

4. Der Mieter hat entsprechend den mietrechtlichen Vorschriften an den Vermieter für die Einhaltung der ihm aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen eine unverzinsliche Sicherheitsleistung (**Kaution**) in Höhe von

200 Euro für Einzelzimmer
200 Euro für Einzelappartements
200 Euro / Person für Doppelappartements
400 Euro für Wohnungen

zu leisten. Bei Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung während des Mietverhältnisses ist der Mieter zur sofortigen Auffüllung verpflichtet.

Während der Dauer des Mietverhältnisses kann der Mieter die Kaution nicht mit 2. Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kaution kann nach Auszug des Mieters vom Vermieter mit Ersatzansprüchen aufgerechnet werden, die sich durch

- Beschädigungen an den Mieträumen oder am Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen
- Verlust von Inventarteilen oder Schlüsseln
- sonstige Forderungen des Vermieters ergeben.

Die Kaution oder die nicht verrechneten Teile der Kaution werden dem Mieter ca. 6 bis 8 Wochen nach Mietende und der ordnungsgemäßen Übergabe der Mietsache überwiesen. Kann die Kaution aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht binnen 6 Monaten nach Fälligkeit gemäß Satz 1 zurückgezahlt werden, so verfällt sie.

Eine Verzinsung des hinterlegten Betrages ist ausgeschlossen (§ 551 Abs.3 Satz 5 BGB).

§ 4

Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt innerhalb der in § 2 des Mietvertrages genannten Mietzeit sind Studierende der Universität Gießen, der Fachhochschulen Gießen-Friedberg und Fulda sowie des Studienkollegs Mittelhessen, nachzuweisen mit einer Immatrikulationsbescheinigung.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums, gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen dem Vermieter anzuzeigen. Ein Verstoß hiergegen führt unverzüglich zur fristlosen Kündigung. Als Beendigung des Studiums gilt insbesondere die Ablegung des ersten in der Studienrichtung des Mieters vorgesehenen Abschlussexamens.
3. Der Mieter ist weiter verpflichtet, zum Beginn eines jeden Semesters dem Vermieter **unaufgefordert** eine Studienbescheinigung zuzuleiten. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter nicht, kann das Mietverhältnis gem. § 543 BGB Abs.1, § 569 Abs.2, Abs.4 BGB fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.
4. Grundsätzlich sind nicht wohnberechtigt unbeschadet von Abs. 1
 - a) Studenten, die gleichzeitig Assistent, Referendar, Volontär oder dergleichen sind
 - b) Studenten, die überwiegend berufstätig sind
 - c) Studenten, die bereits ein Studium abgeschlossen haben.

§ 5

Betriebskostenpauschale

Betriebskosten sind in dem o.a. Mietzins (§ 3, Ziffer 1) nicht enthalten und deshalb als Betriebskostenpauschale zu zahlen. Dies gilt auch für die Kosten für Heizung und Herstellung des Warmwassers. Es wird auf die Ausnahmetatbestände des § 11 der Heizkostenverordnung (Bundesgesetzblatt I vom 23. November 2003, Seite 2346) verwiesen. Die derzeitige Höhe der Kostenpauschale ist in § 3 Ziffer 2 dieses Vertrages bestimmt.

Durch Veränderungen der laufenden Aufwendungen verursachte Kostenänderungen gelten zum Zeitpunkt der Entstehung als vereinbart. Der Vermieter teilt dem Mieter Art, Höhe und Zeitpunkt der Änderung unverzüglich mit.

§ 6

Zahlung des Mietzinses

1. Den Mietzins und die Betriebskostenpauschale hat der Mieter spätestens am 3. Werktag eines Monats an den Vermieter kostenfrei im voraus zu zahlen (§ 556b Abs.1 BGB)
2. Die Zahlung ist dann erfolgt, wenn sie beim Vermieter eingegangen ist.
3. Die Zahlung und Abrechnung des Mietzinses und der Betriebskostenpauschale werden im Lastschrifteinzugsverfahren vorgenommen. Der Mieter verpflichtet sich gleichzeitig mit Abschluss dieses Vertrages, den Vermieter zur Einziehung und Abrechnung des Mietzinses und der Betriebskostenpauschale zu ermächtigen.

§ 7

Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Aufrechnung und Zurückbehaltung wegen Ansprüchen aus einem anderen Mietverhältnis sind ausgeschlossen, es sei denn, es handle sich um unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen. Der Mieter kann gegen eine Mietsforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 Bürgerliches Gesetzbuch oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Ansicht dem Vermieter mindestens 1 Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.
2. Bei Verletzung von Leben, Körper oder auch Gesundheit sind Schadenersatzansprüche des Mieters ausgeschlossen, es sei denn, dass den Vermieter insoweit ein Verschulden trifft. Gleiches gilt für Schadenersatzansprüche des Mieters nach § 536a Bürgerliches Gesetzbuch.

§ 8

Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gem. § 2 des Mietvertrages vorzeitig schriftlich kündigen, wenn
 - a) die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des Mieters liegenden oder von ihm zu vertretenden Gründen verletzt ist oder
 - b) dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mietvertrages nicht mehr zumutbar ist.
2. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ist unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich, insbesondere wenn
 - a) die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht oder
 - b) der Mieter anderweitig über angemessenen Wohnraum am Studienort verfügt
 - c) notwendige Baumaßnahmen/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine Räumung der Mietsache erforderlich machen.
3. Eine **fristlose** Kündigung des Mietverhältnisses ist insbesondere möglich, wenn
 - a) der Mieter für zwei aufeinanderfolgende 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 (§ 543 Abs. 2, Nr. 3a BGB), oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs.2, Satz 3, Nr.3 b BGB)
 - b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlassen hat (§ 543 Abs.2 Satz 2 BGB)
 - c) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich oder wiederholt verletzt (§ 543 Abs.1 BGB)
 - d) der Mieter fortdauernd nach Abmahnung unpünktlich zahlt (§ 543 BGB).
4. Bei einer Kündigung durch den Vermieter endet das Mietverhältnis an dem Tage, zu dem sie ausgesprochen wird. Die Rückgabe der Mietsache an den Vermieter muß bis spätestens 12.00 Uhr desselben Tages erfolgen, es sei denn, der Vermieter hat hierzu einen gesonderten Termin bestimmt.
5. War der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete bis zu dem Termin verpflichtet, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis hätte fristgemäß kündigen können, längstens jedoch bis zur Wiedervermietung der Mieträume oder bis zum Zeitpunkt der fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 2 des Mietvertrages.

§ 9

Heizung, Warmwasseranlage, Gemeinschaftseinrichtung

1. Macht der Mieter von der Heizungs- und Warmwasseranlage sowie von den ihm zur Verfügung gestellten Gemeinschaftseinrichtungen keinen Gebrauch, so entbindet ihn dies nicht von seiner Verpflichtung, die durch den Betrieb dieser Einrichtung entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenpauschale zu tragen.
2. Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage einschließlich der Öltankreinigung und des Betriebsraumes einschließlich der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, die Kosten der Messungen nach dem Bundesemissionsschutzgesetz sowie die Schornsteinfegergebühren, soweit diese nicht anderweitig umgelegt werden und die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Kosten der Lieferung von Fernwärme gehören die Kosten der Wärmelieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage wie oben.
3. Zu den Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht besonders abgerechnet werden und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Ziffer 2 dieses Paragraphen. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermieten, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebes einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage, einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Zu den Kosten der Lieferung von Fernwarmwasser gehören die Kosten für Lieferung des Warmwassers (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlage.

§ 10

Inventarverzeichnis

1. Bestandteil dieses Vertrages ist das als Anlage beigefügte Verzeichnis des gesamten in den vom Mieter angemieteten Räumen befindlichen Inventars und sämtlicher ihm übergebener Schlüssel. Mit Unterzeichnung des Inventarverzeichnisses bestätigt der Mieter, dass er die angemieteten Räume sowie sämtliche in dem Inventarverzeichnis aufgeführten Gegenstände in unbeschädigtem Zustand übernommen hat. **Spätestens eine Woche nach** Beginn des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter das Inventarverzeichnis und das Einzugsprotokoll **unterzeichnet zurückzugeben**. Falls er dieser Verpflichtung nicht nachkommt und innerhalb der vorgenannten Frist das Fehlen von Gegenständen oder bestehenden Schäden nicht anzeigt, so gilt dies als stillschweigende Erklärung des Mieters, dass er die angemieteten Räume und sämtliche im Inventarverzeichnis aufgeführten Gegenstände in unbeschädigtem Zustand übernommen hat.
2. Der Mieter hat das Inventar grundsätzlich in den angemieteten Räumen aufzubewahren. Dem Mieter ist es nicht gestattet, ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters Gegenstände aus den Räumen zu entfernen. Er hat dem Vermieter den durch die Beschädigung von Inventargegenständen entstandenen Schaden zu ersetzen.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, die ihm durch den Vermieter übergebenen Schlüssel an Dritte weiterzugeben. Es ist ihm nicht gestattet, Schlösser auszuwechseln. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Mieter den gesamten, dem Vermieter dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

§ 11

Gebrauchsüberlassung, Untervermietung

1. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte berechtigt. Erteilt der Vermieter eine solche Zustimmung, so gilt diese nur für den Einzelfall. Sie kann aus wichtigem Grund jederzeit widerrufen werden.
2. Eine anderweitige Nutzung des Grundstücks, der Mieträume, Gebäude, Gartenfläche, Parkplatzanlagen, Gemeinschaftsräume ist untersagt, insbesondere darf eine gewerbliche Nutzung nicht stattfinden.

§ 12

Tierhaltung, Waffen

1. Das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren wie beispielsweise Zierfischen und Wellensittichen bedarf der Einwilligung des Vermieters. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Die Einwilligung bezieht sich in diesem Fall nur auf ein bestimmtes Tier. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzuträglichkeiten eintreten. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden. Aus einer anderweitigen Tierhaltung kann der Mieter keine Rechte herleiten.
2. Dem Mieter ist es nicht gestattet, Waffen irgendwelcher Art im Studentenwohnheim aufzubewahren.

§ 13

Fahrstuhlbenutzung

Der Vermieter ist dazu berechtigt, die Fahrstühle in dem Studentenwohnheim außer Betrieb zu setzen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen oder hierzu ein sachlicher Grund gegeben ist.

§ 14

Waschen in der Wohnung

Der Mieter ist nicht dazu berechtigt, in den angemieteten Wohnräumen, Fluren und Treppenhäusern, Wäsche zu waschen oder zu trocknen. Hierzu sind, soweit vorhanden, die zum gemeinsamen Gebrauch vorgesehenen Trockenräume, Wasch- und Trockenmaschinen zu benutzen. Die Flure und Balkone dienen nach den feuerpolizeilichen Auflagen auch als Fluchtwege und sind daher von Gegenständen (z. B. Wäscheständern) und Telefoneinrichtungen freizuhalten; bei Zuwiderhandeln werden sie vom Personal des Studentenwerks entfernt!

§ 15

Privater Telefonanschluss

Dem Mieter ist die Einrichtung eines privaten Telefonanschlusses in einem Einzelzimmer, Einzel-/Doppelappartement gestattet, sofern bereits die entsprechenden Anschlussmöglichkeiten seitens des Studentenwerkes installiert sind. Nachträgliche Verkabelungen über Dritte sind nicht erlaubt. Die Einrichtung von Fernsprechan schlüssen und das Aufstellen von Fernsprechapparaten sowie das Anbringen von Fernsprech- und Antennenleitungen in den Fluren und Treppenhäusern ist dem Mieter untersagt und berechtigt den Vermieter zur Beseitigung.

§ 16

Kraftfahrzeuge und Fahrräder

1. Das Wohnheimgelände darf mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern nur auf den hierfür freigegebenen Straßen und Wegen befahren werden. Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern dürfen nur die dafür vorgesehenen Stellplätze und Fahrradständer benutzt werden. Die Benutzung eines überdachten Parkplatzes im Parkdeck und besonders gekennzeichnete Parkplätze setzt den Abschluss eines besonderen Mietvertrages voraus. Ein- und Durchfahrten sind unbeding t von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern freizuhalten.
2. Mieter, die Halter bzw. Besitzer von Kraftfahrzeugen sind und damit das Wohnheimgelände zu befahren beabsichtigen, haben die KFZ- Daten beim Vermieter schriftlich zu hinterlegen. Die gebrauchsunfähig oder nicht betriebsbereit sind, sind vom Wohnheimgelände zu entfernen, sofern für ihr Verbleiben nicht das Einverständnis des Vermieters vorliegt. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, so lässt der Vermieter die Fahrzeuge auf Kosten des Mieters entfernen. Falls aufgrund des äußeren Zustandes eines auf dem Wohnheimgelände abgestellten Fahrzeugs oder aufgrund sonstiger Anhaltspunkte davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des Fahrzeugs in der Absicht auf das Eigentum zu verzichten, den Besitz der Sache aufgegeben hat, so wird der Vermieter das Fahrzeug in Eigenbesitz nehmen und damit das Eigentum daran erwerben.

§ 17

Haftung des Mieters und des Vermieters

1. Für Schäden des Mieters aufgrund von Mängeln der Mietsache haftet der Vermieter nur, wenn er die Entstehung der Mängel wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Der Vermieter haftet auch nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkung entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, der Vermieter hat den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt.
2. Bei Personalmehrheit haftet für Verlust bzw. Beschädigung von solchen Gegenständen und Räumen, die der Vermieter einer bestimmten Anzahl von Mietern (Wohnheimgruppen) zum gemeinsamen Gebrauch zur Verfügung gestellt hat, die Wohnheimgruppe gemeinschaftlich, falls diese nicht nachweisen kann, wer den Verlust oder Schaden zu vertreten hat. Insbesondere hat der Mieter im Rahmen seiner Obhuts- und Sorgfaltspflicht auch Verschulden von Personen zu vertreten, wenn diese auf seine Veranlassung mit der Mietsache in Berührung kommen (§ 278 BGB, z. B. Verwandte, Gäste) oder denen er den Gebrauch überlassen hat (§ 540 BGB).
3. Versicherungen:
Das in den Mietraum eingebrachte Privateigentum ist nicht versichert. Für den Abschluss entsprechender Versicherungen sorgt der Mieter selbst.

§ 18

Veränderung an und in den Mieträumen durch den Mieter

1. Veränderungen oder Einbauten an den angemieteten Räumen einschließlich des Inventars dürfen durch den Mieter **nicht** vorgenommen werden. Das An- und Einbringen von Geräten wie Herde, Wasch-, Bügelmaschinen und dergleichen, Spiritusbrenner, Leitungen und Antennen ist nicht gestattet. Untersagt ist jede Veränderung von elektrischen oder sanitären Leitungen und Anschlüssen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, ohne Zustimmung des Mieters Ausbesserungen sowie solche baulichen Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen, deren Durchführung er für notwendig oder zweckmäßig hält. Der Mieter ist dazu verpflichtet, die von ihm angemieteten Räume zu diesem Zweck zugänglich zu machen.
3. Das Anbringen von Werbung, Schriftzügen, Transparenten, Fahnen, Symbolen an den Fassaden, dem Innenbereich, den Fenstern und im Außenbereich durch den Mieter ist nicht gestattet.

§ 19

Renovierungsarbeiten

- 1 a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken in den Mieträumen), wenn erforderlich, in der Regel in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen.
Die Zeitfolge beträgt: bei Küchen bzw. Gemeinschaftsräumen - 3 Jahre
bei allen übrigen Räumen, Fluren - 5 Jahre.
Diese Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses, bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Teppichböden in der Regel alle 3 Jahre fachgerecht reinigen zu lassen.
 - b) Der Mieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen im WG-Zimmer durchzuführen, bzw. auf seine Kosten durchführen zu lassen. Sollte zum Zeitpunkt des Auszuges die Ausführung von Schönheitsreparaturen in den Gemeinschaftsräumen nicht erforderlich sein, so ist eine anteilige Kostenbeteiligung von 2,65 € pro Monat Wohnzeit an den Vermieter zu zahlen.
 - c) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung in fachgerecht renoviertem Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen – zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses – durchgeführt worden sind und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechendem Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde. Dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, soweit nicht das Anbringen von Bohrlöchern und Dübeln zu vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache unerlässlich war. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei der Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.
- 2 a) Der Mieter ist verpflichtet, die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster- und Türverschlüsse, sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettpüler, Wasch- und Abflussbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen, Öfen, Herde, Ventile, Gas- und Elektrogeräte und ähnliche Einrichtungen, Badeeinrichtungen und Warmwasserbereitungsanlagen einschl. der Zu- und Ableitungen instand zu halten und instand zu setzen, es sei denn, er beweist, dass ihn soweit kein Verschulden trifft. Das Gleiche gilt für beschädigte und zerbrochene Glasscheiben.

b) Verschuldensunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den in Ziff. 2a aufgeführten Gegenständen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag von € 51,00 zu tragen.

Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Sach-, Dienst- und Geldleistungen nach § 19 Ziffer 2b dieses Vertrags ist auf jährlich 8 Prozent der Nettomiete beschränkt.

3. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass von seiner Seite eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt. Der Mieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.

§ 20

Betreten der Räume

Der Mieter hat dem Vermieter sowie Beauftragten, Sachverständigen und Interessenten während der üblichen Tageszeit (werktags von 9.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 – 15.00 Uhr) den Zutritt zu den angemieteten Räumen zu gestatten, wenn dies zur Feststellung des baulichen Zustandes, zur Neuvermietung und dergleichen erforderlich ist. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieter dazu berechtigt, die Räume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu betreten.

§ 21

Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter dazu verpflichtet, die angemieteten Räume einschließlich des Inventars und der Schlüssel (lt. Inventarverzeichnis) in vertragsgemäßem, d.h. unverändertem und unbeschädigten Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Durch den Mieter vorgenommene Veränderungen, die über das verkehrsübliche Maß hinausgehen, hat der Mieter auf seine Kosten so zu beseitigen, dass die Räume in einen Zustand versetzt werden, wie er beim Einzug vorhanden war.
2. Der Mieter hat die Mietsache unabhängig von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen in sauberem Zustand zurückzugeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter die Mietsache auf dessen Kosten reinigen lassen.
3. Der Mieter hat bei seinem Auszug die Räume gemeinsam mit dem Hauspersonal zu besichtigen, das dafür vorgesehene Auszugsprotokoll auszufüllen und abzeichnen zu lassen und zu übergeben. Sofern kein besonderer Abgabetermin vereinbart wurde, muss die Übergabe der Mietsache zum Beendigungszeitpunkt grundsätzlich bis spätestens 12.00 Uhr erfolgen. An Samstagen und Sonntagen sind keine Auszüge möglich.
4. Die Räumungspflicht des Mieters erstreckt sich auf alle Gegenstände im Mietbereich, soweit sie nicht dem Vermieter gehören. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände wegzunehmen. Eine Aufbewahrungspflicht besteht für den Vermieter nicht.
5. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 Bürgerliches Gesetzbuch findet keine Anwendung.

§ 22

Änderung des Vertrages

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrages sowie Zusagen, Zustimmungen, Verzichtserklärungen oder Vergleiche aller Art sind nur wirksam, wenn sie zwischen allen Parteien dieses Vertrages ausdrücklich vereinbart worden sind. Die Hausordnung kann vom Vermieter jederzeit geändert oder ergänzt werden.

§ 23

Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages bleibt die Gültigkeit der übrigen Vertragsteile unberührt. Im Falle der Nichtigkeit einer Bestimmung tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.
2. Frühere, zwischen den Parteien getroffene Vereinbarungen werden durch diesen Vertrag aufgehoben.

§ 24

Hausordnung

1. **Inventar und Schäden**
Alle Räume und ihre Einrichtung sind pfleglich zu behandeln. Die Möbel dürfen weder ausgetauscht noch verändert werden. Sie sind nur für den Gebrauch im Wohnheim bestimmt. Der Heimbewohner haftet für alle Schäden, die durch eigenes Verschulden oder das seiner Besucher an den Gebäuden oder ihrem Inventar verursacht werden. Es ist nicht gestattet, einzelne Inventargegenstände, z. B. Betten, auszutauschen. Beim Auszug ist das Mobiliar vollständig nachzuweisen. Kann sich der Bewohner oder die Wohngruppe nicht entlasten, so ist das Studentenwerk berechtigt, die Kosten auf den Bewohner oder die Wohnungsgruppe umzulegen. Schäden jeglicher Art sind umgehend dem Hauspersonal bzw. der Wohnheimverwaltung zu melden. Sämtliche Zimmer, Gemeinschaftsküchen und Appartements sind komplett möbliert.
Das Einbringen von Eigen-, Fremd-, oder Altmöbeln, Elektroherden oder Geräten, die das Wasser- oder Stromnetz beanspruchen, ist nicht gestattet.
2. **Türen, Verschluss und Schlüssel**
Alle mit Türen versehenen Zugänge sind geschlossen zu halten. Haus- und Zimmerschlüssel dürfen keinen zweiten Personen überlassen werden. Der Verlust eines Schlüssels ist umgehend zu melden. Schlüssel- oder Schlosersatz ist gebührenpflichtig.

Veränderungen der Schließanlagen sind nicht gestattet.

3. Müllentsorgung

Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Behälter oder Tonnen zu entleeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts auf den Fluren, Treppen, Notausgangsbalkons, dem Hauseingang und an dem Platz, wo die Behälter aufgestellt sind, gelagert oder verschüttet wird. Gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen.

4. Reinigung der Zimmer

Jeder Mieter ist verpflichtet, sein Zimmer selbst zu reinigen. Hierzu gehört die Säuberung und Pflege der Fußböden, Wände, Fenster, Vorhänge und aller technischen Einrichtungen, wie Sanitäranlagen, Herde, Kühlschränke, Lampen, Spülen, Fliesen mit den üblichen, entsprechend zweckmäßigen Reinigungs- und Pflegemitteln. Sind einer Flur- oder Wohngemeinschaft Nebenräume zugeordnet, so gilt hierfür das gleiche.

5. Reinigung der Flure und Treppenhäuser

Die Reinigung der Flure und Treppenhäuser erfolgt durch das Studentenwerk bzw. durch beauftragte Firmen nach einem festgelegten Leistungsverzeichnis.

Soweit vertraglich festgelegt, umfasst diese Reinigung die Vorplätze, Gänge, Treppen, Trocken- und Waschmaschinenräume. Ergeben sich bei den Reinigungsarbeiten Behinderungen durch von den Mietern oder der Gemeinschaft aufgestellte Gegenstände und entstehen dadurch Mehrkosten, sind diese von den verursachenden Mietern zu tragen.

Bei Verschmutzungen, die das übliche Maß der mit der Reinigungsfirma vereinbarten Leistung übersteigen, erfolgt für diese Zusatzarbeit eine Kostenumlage.

Die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und Einrichtungen werden von den Mietern in wechselnder Reihenfolge gereinigt. In den Wohngemeinschaften ist der Reinigungsplan von den Mietern selbst aufzustellen und zu überwachen.

6. Gerätenutzung

Der Vermieter ist berechtigt, die zur Benutzung angebotenen Waschmaschinen, Trockner, Schleudern oder sonstige Automaten stillzulegen, sofern es die Umstände erfordern und die Räume unter Verschluss zu nehmen.

7. Abstellräume – Brandschutz – Fluchtwege

Abstell-, Koffer- und Kellerräume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. In diesen Räumen und den Gesellschaftsräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände (wie Matratzen, Kleider, Stroh, alte Polstermöbel) nicht gelagert oder eingebracht werden. Sie erhöhen das erlaubte Brandpotential.

Alle Balkone, Leitern, Flure und Treppenhäuser sind grundsätzlich Fluchtwege. Dort ist das Abstellen jeglicher Gegenstände verboten. In gemeinschaftlich zu nutzenden Wohnräumen und Gemeinschaftsküchen dürfen keine Fremdmöbel eingebracht werden. Sperrige Gegenstände (wie Fahrräder oder Wäscheständer) dürfen dort nicht abgestellt werden.

Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, durch sofortige ersatzlose Beseitigung (z. B. Entrümpelung) den vertraglich vereinbarten und gesetzlich vorgeschriebenen Zustand herzustellen.

Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.

8. Fenster und Türen

Die Fenster und Türen müssen bei Wind, Luftzug, Sturm, Regen, starkem Frost oder Schnee geschlossen gehalten werden. Jeder dort bemerkte Schaden oder am Dach und etwaiges Auftreten von Wasser ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Rollläden und Jalousien dürfen bei Regen und Sturm nicht herausgestellt sein. Das Anbringen von Fliegengittern ist untersagt.

9. Gerätebenutzung, Speiselagerung, Abflüsse, Rundfunk- und TV-Geräte

Zum Herrichten von Speisen sind die Küchen zu benutzen. Die der Hausgemeinschaft dienenden Geräte sind sorgfältig zu behandeln, nach Gebrauch zu säubern und an den Aufbewahrungsort zurückzustellen. Für schuldhaft verursachte Schäden ist Ersatz zu leisten. Den Entlastungsbeleg haben die Mieter zu führen.

Kühlschränke sind entsprechend den bekannten Betriebsvorschriften abzutauen und regelmäßig zu reinigen. Die mechanische Befreiung vom Eis führt zum Totalausfall. Die Reparaturkosten übernimmt der Mieter, wenn er sein Nichtverschulden nicht nachweisen kann. Das Wasser aus der Wasserleitung darf nur zum eigenen Bedarf verwandt werden. Der Verbrauch hat sparsam zu erfolgen. Alle Abflüsse sind stets vor Überfüllung und Verstopfung zu bewahren. Während einer Verstopfung darf die Anlage (Ausguss, Dusche oder WC) nicht benutzt werden. Der technische Dienst ist sofort zu verständigen.

Rundfunk- und TV- Geräte dürfen nur aufgestellt werden, wenn eine entsprechende Anmeldung bei der GEZ erfolgt. Außenantennen dürfen nicht angebracht werden. Es sind die vorhandenen Antennenanschlüsse zu verwenden. Jeglicher Mehrfachanschluss oder Erweiterung führt zu Leistungsabfall und ist nicht gestattet. Die Beseitigung erfolgt kostenpflichtig. Es ist untersagt, auf den Fluchtbalkonen zu grillen oder sonst Feuer zu machen.

10. Bilder, Wandschmuck, Gewächse, Heizen, Lüften

Bilder und anderer Wandschmuck dürfen nur mit kleinen Stiften in angemessener Stärke ohne Wandbeschädigung im Zimmer angebracht werden. Das Bekleben von Türen, Türzargen, Wänden und Inventar ist nicht gestattet. Die Beseitigung und Schadensbehebung erfolgt – außer im Falle des Nichtverschuldens, das der Mieter zu beweisen hat – kostenpflichtig. **Bei der vorhandenen Zimmergröße kann das Aufstellen und Giessen von**

Gewächsen oder Pflanzen zur Wassersättigung, Kondenswasserbildung und Schimmelbildung führen. Das Normalmaß sollte nicht überschritten werden. **Die Zimmer sind den Außentemperaturen entsprechend zu heizen und regelmäßig zu lüften.**

**§ 26
Datenverarbeitung**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass alle zur Verwaltung dieses Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten vom Vermieter mit Hilfe der EDV gespeichert und verarbeitet werden.

11. Lärmschutz, Ruhestörung

Die Heimbewohner sind gehalten alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenwohnen stören könnte, insbesondere sind Lärm, lautes Betreiben von Tonanlagen und Türenschlagen zu vermeiden. Unbedingte Ruhe ist **von 13.00- 15.00 Uhr und von 20.00 – 7.00 Uhr** einzuhalten. Belästigte Mieter haben das Recht, bei der Ordnungsbehörde entsprechende Unterstützung anzufordern. Der Mieter haftet für seine Besucher.

Hinweis

Jedem Bewohner wird empfohlen, durch eine eigene oder elterliche Hausratversicherung selbst eingebrachte Gegenstände gegen Schäden oder Verlust abzusichern.

12. Gesundheit

Bei ernststen Erkrankungen, die meldepflichtig sind, oder Ansteckungsgefahr zur Folge haben, muss umgehend die Wohnheimverwaltung oder ein Arzt benachrichtigt werden. Der Arzt entscheidet über den Verbleib im Wohnheim.

Bei Schädlingsbefall erfolgt nach den gesetzlichen Auflagen eine Bekämpfung. Es wird ein zugelassener Schädlingsabwehrdienst bestellt. Bei Verdacht wird zunächst eine Befallskontrolle und bei Befall eine Abwehr vorgenommen. Es erfolgt in allen Fällen – soweit erforderlich und zeitlich möglich – eine Ankündigung durch Aushang oder Anschreiben. Das Studentenwerk informiert laut gesetzlicher Auflagen das zuständige Gesundheitsamt.

13. Entrümpelung/Befugnisse des Vermieters

Flure und Treppenhäuser sind Flucht- und Rettungswege. Dort, wo Gegenstände abgestellt sind, welche Freiräume einengen, Behinderungen verursachen, welche die Sicherheit der Bewohner beeinträchtigen oder nicht dem Zweck entsprechend abgestellt sind, ist der Vermieter berechtigt, diese ohne Vorankündigung zu entfernen. Für die Rückgabe eingezogener Gegenstände wird eine Bearbeitungsgebühr berechnet.

Meldet sich innerhalb einer Frist von 3 Monaten der jeweilige Eigentümer nicht, so ist das Studentenwerk berechtigt, davon auszugehen, dass das Eigentum hieran aufgegeben wurde und führt diese Gegenstände einer nach seinem Ermessen gemäßen Verwertung zu. Sämtliche Parkplätze sind von der Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben und gemäß Auflagen für diesen Zweck freizuhalten. Fahrzeuge, die ohne amtliche Zulassung oder widerrechtlich auf dem Wohnheimgelände abgestellt werden, werden als „aufgegeben“ betrachtet und kostenpflichtig durch entsprechende Abschleppunternehmen entfernt. Das gleiche gilt für Fahrzeuge, die verkehrsbehindernd abgestellt werden.

Für Fahrzeuge, die in der Winterzeit oder aus sonstigen Gründen nicht zugelassen werden, kann der Besitzer einen schriftlichen Antrag bei der Wohnheimverwaltung auf einen Abstellplatz stellen. In begründeten Fällen wird dann ein befristetes Abstellen erlaubt.

14. Personenstandsänderungen, die einer Anmeldung bedürfen (Geburten, Eheschließung), sind dem Studentenwerk mitzuteilen.

15. Unbeschadet von §22 des Mietvertrags erlässt der Vermieter die Hausordnung.

16. Umzug innerhalb der Wohnheime

Ein Umzug innerhalb des Wohnheims sowie von einem Wohnheim zum anderen wird nach §21 des Mietvertrages abgewickelt. Dabei werden wegen des damit verbundenen Aufwands Umzugsgebühren erhoben. Bei übermäßiger Verschmutzung und gesondert festgestellter Schäden beim früheren Zimmer bzw. Appartement werden die Kosten einer Sonderreinigung bzw. Reparaturkosten in Rechnung gestellt.

(Unterschrift Mieter)

Als Vertragsbestandteil habe ich das Inventarverzeichnis und das Einzugsprotokoll erhalten.

(Unterschrift Mieter)

**§ 25
Sonstige Vereinbarungen**

Der Mieter erhält ein Exemplar des Mietvertrags. Mit der Unterschrift bestätigt der Mieter, dass er den Vertrag, insbesondere die Hausordnung (vgl. § 24), das Inventarverzeichnis und das Einzugsprotokoll als ausdrückliche Bestandteile des Vertrages, zur Kenntnis genommen und anerkannt hat.

Übernahme der Mietsache

Der Mieter übernimmt die Mietsache gemäß Einzugsprotokoll, welches von ihm unterschrieben wird. Dem Mieter ist bekannt, dass Einzüge in den Wohnheimen nur an Werktagen möglich sind.

Mängel der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei der Übergabe gegeben sind oder im Laufe der Mietzeit entstehen, unverzüglich schriftlich anzuzeigen. 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 ein Mangel ohne weiteres für jeden sichtbar ist.

Im übrigen haftet der Mieter für eine schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536 c Abs. 2 BGB dem Vermieter. Gleiches gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.

Gießen, den _____

i.A. _____
**Studentenwerk Gießen
Anstalt des öffentlichen Rechts
(Vermieter)**