

Allgemeine Mietbedingungen (AMB)

Wohnheim Franklinstraße 20

§ 1 Wohnberechtigung

- (1) Die Mietsache darf grundsätzlich nur durch Studierende oder andere Personen aus dem universitären Umfeld (Lehrkräfte, akademische Hilfskräfte, wissenschaftliche Mitarbeiter*innen, Universitätsangestellte, Referendare, Ärzte/Ärztinnen im Praktikum und Stipendiaten/Stipendiatinnen von Stiftungen) während der Studien-/Beschäftigungsdauer zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Ausübung von gewerblichen Tätigkeiten ist dem Mieter/der Mieterin nicht gestattet. Der Mieter/die Mieterin hat bei Unterzeichnung eine Immatrikulationsbescheinigung bzw. einen Nachweis über die Zugehörigkeit zum universitären Umfeld im vorgenannten Sinne vorgelegt. Auf Anforderung der Vermieterin wird der Mieter/die Mieterin der Vermieterin eine aktuelle Immatrikulationsbescheinigung bzw. einen Nachweis über die Zugehörigkeit zum universitären Umfeld im vorgenannten Sinne vorlegen.
Um entsprechend dem Ziel der Vermieterin attraktiven Wohnraum an Studierende 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/der Mieterin 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 Studierenden bestehende Vermietungskonzept (Studierendenwohnheim) erheblich erschwert.
Es besteht deshalb Einigkeit darüber, dass der (möblierte) Wohnraum ausschließlich für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch im vorgenannten Sinne vermietet wird.
- (2) Die Mieter*innen sind verpflichtet, die Fortdauer ihrer 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 der Vermieterin zu übergeben. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch die Vermieterin nicht, kann das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.
- (3) Die Mieter*innen sind verpflichtet, der Vermieterin den Wegfall der Wohnberechtigung (Exmatrikulation) unverzüglich mitzuteilen. Die Vermieterin 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 die Vermieterin berechtigt, von der Mieterin/dem Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann die Vermieterin von Studierenden 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 eine Auszubildende/ einen Auszubildenden, eine*n Meisterschüler*in oder (Fach-)Abiturientin/Fachabiturienten 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 der Vermieterin zu erteilenden SEPA-Bankeinzugsermächtigung, die für die Dauer des Mietvertrages nicht widerrufen werden kann. Änderungen der Bankverbindung sind der Vermieterin schriftlich bis zum 10ten Werktag des Vormonats anzuzeigen.
- (2) Bei Undurchführbarkeit des Bankeinzuges aus einem von dem Mieter/der Mieterin zu vertretendem Grund hat der Mieter/die Mieterin auch die der Vermieterin/der Hausverwaltung hierdurch entstehenden Bankkosten zu tragen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Miete für den laufenden Monat nicht von dem in der Bankeinzugsermächtigung angegebenen Konto einziehbar ist.
- (3) Für jede schriftliche Mahnung hat die Mieterin/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 die Vermieterin 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 die Vermieterin einen höheren oder der Mieter/die Mieterin 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) Die Vermieterin des Zimmers sowie die Vermieterin des Möblierung-/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 haben die Mieter*innen die Kaution, deren Höhe im Mietvertrag festgelegt ist, auf ein von der Vermieterin zu benennendem 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 Studierenden- oder Jugendwohnheim besteht für die Vermieterin keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
- (3) Mieter*innen können während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen. Die Kaution wird zur Begleichung von Forderungen der Vermieterin gegen Mieter*innen herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- (4) Nach erfolgtem Auszug der Mieter*innen und der Übergabe der Mietsache überweist die Vermieterin die Kaution oder die nicht verrechneten Teile der Kaution auf ein, von der Mieterin/dem Mieter vor dem Auszug, zu benennendes Konto. Befindet sich dieses Konto nicht in Deutschland, muss die Mieterin/der Mieter alle eventuell anfallenden Bankgebühren tragen, d.h. auch Kosten die bei der Bank der Vermieterin/der Hausverwaltung oder der Bank der Mieterin/des Mieters anfallen. Die Vermieterin ist in diesem Fall berechtigt, sämtliche Überweisungskosten vom Auszahlungsbetrag abzuziehen. Dadurch wird der Rückzahlungsbetrag geschmälert. Wird durch die Mieter*innen kein Konto benannt, erfolgt die Überweisung auf das letzte der Vermieterin 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 die Vermieterin gegenüber der Mieterin/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 die Vermieterin 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) Die Mieter*innen tragen die Kosten des Kautionskontos. Für den Fall, dass die kontoführende bzw. verwahrende Bank Kontoführungskosten/Sicherheitskosten erhebt, werden diese von dem Mieter/der Mieterin gesondert getragen. Eine Begleichung aus der Kaution soll grundsätzlich nicht erfolgen. Soweit nicht Abweichendes vereinbart ist, haben die Mieter*innen 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 erhalten die Mieter*innen mit einem Kautionskontenauszug im Rahmen der Abrechnung.

§ 5 Haftung

- (1) Die Vermieterin haftet für Personen- und Sachschäden der Mieter*innen, ihrer Gäste und Angehörigen sowie für von der Mieterin/dem Mieter eingebrachte Sachen nur bei Verschulden der Vermieterin und ihrer Erfüllungsgehilfen.
- (2) Die Mieter*innen haften für Schäden an den von der Vermieterin verwalteten Sachen, die durch Verletzung der dem Mieter/der Mieterin obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. In gleicher Weise haften die Mieter*innen für von ihren Gästen und Angehörigen schuldhaft verursachte Schäden. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, trifft die Mieter*innen.

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten der Mieter*innen entstanden sind, haben diese nach Wahl der Vermieterin 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 der Mieterin/dem Mieter (ggf. über einen gesonderten Vertrag) zum Gebrauch überlassen wurden (insbesondere Möblierung).
- (3) Für abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile (insbesondere Möbel und Einrichtungsgegenstände) müssen die Mieter*innen der Vermieterin Schadensersatz in Höhe des Wiederbeschaffungswertes oder der tatsächlichen Reparaturkosten leisten.
- (4) Die Mieter*innen bekommen für die Mietzeit Schlüssel (siehe Inventarliste). Falls ein Schlüssel verlorengeht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel der Vermieterin zurückgegeben werden können, ist die Vermieterin berechtigt, auf Kosten des Mieters/der Mieterin die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu vorhandene Schlösser zu verändern bzw. durch neue ersetzen zu lassen. Eine Kostenrückerstattung an die Mieter*innen für wiedergefundene Schlüssel erfolgt während der Mietzeit nur bis zu sechs Monaten nach dem Verlust bzw. nach dem Auszug des Mieters/der Mieterin nur bis zur Neuvermietung des Wohnheimplatzes, längstens jedoch bis zu sechs Monaten, gerechnet vom Mietvertragsende. Eine Kostenrückerstattung erfolgt nicht für Transponder-Schließanlagen und nicht wieder verwendbare Schlüssel (z.B. durch Beschädigung).
- (5) Mieter*innen sind nicht berechtigt, von der Vermieterin angebrachte Schlösser durch eigene zu ersetzen oder zu ergänzen.

§ 6 Willenserklärungen, Bekanntmachungen der Vermieterin

- (1) Willenserklärungen der Mieter*innen sind schriftlich an den Sitz der Vermieterin bzw. die Hausverwaltung lt. Mietvertrag, zu richten.
- (2) Willenserklärungen der Vermieterin gegenüber der Mieterin/dem Mieter gelten mit Einwurf in den Hausbriefkasten der Mieterin/des Mieters im Studierendenwohnheim als zugegangen.
- (3) Bei mehrwöchiger Abwesenheit der Mieter*innen vom Hochschulort können diese der Hausverwaltung schriftlich ihre Aufenthaltsadresse mitteilen. Die Hausverwaltung wird bei Vorliegen einer solchen Mitteilung Willenserklärungen der Vermieterin an die Aufenthaltsadresse senden.
- (4) Die Vermieterin kann alle Mieter*innen oder Gruppen von Mietern/Mieterinnen mittels Aushang an den Anschlagtafeln oder anderen allgemein zugänglichen Stellen informieren. Die Mieter*innen sind 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 der Mieterin/des Mieters ist schriftlich bei der Hausverwaltung auf dem von der Hausverwaltung bereitgehaltenen Formular zu beantragen. Die Vermieterin/die Hausverwaltung erhebt von der Mieterin/dem 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) Die Vermieterin/die Hausverwaltung kann den Umzug des Mieters/der Mieterin in ein anderes Zimmer/eine andere Wohneinheit im Wohnheim verlangen, wenn das zur Sicherung berechtigter Interessen der Vermieterin 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 die Vermieterin,
 - 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 haben die Mieter*innen 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 der Mieter*innen

- (1) Die Mieter*innen haben die Mietsache pfleglich zu behandeln, jeden Schaden von ihr abzuwenden, soweit sie dazu in der Lage und es für sie zumutbar ist. Sie sollen durch ihr Gesamtverhalten zu einer guten allgemeinen Wohnatmosphäre beitragen.
- (2) Der Mieterin/dem Mieter obliegen insbesondere folgende Pflichten:
 - a) Zimmer und – soweit zugehörig – die Küche und der Sanitärraum sind so zu reinigen und sauber zu halten, wie es den Geboten der Hygiene entspricht. Die Vermieterin 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. Die Vermieterin/die Hausverwaltung ist berechtigt, vertragswidrig gelagerte Gegenstände auf Kosten des Eigentümers zu entfernen.
 - b) Mängel und Schäden müssen der*dem Hausmeister*in unverzüglich mitgeteilt werden. Wird ein Schaden nicht oder nicht rechtzeitig gemeldet, haften die Mieter*innen für die Folgeschäden, auch wenn sie für den ursprünglichen Schaden kein Verschulden trifft. Die Vermieterin darf notwendige Ausbesserungen und bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Mieters/der Mieterin vornehmen. Der Mieter/die Mieterin hat zu diesem Zweck den Zugang zu den Mieträumen während der üblichen Arbeitszeit zu dulden. Die Vermieterin hat dies mindestens 24 Stunden vorher anzukündigen. Wenn eine drohende Gefahr dies nicht zulässt, kann die Ankündigung entfallen.
 - c) Die Vermieterin 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 sind die Mieter*innen verpflichtet, ihre Zimmer bei Verlassen des Apartments immer zu zuschließen, auch wenn das zweite Zimmer derzeit frei ist, da eine Neuvermietung jederzeit möglich ist.
Die Vermieterin ist berechtigt, das freie zweite Zimmer jederzeit zu vermieten und dies muss nicht von der derzeitigen Mieterin/dem derzeitigen Mieter genehmigt werden und es muss auch keine Vorstellung zwischen den alten und neuen Mieterinnen und Mietern 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*innen in Mehrraumwohnungen nehmen auf mit in der Wohnung wohnende Nichtraucher*innen Rücksicht. So haben Raucher*innen das Rauchen im Zimmer zu unterlassen, wenn nichtrauchende Mitmieter*innen 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) Die Mieter*innen sind 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

Die Mieter*innen können gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn sie ihre Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit sonstigen Forderungen können die Mieter*innen 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 können die Mieter*innen während ihrer vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort nach schriftlicher Einwilligung der Vermieterin die Mietsache einer der Hausverwaltung benannten, wohnberechtigten dritten Person zur Untermiete überlassen. Für alle vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften die Mieter*innen und Untermieter*innen als Gesamtschuldner*innen.

§ 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 die Mieter*innen 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 oder der für die Mietsache zuständigen Hausmeisters/Hausmeisterin. Die letzte Monatsmiete verringert sich hierdurch nicht. Allgemein gilt im Übrigen, dass die Übergabe der Mietsache an die Mieter*innen bei Mietbeginn und die Rücknahme der Mietsache durch die Hausverwaltung bei Mietende stets nur an den Arbeitstagen (Montag bis Freitag) während der Dienststunden des oder der für die Mietsache zuständigen Hausmeisters/Hausmeisterin erfolgt.

Geben die Mieter*innen von sich aus die Mietsache vor dem letzten Werktag des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurück, haben sie 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 bei der Vermieterin/der Hausverwaltung vorliegen. Im Antrag sind die Gründe für die Vertragsverlängerung darzulegen (Nachweise sind erforderlich) und deren Dauer anzugeben.
- (4) Trotz Befristung des Mietverhältnisses sind die Mieter*innen 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 freierwerdenden Plätze werden ohne Einschränkung für die Vermietung an Dritte genutzt.

- (5) Auf Wunsch der Mieter*innen 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 Abstandsanzahlung durch die Mieter*innen 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 Abstandsanzahlung in vorgenannter Höhe wird ebenfalls fällig, wenn das Mietverhältnis aufgrund einer außerordentlichen Kündigung durch die Vermieterin vor Ablauf der Mindestmietzeit von 12 Monaten endet. Die Abstandsanzahlung wird bei Rückgabe der Mietsache fällig. Die Abstandsanzahlung wird durch Einbehalt der Kaution realisiert, unbeschadet etwaiger Miet- und Kautionsrückstände der Mieter*innen und unbeschadet etwaiger Ersatzpflichten der Mieter*innen wegen Schäden an der Mietsache.

- (6) Die Vermieterin kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Mieter*innen
- für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der Miete ganz oder in Höhe eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug sind,
 - den Mietgegenstand trotz Abmahnung durch die Vermieterin vertragswidrig nutzen, insbesondere,
 - wenn sie ihren Wohnheimplatz unberechtigt Dritten überlassen haben,
 - wenn schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen den Mietvertrag, die AMB oder die Hausordnung vorliegen.

In Fällen einer fristlosen Kündigung haften die Mieter*innen 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 die Mieter*innen erfolgt in Kenntnis der COVID-19-Pandemie, auch bezogen auf zukünftige Infektionswellen, Epidemien und vergleichbare Virus-Krisen (zusammen „Covid“).
- (2) Die Mieter*innen sind dafür verantwortlich, dass bezogen auf die Nutzung die jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Covid-Anforderungen eingehalten und erfüllt werden. Die Mieter*innen müssen sich rechtzeitig über die jeweils geltenden Covid-Anforderungen eigenverantwortlich informieren und informiert halten. Hierzu gehören, soweit der Mieter/die Mieterin einreist, auch die jeweils geltenden Einreisebestimmungen, im Zusammenhang mit oder auch unabhängig von den Covid-Anforderungen; Die Mieter*innen sind insoweit eigenverantwortlich verpflichtet, die vereinbarte Übernahme der Mietsache und die Nutzungsaufnahme der Mietsache zum vereinbarten Mietbeginn sicherzustellen und zu gewährleisten. Weitere Anweisungen der Vermieterin oder der beauftragten Verwaltung einschließlich des Anforderns von Tests und sonstigen Nachweisen bleiben ausdrücklich vorbehalten und unberührt.
- (3) Die Mieter*innen müssen zudem für ihre Mietsache und die Nutzung zumutbare Vorsorgemaßnahmen treffen, um mit der nach Sachlage zu erwartenden Sorgfalt und soweit für die Mieter*innen wirtschaftlich vertretbar behördliche Verfügungen (Quarantäne-, Schließungs- oder sonstige Verfügungen) zu vermeiden.
- (4) Die Vermieterin übernimmt auch und vor allem im Zusammenhang mit Covid weder vollständig noch teilweise das Verwendungsrisiko bezüglich der Mietsache. Ist die Mieterin/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 der Mieterin/des Mieters auf Minderung, Kündigung oder sonst ein Anpassungs- oder Gewährleistungsrecht der Mieterin/des Mieters im Hinblick auf den Mietvertrag und etwaigen weiteren Verträgen (insbes. Möblierung, Internetzugang). § 313 BGB bleibt, soweit trotz Kenntnis und Verwendungsrisikos der Mieterin/des Mieters anwendbar, unberührt. Die Pflicht der Vermieterin zur Überlassung des vereinbarten Gebrauchs der Mietsache an die Mieterin/den Mieter bleibt ebenfalls hiervon unberührt.
- (5) Vor Überlassung der Mietsache an die Mieter*innen ist die Vermieterin zur Beendigung und ggf. Rückabwicklung des Mietvertrages berechtigt, wenn die Mieter*innen aus von ihnen 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/der Mieterin an die zuletzt mitgeteilten Kontaktdaten und wirkt zum Zeitpunkt des Ablaufs des ersten Mietmonats, so dass die Vermieterin jedenfalls ab dem 1. des Folgemonats frei ist, die Mietsache anderweitig zu vermieten und einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Die Vermieterin 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 die Vermieterin bereits zu diesem Zeitpunkt ihre 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) bleiben die Mieter*innen jedenfalls zur Zahlung der für den ersten Mietmonat vereinbarten (Bruttowarm-) Miete (und weiteren Entgelten etwa für Möblierung und Internetzugang) verpflichtet. Im Fall eines Verschuldens der Mieter*innen gilt zudem vorstehender § 11 Abs. (6) Satz 2 und bleibt der Vermieterin das Recht vorbehalten, die der Vermieterin infolge der Nichtübernahme der Mietsache, der vorzeitigen Beendigung und der Neuvermietung entstandenen Mehraufwendungen und Mehrkosten erstattet zu verlangen. Die Vermieterin weist die Mieter*innen darauf hin, dass diese Mehraufwendungen im Regelfall EUR 200,00 betragen.
- (7) Die Vermieterin übernimmt gegenüber dem Mieter/der Mieterin keine Verantwortung dafür, dass weitere Mieter*innen, Besucher*innen und Dienstleistende des Wohnheims die jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Covid-Anforderungen einhalten. Stellen die Mieter*innen Verstöße anderer Mieter*innen des Wohnheims gegen geltende Covid-Anforderungen fest, werden sie dies der Vermieterin mitteilen. Über etwaige behördliche Verfügungen, die der Vermieterin zugehen und die zumindest auch die Mieter*innen betreffen, wird die Vermieterin die Mieter*innen 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 der Vermieterin bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vollständig von allen durch die Mieter*innen eingebrachten Gegenständen beräumt, mit allen Schlüsseln sowie in gesäubertem und ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben. Andernfalls tragen die Mieter*innen 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 die Mieter*innen ihre vertraglichen Pflichten (siehe insbesondere §§ 5, 8, 13 und 15 dieser AMB) erfüllt hätte. Die Mieter*innen schulden 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 der Mieter*innen aus den vertraglichen Bestimmungen erwarten ist.

Die Mieter*innen haben 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 die Mieter*innen nach diesem Mietvertrag die Verantwortung trägt. Die Mieter*innen sind zudem zur Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der tatsächlichen Abnutzung verpflichtet, von ihnen geschuldete, bei Beendigung fällige Reparaturen durchzuführen, soweit dies zur Rückgabe der Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand erforderlich ist.

Soweit die Mieter*innen zur Räumung bzw. zum Rückbau verpflichtet sind, müssen sie die Ein-, Aus- und Umbauten und Einrichtungen ausbauen und von der Mietsache entfernen und im Hinblick auf die geräumte Fläche zumindest einen bezugsfertigen Zustand herstellen. Hierfür ist es ausreichend, wenn die Mieter*innen die Flächen unter Beseitigung der Einbau- und Rückbauspuren in einem Erhaltungszustand zurückgeben, der es der Vermieterin ermöglicht, neuen Mieterinnen und Mietern die Räume in einem bezugsgerechten und vertragsgemäßen, nicht aber zwingend in einem renovierten, Zustand zu überlassen.

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

Sind die von dem Mieter/der Mieterin 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 der Mieter*innen von der Vermieterin veranlasst werden, für den Zeitraum, der zur Vornahme dieser Arbeiten unbedingt erforderlich ist. Weitergehende Ansprüche der Vermieterin bleiben unberührt.

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

§ 13 Schönheitsreparaturen, bauliche Veränderungen

- (1) Die Mieter*innen sind verpflichtet, die Mietsache stets in einem dem normalen Nutzungsgebrauch entsprechenden ordnungsgemäßen Zustand zu halten.
- (2) Die Mieter*innen müssen die erforderlichen Schönheitsreparaturen an und in den von ihnen allein genutzten Räumen bei Bedarf, entsprechend dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung, auf eigene Kosten durchführen. 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/ihrer Auszug nicht in nach allgemeinen Maßstäben normalen ordnungsgemäßen Zustand sein, kann die Vermieterin erforderliche Schönheitsreparaturen an und in den allein von der Mieterin/dem Mieter genutzten Räumen auf ihre/seine Kosten durchführen lassen. Dies gilt auch, wenn der ursprüngliche Farbanstrich ohne Genehmigung der Vermieterin geändert wurde.
- (4) Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, vor oder während der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchzuführen.

- (5) Den Mieter*innen 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 die Vermieterin selbst oder einen ihrer Vertragspartner betrieben werden.

§ 14 Abstellen von Fahrzeugen

- (1) Die Mieter*innen dürfen ihr Kraftfahrzeug nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen parken. Parkplätze sind anzumieten.
- (2) Die Mieter*innen können 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. Die Vermieterin ist berechtigt, solche Fahrzeuge oder Fahrzeugteile zu entfernen. Die Kosten dafür tragen die Mieter*innen.

§ 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 von der Vermieterin jederzeit widerrufen werden.

Die Mieter*innen sind 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 die Vermieterin 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*innen umgelegt werden. Im Übrigen gilt § 5 Abs. (2) entsprechend für die Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen.

§ 16 Datenschutz

Über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten des Mieters/der Mieterin informiert die Vermieterin die Mieter*innen durch die gesonderte Datenschutzerklärung der Vermieterin „Informationen zum Datenschutz für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten von Mietern/Mieterinnen und Mietinteressierten“ in der jeweils aktuellen Fassung.