hat die Kosten dieser Reinigung zu tragen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, den Verlust von heimeigenen Sachen und Schäden an der Mietsache dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen, insbesondere wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Hinsichtlich der Verursachung von Schäden haftet der Mieter für seine Besuche wie für Erfüllungsgehilfen § 278 BGB. Es ist Sache des Mieters, sich zu entlasten.
Für Schäden an Räumen und Einrichtungen sowie Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsamen nutzen, haften diese zur gesamten Hand.
- (4) Schäden, die durch das Verhalten des Mieters an der Mietsache sowie an den Gemeinschaftsanlagen entstanden sind, beseitigt grundsätzlich der Vermieter. Die Kostentragungspflicht für die fachhandwerklich ausgeführten Ausbesserungsarbeiten trifft den Mieter.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen neu zu schaffen oder aufzuheben, soweit die nach Ermessen unter Abwägung der Belange der Gesamtheit der Mieter und des Vermieters zweckmäßig erscheint. Falls neben der Miete ein Sonderentgelt für diese Leistung vereinbart ist, ist dieses bei Leistungs- und Kostenänderung neu zu bemessen; für neu geschaffene Einrichtungen kann ein angemessenes Entgelt erhoben werden.

- (6) Der Vermieter darf Ausbesserungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung und zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verzögern oder verhindern, anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Soweit der Mieter verpflichtet ist, die Arbeiten zu dulden, steht ihm ein Recht auf Minderung der Miete zu, wenn er durch diese Maßnahme im Gebrauch der Mieträume erheblich behindert wird. Weitere Ansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

§ 18

Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten nach Ankündigung den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
- (a) während der üblichen Arbeitszeit zur Prüfung des Zustandes der Mietsache nach Bedarf, jedenfalls mindestens einmal während des Semesters;
 - (b) für die Zeit der Ausführung von Arbeiten, Instandhaltung und baulichen Veränderungen der Mieträume.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, auch ohne Ankündigung die Mieträume des Mieters zu betreten, soweit dies zur Abwendung einer Gefährdung von Leib, Leben oder Gesundheit von Personen sowie zur Abwendung von erheblichen Sachschäden erforderlich ist. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.
- (3) Der Vermieter wird den Mieter bei Anlässen gemäß Abs. 1 so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer informieren.
- (4) Verweigert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, ist er für alle daraus entstehenden Schäden und Folgeschäden ersatzpflichtig.

§ 19

Hausordnung

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grobe Verstöße gegen die Verpflichtung eine fristlose Kündigung durch die Parteien rechtfertigen.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die Hausordnung. Der Mieter verpflichtet sich, von der Hausordnung Kenntnis zu nehmen und diese zu befolgen.
- (3) Die Hausordnung kann einseitig vom Vermieter geändert werden, wenn dies dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung erfordern.

§ 20

Haftung des Vermieters

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Eben solches gilt für die Erfüllungsgehilfen des Vermieters. Dies gilt insbesondere auch für die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen und Fahrrädern, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Wohnheimes abgestellt sind.

§ 21

Tierhaltung

Die Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt. Darunter fallen nicht Kleintiere wie Vögel, Goldhamster, Zierfische u.ä., soweit sie die Mitbewohner nicht beeinträchtigen und die Tiere in geeigneten Behältnissen gehalten werden. Allgemeine Mietbedingungen (Stand November 2004) 7

§ 22

Fahrräder

Es ist dem Mieter untersagt, Fahrräder mit in die Mietsache bzw. die zur Mietsache führenden Flure zu nehmen. Der Mieter ist verpflichtet, sein Fahrrad in die dafür vorgesehenen Unterstellmöglichkeiten bzw. vor dem Wohnheim abzustellen.

§ 23
Erklärungen

Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind ausschließlich gegenüber der Verwaltung des HES e.V. abzugeben.

§ 24
Ungültigkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen Bedingungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

§ 25
Inkrafttreten

Diese Allgemeinen Mietbedingungen ersetzen die Allgemeinen Mietbedingungen in der Fassung vom November 2001 und gelten auch für alle bestehenden Mietverträge. Die Aushändigung der neuen Allgemeinen Mietbedingungen an jeden Mieter ist nicht erforderlich, da die Möglichkeit der Einsichtnahme durch den HES e.V. gewährleistet wird.

Der Geschäftsführer
der Hermann-Ehlers-Stiftung e.V.

gez. Wendt