

# Allgemeine Mietbedingungen (AMB)

## Wohnheim Franklinstraße 20

### § 1 Wohnberechtigung

- (1) Die Mietsache darf grundsätzlich nur durch Studenten oder andere Personen aus dem universitären Umfeld (Lehrkräfte, akademische Hilfskräfte, wissenschaftliche Mitarbeiter, Universitätsangestellte, Referendare, Ärzte in Praktikum und Stipendiaten von Stiftungen) während der Studien-/Beschäftigungsdauer zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Ausübung von gewerblichen Tätigkeiten ist dem Mieter nicht gestattet. Der Mieter hat bei Unterzeichnung eine Immatrikulationsbescheinigung bzw. einen Nachweis über seine Zugehörigkeit zum universitären Umfeld im vorgenannten Sinne vorgelegt. Auf Anforderung des Vermieters wird der Mieter dem Vermieter eine aktuelle Immatrikulationsbescheinigung bzw. einen Nachweis über seine Zugehörigkeit zum universitären Umfeld im vorgenannten Sinne vorlegen. Um entsprechend dem Ziel des Vermieters attraktiven Wohnraum an Studenten und Personen aus dem universitären Umfeld zur Verfügung stellen zu können, ist die Freigabe der Mietsache nach Beendigung des Studiums oder der universitären Tätigkeit notwendig.  
Dem Mieter ist bewusst, dass eine Abweichung von dieser Zweckbindung – also eine Weiternutzung für einen erheblichen Zeitraum nach Ende des Studiums oder der universitätsbezogenen Tätigkeit – das vor allem zu Gunsten der Studenten bestehende Vermietungskonzept (Studentenwohnheim) erheblich erschwert.  
Es besteht deshalb Einigkeit darüber, dass der (möblierte) Wohnraum ausschließlich für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch im vorgenannten Sinne vermietet wird.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer seiner Wohnberechtigung unaufgefordert jeweils bis zum 15. Mai und 15. November eines Jahres durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Semesterbescheinigung nachzuweisen. Ein Original der Bescheinigung ist dem Vermieter zu übergeben. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter nicht, kann das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den Wegfall der Wohnberechtigung (Exmatrikulation) unverzüglich mitzuteilen. Der Vermieter ist sodann berechtigt, das Mietverhältnis jeweils zum Ablauf des folgenden Monats zu kündigen.
- (4) Das Wohnrecht entfällt in jedem Falle mit Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Vertragsdauer.
- (5) Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann der Vermieter von Studenten verlangen (falls Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sie nicht mehr ordnungsgemäß studieren, ihr Studium abgeschlossen haben oder überwiegend berufstätig sind), dass sie das Fortbestehen ihrer Wohnberechtigung durch geeignete Nachweise wie eine entsprechende Bestätigung der Universität glaubhaft machen.
- (6) Wird die Mietsache an einen Auszubildenden, Meisterschüler oder (Fach-) Abiturienten vermietet, so gelten die vorstehenden Absätze (1) bis (5) in jeweils entsprechender Anwendung.

### § 2 Mietzahlung

- (1) Die Mietzahlung ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag des laufenden Monats für den laufenden Monat zu leisten. Die Leistung erfolgt im Wege des SEPA –Lastschriftmandats, also auf Grund einer dem Vermieter zu erteilenden SEPA-Bankeinzugsermächtigung, die für die Dauer des Mietvertrages nicht widerrufen werden kann. Änderungen der Bankverbindung sind dem Vermieter schriftlich bis zum 10ten Werktag des Vormonats anzuzeigen.
- (2) Bei Undurchführbarkeit des Bankeinzuges aus einem vom Mieter zu vertretenden Grund hat der Mieter auch die dem Vermieter/ der Hausverwaltung hierdurch entstehenden Bankkosten zu tragen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Mietsache für den laufenden Monat nicht von dem in der Bankeinzugsermächtigung angegebenen Konto einziehbar ist.
- (3) Für jede schriftliche Mahnung hat der Mieter pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 10,00 EUR zu leisten. Im Fall einer Rücklastschrift, die mangels Deckung oder Angabe einer falschen Kontoverbindung erfolgt, ist der Vermieter berechtigt, für die hierdurch entstandenen Kosten eine Pauschale in Höhe von 10,00 EUR zu berechnen.
- (4) Die in § 2 (3) genannten Beträge stehen unter dem Vorbehalt, dass nicht im Einzelfall der Vermieter einen höheren oder der Mieter einen wesentlich niedrigeren bzw. fehlenden Schaden nachweist.

### § 3 Miethöhe

- (1) Die Miete für das Zimmer setzt sich zusammen aus der Grundmiete, einer pauschalen Umlage für die kalten und warmen Betriebskosten nach der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung sowie der Stromkosten und evtl. sonstigen Bestandteilen.
- (2) Die Pauschalmiete für die Möblierungs-/Serviceleistungen setzt sich aus den im Möblierungs-/Servicevertrag genannten Komponenten zusammen. Im Wohnheim Franklinstraße 20 wird über die Franklin20 Service GmbH u.a. ein INTERNET-Anschluss angeboten. Das Vorhandensein des Zugangs ist mit der Pauschale, die an die Franklin20 Service GmbH gezahlt wird, abgegolten. Für die tatsächliche Nutzung (Freischaltung) des INTERNET-Zuganges in der jeweiligen Mietsache bedarf es des Abschlusses einer gesonderten Nutzungsvereinbarung, die auch die Nutzungsbedingungen definiert. Dieser Vertrag ist mit der Franklin20 Service GmbH direkt abzuschließen.
- (3) Der Vermieter des Zimmers sowie der Vermieter des Möblierungs-/Servicevertrages ist berechtigt, die Mieten und Pauschalen unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten einseitig durch Erklärung in Textform nach billigem Ermessen neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstehenden Kosten gegenüber dem Zeitpunkt bei Abschluss des Vertrages gestiegen oder gesunken sind. Entsprechende Neufestsetzungen werden ab dem Ersten des Monats wirksam, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt.

#### **§ 4 Kaution**

- (1) Vor Überlassung der Mietsache hat der Mieter die Kaution, deren Höhe im Mietvertrag festgelegt ist, auf ein vom Vermieter zu benennendes Konto einzuzahlen. Die Kaution muss vor Einzug auf dem Konto eingegangen sein. Auf § 551 Abs. 2 BGB wird ausdrücklich hingewiesen.
- (2) Die Kaution wird nicht verzinst. Verwiesen wird auf § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB, der lautet: Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
- (3) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kaution wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- (4) Nach erfolgtem Auszug des Mieters und der Übergabe der Mietsache überweist der Vermieter die Kaution oder die nicht verrechneten Teile der Kaution auf ein vom Mieter vor dessen Auszug zu benennendes Konto. Befindet sich dieses Konto nicht in Deutschland, muss der Mieter alle eventuell anfallenden Bankgebühren tragen, d.h. auch Kosten die bei der Bank des Vermieters/Hausverwalters oder der Bank des Mieters anfallen. Der Vermieter ist in diesem Fall berechtigt, sämtliche Überweisungskosten vom Auszahlungsbetrag abzuziehen. Dadurch wird der Rückzahlungsbetrag geschmälert. Wird durch den Mieter kein Konto benannt, erfolgt die Überweisung auf das letzte dem Vermieter bekannte Konto zur Mietabbuchung. Die Rücküberweisung der Kaution erfolgt unter Einhaltung einer Frist von ca. 10 Wochen nach Ablauf des Mietvertrages zur Prüfung etwaiger Ansprüche. Kann der Vermieter gegenüber dem Mieter Ansprüche geltend machen, so erfolgt die Rücküberweisung nach Vorliegen aller Kosten zur Schadensbeseitigung (Rechnungslegung durch Fremdfirmen usw.). Wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann, so verfällt der Rückzahlungsanspruch nach sechs Monaten, gerechnet vom Ablauf des Mietvertrages.
- (5) Auf § 11 Abs. 5 AMB wird ausdrücklich verwiesen.
- (6) Der Mieter trägt die Kosten des Kautionskontos. Für den Fall, dass die kontoführende bzw. verwahrende Bank Kontoführungskosten/Sicherheitskosten erhebt, werden diese vom Mieter gesondert getragen. Eine Begleichung aus der Kaution soll grundsätzlich nicht erfolgen. Soweit nicht Abweichendes vereinbart ist, hat der Mieter zusätzlich zu der vereinbarten Kaution und zusammen mit dieser einen Betrag in Höhe von EUR 25,00 auf die anfallenden Kosten des Kautionskontos zu bezahlen. Eine Schlussabrechnung inklusive einer etwaigen Rückzahlung bzw. Nachzahlung von Kosten erfolgt mit der Auflösung des Kautionskontos. Den Nachweis von tatsächlich angefallenen Kosten des Kautionskontos erhält der Mieter mit einem Kautionskontenauszug im Rahmen der Abrechnung.

#### **§ 5 Haftung**

- (1) Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters, seiner Gäste und Angehörigen sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.
- (2) Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für von seinen Gästen und Angehörigen schuldhaft verursachte Schäden. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, trifft den Mieter.

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach Wahl des Vermieters auch ohne vorherige Fristsetzung durch Wiederherstellung oder durch Geldzahlung zu ersetzen. Das gilt unabhängig davon, ob es um einen Schadensausgleich während des laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht. Gleiches gilt für Schäden an weiteren Sachen, die dem Mieter (ggf. über einen gesonderten Vertrag) zum Gebrauch überlassen wurden (insbesondere Möblierung).

- (3) Für abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile (insbesondere Möbel und Einrichtungsgegenstände) muss der Mieter dem Vermieter Schadensersatz in Höhe des Wiederbeschaffungswertes oder der tatsächlichen Reparaturkosten leisten.
- (4) Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel (siehe Inventarliste) ausgehändigt. Falls ein Schlüssel verlorengeht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurückgegeben werden können, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu vorhandene Schlösser zu verändern bzw. durch neue ersetzen zu lassen. Eine Kostentrückerstattung an den Mieter für wiedergefundene Schlüssel erfolgt während der Mietzeit nur bis zu sechs Monaten nach dem Verlust bzw. nach dem Auszug des Mieters nur bis zur Neuvermietung des Wohnheimplatzes, längstens jedoch bis zu sechs Monaten, gerechnet vom Mietvertragsende. Eine Kostentrückerstattung erfolgt nicht für Transponder-Schließanlagen und nicht wieder verwendbare Schlüssel (z.B. durch Beschädigung).
- (5) Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter angebrachte Schlösser durch eigene zu ersetzen oder zu ergänzen.

#### **§ 6 Willenserklärungen, Bekanntmachungen des Vermieters**

- (1) Willenserklärungen des Mieters sind schriftlich an den Sitz des Vermieters bzw. die Hausverwaltung lt. Mietvertrag, zu richten.
- (2) Willenserklärungen des Vermieters gegenüber dem Mieter gelten mit Einwurf in den Hausbriefkasten des Mieters im Studentenwohnheim als zugegangen.
- (3) Bei mehrwöchiger Abwesenheit des Mieters vom Hochschulort kann der Mieter der Hausverwaltung schriftlich seine Aufenthaltsadresse mitteilen. Die Hausverwaltung wird bei Vorliegen einer solchen Mitteilung Willenserklärungen des Vermieters an die Aufenthaltsadresse senden.
- (4) Der Vermieter kann alle Mieter oder Gruppen von Mietern mittels Aushang an den Anschlagtafeln oder anderen allgemeinzugänglichen Stellen informieren. Der Mieter ist gehalten, die Aushänge laufend zu beachten.

## § 7 Einzug und Umzug

- (1) Der Zustand der Mietsache bei der Übergabe wird auf der Inventarliste festgehalten, die durch beide Parteien zu unterzeichnen ist.
- (2) Ein Umzug auf Wunsch des Mieters ist schriftlich bei der Hausverwaltung auf dem von der Hausverwaltung bereitgehaltenen Formular zu beantragen. Der Vermieter/die Hausverwaltung erhebt vom Mieter im Zusammenhang mit der Genehmigung eines solchen Umzuges einen Verwaltungskostenbeitrag von 75,00 EUR.  
Der eigenmächtige Wechsel des Wohnraums ist ein vertragswidriges Verhalten.
- (3) Der Vermieter/die Hausverwaltung kann den Umzug des Mieters in ein anderes Zimmer/eine andere Wohneinheit im Wohnheim verlangen, wenn das zur Sicherung berechtigter Interessen des Vermieters erforderlich ist. Solche Interessen sind insbesondere:
  - Sperrung der Mietsache aus Gründen der Hygiene oder wegen baupolizeilicher Anordnung,
  - Aufgabe der Bewirtschaftung des Wohnheimes, in dem sich die Mietsache befindet, durch den Vermieter,
  - Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Reparatur- oder Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen, die die Nutzung der Mietsache erheblich einschränken oder ausschließen,
  - Auflockerung der Belegung im Rahmen der geplanten Wohnheimplatzzahlen bzw. bei Abbau von Wohnheimplätzen,
  - Belegung von Wohnheimplätzen mit Personen gleichen Geschlechts zur Erhöhung der Kapazität des Wohnheims,
  - Wohnheimgeneralüberholungen, durch welche die Geschäftsgrundlage des Mietvertrages wegen Veränderung der Platzkapazität und/oder Erhöhung der Mieten wegfällt. In diesem Fall hat der Mieter keinen Anspruch auf Wiedereinzug in das generalüberholte Wohnheim.

Eine Umzugsanordnung kann auch nur für einen bestimmten Zeitraum getroffen werden, wenn dadurch der Zweck erreicht werden kann.

## § 8 Pflichten des Mieters

- (1) Der Mieter hat die Mietsache pfleglich zu behandeln, jeden Schaden von ihr abzuwenden, soweit er dazu in der Lage und es für ihn zumutbar ist. Er soll durch sein Gesamtverhalten zu einer guten allgemeinen Wohnatmosphäre beitragen.
- (2) Dem Mieter obliegen insbesondere folgende Pflichten:
  - a) Der Mieter hat das Zimmer und – soweit zugehörig – die Küche und den Sanitärraum so zu reinigen und sauber zu halten, wie es den Geboten der Hygiene entspricht. Der Vermieter ist berechtigt, sich gegebenenfalls vom Zustand der Mietsache nach vorheriger Ankündigung zu überzeugen.  
Die Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Sie sind nach der Nutzung in einen Zustand zu versetzen, der einer pfleglichen Behandlung und allgemeinen Verhaltensmaßstäben entspricht. Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Duschen, Waschräume, Flure, Lichthöfe, Parkflächen u. ä.) dürfen nicht zur Lagerung persönlicher Gegenstände genutzt werden. Der Vermieter / die Hausverwaltung ist berechtigt, vertragswidrig gelagerte Gegenstände auf Kosten des Eigentümers zu entfernen.
  - b) Der Mieter hat Mängel und Schäden unverzüglich dem Hausmeister mitzuteilen. Wird ein Schaden nicht oder nicht rechtzeitig gemeldet, haftet der Mieter für die Folgeschäden, auch wenn ihn für den ursprünglichen Schaden kein Verschulden trifft. Der Vermieter darf notwendige Ausbesserungen und bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den Mieträumen während der üblichen Arbeitszeit zu dulden. Der Vermieter hat dies mindestens 24 Stunden vorher anzukündigen. Wenn eine drohende Gefahr dies nicht zulässt, kann die Ankündigung entfallen.
  - c) Der Vermieter hat das Recht, die freien Wohnheimplätze zu vermieten und sich von der Vermietbarkeit nach Vorankündigung zu überzeugen.  
Bei Anmietung eines Zimmers in einem 2er-Apartment ist der Mieter verpflichtet, sein Zimmer bei Verlassen des Apartments immer zu zuschließen, auch wenn das Nachbarzimmer derzeit frei ist, da eine Neuvermietung jederzeit möglich ist.  
Der Vermieter ist berechtigt, das freie Nachbarzimmer jederzeit zu vermieten und dies muss nicht vom derzeitigen Mieter genehmigt werden und es muss auch keine Vorstellung zwischen Altmietler und Neumietler erfolgen.
  - d) In gemeinschaftlich genutzten Räumen - wie insbesondere Treppenhäusern, Fluren, Lichthöfen, Gemeinschaftsküchen, Duschen, Bädern, Toiletten, Fahrradabstellräumen und dergleichen - ist das Rauchen untersagt. Rauchen ist nur im eigenen Zimmer gestattet.
  - e) Raucher in Mehrraumwohnungen nehmen auf mit in der Wohnung wohnende Nichtraucher Rücksicht. So haben Raucher das Rauchen im Zimmer zu unterlassen, wenn nicht rauchende Mitmieter anwesend sind, die nicht ausdrücklich ihre Zustimmung zum Rauchen im Zimmer erteilt haben. Es sollte selbstverständlich sein, dass kurz vor oder während der Nachtruhe (22:00 bis 6:00 Uhr) freiwillig auf das Rauchen verzichtet wird.
  - f) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden und sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der Meldebehörde wieder abzumelden (§ 17 Bundesmeldegesetz).

## § 9 Aufrechnung gegen Mietforderungen

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einem Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

## **§ 10 Überlassung der Mietsache an Dritte**

- (1) Jede (auch teilweise) Untervermietung oder sonstige (auch unentgeltliche) Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte ist grundsätzlich untersagt.
- (2) In begründeten Ausnahmefällen kann der Mieter während seiner vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort nach schriftlicher Einwilligung des Vermieters die Mietsache einer der Hausverwaltung benannten, wohnberechtigten dritten Person zur Untermiete überlassen. Für alle vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften der Mieter und der Untermieter als Gesamtschuldner.

## **§ 11 Dauer und Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Das Mietverhältnis ist aus den in § 1 AMB genannten Gründen stets befristet und endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit, durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag. Die Kündigung muss als Original in schriftlicher Form erfolgen, weder Fax, Scan oder Email mit gescannter Unterschrift sind zulässig. Die Kündigung ist zu senden an:

**Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Schützenplatz 14, 01067 Dresden**

- (2) Das Mietverhältnis beginnt am Ersten eines Monats und es endet stets am letzten Tag eines Monats um 12:00 Uhr. Fällt der Monatserste und damit der Mietbeginn auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag, erfolgt die Übergabe der Mietsache bei Mietbeginn an den Mieter frühestens am darauffolgenden Arbeitstag (Montag bis Freitag). Die erste Monatsmiete verringert sich hierdurch nicht.

Fällt der Monatsletzte und damit das Mietende auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag, so erfolgt die Rücknahme der Mietsache durch die Hausverwaltung am letzten vorangehenden Arbeitstag (Montag bis Freitag) während der Dienststunden des für die Mietsache zuständigen Hausmeisters. Die letzte Monatsmiete verringert sich hierdurch nicht. Allgemein gilt im Übrigen, dass die Übergabe der Mietsache an den Mieter bei Mietbeginn und die Rücknahme der Mietsache durch die Hausverwaltung bei Mietende stets nur an den Arbeitstagen (Montag bis Freitag) während der Dienststunden des für die Mietsache zuständigen Hausmeisters erfolgt.

Gibt der Mieter von sich aus die Mietsache vor dem letzten Werktag des Mietverhältnisses an den Vermieter zurück, hat der Mieter keinen Anspruch auf zeitanteilige oder volle Mieterstattung.

- (3) In begründeten Ausnahmefällen ist eine Vertragsverlängerung möglich. Ein entsprechender Antrag muss spätestens drei Monate vor Ende des Mietverhältnisses beim Vermieter/der Hausverwaltung vorliegen. Im Antrag sind die Gründe für die Vertragsverlängerung darzulegen (Nachweise sind erforderlich) und deren Dauer anzugeben.
- (4) Trotz Befristung des Mietverhältnisses ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis durch schriftliche Erklärung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des darauffolgenden Monats ordentlich zu kündigen, wenn eine Mietzeit von mindestens 12 Monaten dabei nicht unterschritten wird.

Erfolgt die Kündigung des Wohnheimplatzes aus persönlichem Grund mit dem Ziel, nach kurzer Frist erneut in das Wohnheim einzuziehen, so ist eine erneute Vermietung nur in Ausnahmefällen möglich. Die Wiederinanspruchnahme des bis zur Kündigung genutzten Wohnheimplatzes kann jedoch nicht gefordert werden. Die mit dem Auszug freiwerdenden Plätze werden ohne Einschränkung für die Vermietung an Dritte genutzt.

- (5) Auf Wunsch des Mieters ist die Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Mindestmietzeit von 12 Monaten durch Abschluss eines Aufhebungsvertrages möglich. Inhalt des Aufhebungsvertrages ist grundsätzlich die Leistung einer Abstandszahlung durch den Mieter in Höhe von 350 EUR. Der Aufhebungsvertrag muss spätestens am dritten Werktag des Monats abgeschlossen werden, der dem Monat vorangeht, in dem das Mietverhältnis enden soll. Eine Abstandszahlung in vorgenannter Höhe wird ebenfalls fällig, wenn das Mietverhältnis aufgrund einer außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter vor Ablauf der Mindestmietzeit von 12 Monaten endet. Die Abstandszahlung wird bei Rückgabe der Mietsache fällig. Die Abstandszahlung wird durch Einbehalt der Kaution realisiert, unbeschadet etwaiger Miet- und Kautionsrückstände des Mieters und unbeschadet etwaiger Ersatzpflichten des Mieters wegen Schäden an der Mietsache.
- (6) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen:
  - wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Miete ganz oder in Höhe eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist,
  - wenn der Mieter den Mietgegenstand trotz Abmahnung durch den Vermieter vertragswidrig nutzt, insbesondere,
  - wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt einem Dritten überlassen hat,
  - wenn schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen den Mietvertrag, die AMB oder die Hausordnung vorliegen.

In Fällen einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall bis zur Neuvermietung, jedoch höchstens bis zu einem Betrag von drei Monatsmieten.

## **§ 11a Beendigung vor Bezug, Pandemie und Einreise**

- (1) Die Anmietung der Mietsache durch den Mieter erfolgt in Kenntnis der COVID-19-Pandemie, auch bezogen auf zukünftige Infektionswellen, Epidemien und vergleichbare Virus-Krisen (zusammen „Covid“).
- (2) Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass bezogen auf seine Nutzung die jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Covid-Anforderungen eingehalten und erfüllt werden. Der Mieter hat sich rechtzeitig über die jeweils geltenden Covid-Anforderungen eigenverantwortlich zu informieren und informiert zu halten. Hierzu gehören, soweit der Mieter einreist, auch die jeweils geltenden Einreisebestimmungen, im Zusammenhang mit oder auch unabhängig von den Covid-Anforderungen; der Mieter ist insoweit eigenverantwortlich verpflichtet, die vereinbarte Übernahme der Mietsache und seine Nutzungsaufnahme der Mietsache zum vereinbarten Mietbeginn sicherzustellen und zu gewährleisten. Weitere Anweisungen des Vermieters oder der beauftragten Verwaltung einschließlich des Anforderns von Tests und sonstigen Nachweisen bleiben

ausdrücklich vorbehalten und unberührt.

- (3) Der Mieter wird zudem für seine Mietsache und seine Nutzung zumutbare Vorsorgemaßnahmen treffen, um mit der nach Sachlage zu erwartenden Sorgfalt und soweit für den Mieter wirtschaftlich vertretbar behördliche Verfügungen (Quarantäne-, Schließungs- oder sonstige Verfügungen) zu vermeiden.
- (4) Der Vermieter übernimmt auch und vor allem im Zusammenhang mit Covid weder vollständig noch teilweise das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache. Ist der Mieter also durch Covid bzw. durch geltende Einreisebestimmungen unmittelbar oder mittelbar in der Verwendung der Mietsache bzw. der Übernahme der Mietsache beeinträchtigt oder verhindert, besteht insoweit kein Recht des Mieters auf Minderung, Kündigung oder sonst ein Anpassungs- oder Gewährleistungsrecht des Mieters im Hinblick auf den Mietvertrag und etwaigen weiteren Verträgen (insbes. Möblierung, Internetzugang). § 313 BGB bleibt, soweit trotz Kenntnis und Verwendungsrisikos des Mieters anwendbar, unberührt. Die Pflicht des Vermieters zur Überlassung des vereinbarten Gebrauchs der Mietsache an den Mieter bleibt ebenfalls hiervon unberührt.
- (5) Vor Überlassung der Mietsache an den Mieter ist der Vermieter zur Beendigung und ggf. Rückabwicklung des Mietvertrages berechtigt, wenn der Mieter aus von ihm nach Absatz (2) zu verantwortenden Gründen die Mietsache nicht bis zum Ablauf des ersten Mietmonats nach vereinbarter Übergabe bzw. Mietbeginn zur eigenen Nutzung übernimmt. Die Beendigung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Mieter an die zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten und wirkt zum Zeitpunkt des Ablaufs des ersten Mietmonats, so dass der Vermieter jedenfalls ab dem 1. des Folgemonats frei ist, die Mietsache anderweitig zu vermieten und einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Der Vermieter kann den Mietvertrag bereits vor dem vorstehenden Zeitpunkt beenden, wenn offensichtlich ist, dass die Voraussetzungen der Beendigung eintreten werden. Ist bis zum 15. des ersten Mietmonats die Übernahme der Mietsache nicht erfolgt und zugleich die vereinbarte Miete noch nicht bezahlt, so kann daher der Vermieter bereits zu diesem Zeitpunkt seine vorstehenden Rechte geltend machen.

Die Beendigung erfasst auch stets etwaige weitere Verträge zwischen den Parteien (insbes. Möblierung und Internetzugang).

- (6) Im Fall einer vorzeitigen Beendigung nach Absatz (5) bleibt der Mieter jedenfalls zur Zahlung der für den ersten Mietmonat vereinbarten (Bruttowarm-) Miete (und weiteren Entgelten etwa für Möblierung und Internetzugang) verpflichtet. Im Fall eines Verschuldens des Mieters gilt zudem vorstehender § 11 Abs. (6) Satz 2 und bleibt dem Vermieter das Recht vorbehalten, die dem Vermieter infolge der Nichtübernahme der Mietsache, der vorzeitigen Beendigung und der Neuvermietung entstandenen Mehraufwendungen und Mehrkosten erstattet zu verlangen. Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass diese Mehraufwendungen im Regelfall EUR 200,00 betragen.
- (7) Der Vermieter übernimmt gegenüber dem Mieter keine Verantwortung dafür, dass weitere Mieter, Besucher und Dienstleister des Wohnheims die jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Covid-Anforderungen einhalten. Stellt der Mieter Verstöße anderer Mieter des Wohnheims gegen geltende Covid-Anforderungen fest, wird er dies dem Vermieter mitteilen. Über etwaige behördliche Verfügungen, die dem Vermieter zugehen und die zumindest auch den Mieter betreffen, wird der Vermieter den Mieter informieren.
- (8) Zwingende gesetzliche Vorschriften einschließlich Gesetze zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bleiben im Rahmen ihres Anwendungsbereichs und ihrer Geltungsdauer unberührt.

## **§ 12 Pflichten nach Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Die Mietsache ist dem Vermieter bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vollständig von allen durch den Mieter eingebrachten Gegenständen beräumt, mit allen Schlüsseln sowie in gesäubertem und ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Andernfalls trägt der Mieter die entsprechenden Kosten für Räumung, Reinigung, Ersatzbeschaffung usw. Die Mietsache ist in einem solchen Zustand ordnungsgemäß, der unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Abnutzung bestehen würde, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten (siehe insbesondere §§ 5, 8, 13 und 15 dieser AMB) erfüllt hätte. Der Mieter schuldet die Rückgabe einer Mietsache, deren Verschleiß- und Abnutzungsgrad demjenigen entspricht, der infolge des Gebrauchs im Rahmen der ordnungsgemäßen und pfleglichen Nutzung bei Erfüllung der Verpflichtung des Mieters aus den vertraglichen Bestimmungen erwarten ist.

Der Mieter hat bis zur Beendigung auch sämtliche Beschädigungen der Mietsache (und etwaiger Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen), die über die Abnutzung durch gewöhnlichen Gebrauch hinausgehen, zu beseitigen, die dieser oder dessen Erfüllungsgehilfen oder Dritte verursacht haben, für deren Handeln der Mieter nach diesem Mietvertrag die Verantwortung trägt. Der Mieter ist zudem zur Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der tatsächlichen Abnutzung verpflichtet, von ihm geschuldete, bei Beendigung fällige Reparaturen durchzuführen, soweit dies zur Rückgabe der Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand erforderlich ist.

Soweit der Mieter zur Räumung bzw. zum Rückbau verpflichtet ist, hat er die Ein-, Aus- und Umbauten und Einrichtungen auszubauen und von der Mietsache zu entfernen und im Hinblick auf die geräumte Fläche zumindest einen bezugsfertigen Zustand herzustellen. Hierfür ist es ausreichend, wenn der Mieter die Flächen unter Beseitigung der Einbau- und Rückbauspuren in einem Erhaltungszustand zurückgibt, der es dem Vermieter ermöglicht, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgerechten und vertragsgemäßen, nicht aber zwingend in einem renovierten, Zustand zu überlassen.

Kommt der Mieter den Verpflichtungen nach diesem § 12 schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters alle Arbeiten vornehmen zu lassen, die erforderlich werden, um die Mietsache in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

Sind die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten nicht bis zur Beendigung des Mietvertrages ausgeführt, ist als Nutzungsentschädigung mindestens die zuletzt geschuldete Miete zzgl. Nebenkosten bis zu dem Ende des Monats weiter zu zahlen, in dem diese Arbeiten beendet werden. Dies gilt auch für diejenigen Arbeiten, die zu Lasten des Mieters vom Vermieter veranlasst werden, für den Zeitraum, der zur Vornahme dieser Arbeiten unbedingt erforderlich ist. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

- (2) Der Zeitpunkt der Übergabe ist mit dem zuständigen Hausmeister spätestens fünf Werktage vorher zu vereinbaren. Die Übergabe findet nach Absprache während der Dienststunden des Hausmeisters statt. Der Mieter ist verpflichtet, bei der Übergabe persönlich anwesend zu sein.
- (3) Stellt der Vermieter/die Hausverwaltung bei der Abnahme oder nach Beendigung des Mietverhältnisses fest, dass der Mieter die Mietsache unter Zurücklassen eingebrachter Gegenstände verlassen hat, so kann der Vermieter die Mietsache neu belegen und die eingebrachten Gegenstände des Mieters verwahren bzw. einlagern. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert oder verderbliche Sachen zu vernichten bzw. zu entsorgen. Sachen, die der Vermieter/die Hausverwaltung in Verwahrung genommen hat, gehen nach Ablauf eines halben Jahres nach Mietvertragsende in das Eigentum des Vermieters über. Für alle während der Verwahrung oder wegen der unterlassenen Bäumung entstandenen Schäden haftet der Vermieter/ nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung seiner offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechtes zu verweigern.
- (4) Für den Fall, dass keine vertragsgemäßen Übergabe stattfindet (Mieter erscheint nicht zum Termin, Übergabe außerhalb der Bürozeiten, Zugang zur Einheit nicht möglich, Räumlichkeiten nicht gereinigt etc.), und ein neuer Übergabetermin vereinbart werden muss, ist der Vermieter berechtigt, eine Kostenpauschale von 50,00 EUR zu berechnen. Dem Mieter ist der Nachweis eines wesentlich niedrigeren oder fehlenden Schadens gestattet.

### **§ 13 Schönheitsreparaturen, bauliche Veränderungen**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache stets in einem dem normalen Nutzungsgebrauch entsprechenden ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
- (2) Der Mieter hat die erforderlichen Schönheitsreparaturen an und in den von ihm allein genutzten Räumen bei Bedarf, entsprechend dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung, auf eigene Kosten durchzuführen. Schönheitsreparaturen sind insbesondere:
  - Anstrich der Heizkörper, einschließlich Heizrohre, der Fensterrahmen innen, der Türrahmen und Türen innen und außen,
  - Tapezieren und / oder Anstrich der Decken und Wände,
  - fachgerechte Reinigung des Fußbodenbelages.
- (3) Sollte die Mietsache bei seinem Auszug nicht in nach allgemeinen Maßstäben normalen ordnungsgemäßen Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Schönheitsreparaturen an und in den allein vom Mieter genutzten Räumen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Dies gilt auch, wenn der ursprüngliche Farbanstrich ohne Genehmigung des Vermieters geändert wurde.
- (4) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vor oder während der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- (5) Dem Mieter sind bauliche Änderungen an der Mietsache untersagt; Änderungen an allen Installationseinrichtungen sind unzulässig. Zu den Installationseinrichtungen im Sinne der vorliegenden AMB zählen insbesondere auch Datenleitungsnetze mit ihren aktiven und passiven Komponenten samt allen Anschlussdosen und Verteilern, soweit sie durch den Vermieter selbst oder einen seiner Vertragspartner betrieben werden.

### **§ 14 Abstellen von Fahrzeugen**

- (1) Der Mieter darf sein Kraftfahrzeug nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen parken. Parkplätze sind anzumieten.
- (2) Der Mieter kann aus dem Mietvertrag keinen Anspruch auf Bereitstellung eines Parkplatzes ableiten.
- (3) Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmte oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehene Gebäude abgestellt bzw. gelagert werden.
- (4) Unbrauchbare oder polizeilich nicht angemeldete Fahrzeuge dürfen auf dem Gelände des Wohnheims nicht abgestellt werden. Dies gilt sinngemäß auch für Kraftfahrzeugteile. Der Vermieter ist berechtigt, solche Fahrzeuge oder Fahrzeugteile zu entfernen. Die Kosten dafür trägt der Mieter.

### **§ 15 Räume und Einrichtungen zur gemeinschaftlichen Nutzung**

Nicht mitvermietet sind, aber mitbenutzt werden dürfen entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung gegebenenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandene Räume und Einrichtungen. Das Mitbenutzungsrecht an für die Erreichbarkeit der Mietsache nicht notwendigen Räumen und Einrichtungen kann vom Vermieter jederzeit widerrufen werden.

Der Mieter ist verpflichtet, die zur Mitnutzung zur Verfügung stehenden Räume ihrem Zweck entsprechend und pfleglich zu behandeln sowie sauber zu hinterlassen. Sollten die Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung erheblich über das normale Maß hinaus verdreckt werden, Müll abgelegt werden oder Gegenstände „entsorgt“ werden, ist der Vermieter nach Abmahnung berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma reinigen zu lassen. Die hierdurch entstandenen Mehrkosten können nach Maßgabe von § 3 (3) durch Erhöhung der Betriebskostenpauschale auf die Mieter umgelegt werden. Im Übrigen gilt § 5 Abs. (2) entsprechend für die Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen.

### **§ 16 Datenschutz**

Über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten des Mieters informiert der Vermieter den Mieter durch die gesonderte Datenschutzerklärung des Vermieters „Informationen zum Datenschutz für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten von Mietern und Mietinteressenten“ in der jeweils aktuellen Fassung.