Stand: September 2023

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. Der Lesbarkeit halber bezeichnet der Begriff „Mieter“ sowohl Bewohnerinnen als auch Bewohner der Studierendenwohnheime.

Allgemeine Mietbedingungen für die Studierendenwohnheime des Studierendenwerks Kassel

§ 1
Wohnberechtigung

1. Die Wohnberechtigung ergibt sich aus den Belegungsrichtlinien des Studierendenwerks Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

2. Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester dem Vermieter eine Immatrikulationsbescheinigung (für das Wintersemester bis zum 31.12., für das Sommersemester bis zum 30.06. des Jahres) unaufgefordert vorzulegen. Wird die Immatrikulationsbescheinigung nicht rechtzeitig vorgelegt, ist eine Mahngebühr von 3,00 € zu entrichten. Ist die Wohnberechtigung erloschen, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, eine Beendigung der Wohnberechtigung unverzüglich anzuzeigen.

§ 2
Vorübergehender Gebrauch / Rotationsprinzip

1. Dem Mieter werden die Mieträume nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studierendenwohnheimen.

2. Die Überlassung von Mieträumen im Studierendenwohnheim stellt eine indirekte staatliche Förderung dar. Da nur beschränkt Plätze in den Studierendenwohnheimen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studierenden ein staatlich geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.

3. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in dem Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

- In Härtefällen oder unter besonderen Voraussetzungen kann der Mieter analog der Belegungsrichtlinien des Studierendenwerks Kassel in der jeweils gültigen Fassung einen schriftlichen Antrag auf Verlängerung des Mietverhältnisses stellen.
- Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Beendigung durch Fortsetzung des Gebrauchs ist ausgeschlossen. § 545 BGB wird insofern abbedungen.

§ 3
Mietzahlung

1. Der Mieter ist verpflichtet, ein Bankgiro- oder Postgirokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Basis-Lastschriftmandats für alle Forderungen, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben, zu erteilen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist.

2. Die erste Monatsmiete und die Kaution ist kostenneutral auf das Konto des Studierendenwerks Kassel, A. ö. R, zu überweisen: Kasseler Sparkasse, Wolfsschlucht 9, 34117 Kassel, IBAN Code: DE96 5205 0353 0000 1265 44, SWIFT Code: HELADEF1KAS. Danach gilt ausschließlich das SEPA-Basis-Lastschriftverfahren. Ausnahmen für bestimmte Mietergruppen werden gesondert vereinbart. Die Überweisungsquittung ist bei der Übergabe der Mieträume vorzulegen. Ohne Vorliegen der Quittung kann die Mietsache nicht übergeben werden.

3. Die Miete und alle aus dem Mietverhältnis fällig werdenden Forderungen werden im Rahmen des SEPA-Basis-Lastschriftverfahrens am 5. eines jeden Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht. Ist der 5. Tag eines Monats kein Bankbearbeitungstag, erfolgt der Einzug am nächsten Bankbearbeitungstag. Alle über die Mietzahlung hinausgehenden Forderungen werden spätestens zwei Tage vor dem Einzugstermin bekannt gegeben. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalierte Verwaltungsgebühr von 10,00 € zu erheben. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter. Der Mieter hat dann den Rückstand bis zum nächsten Bankeinzug zu überweisen.

4. Für höchstens eine Monatsmiete kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes eine Stundung schriftlich beantragt werden. Der Antrag ist bis zum 15. des vorherigen Monats beim Vermieter einzureichen. Innerhalb von zwölf Monaten können nicht mehr als zwei Stundungsanträge gestellt werden.

§ 4
Zusammensetzung der Miete / Erhöhung / Neufestsetzung

Der im Mietvertrag § 3 ausgewiesene Mietzins setzt sich zusammen aus der Grundmiete und einer Betriebskostenpauschale.

1. Grundmiete

Die Grundmiete wird gemäß § 6 Absatz 1 Nr. 10 des Studierendenwerksgesetzes auf Vorschlag der Geschäftsführung durch Beschluss vom Verwaltungsrat festgesetzt.

- Bei der Erhöhung der dem Vermieter entstehenden laufenden Aufwendungen im Sinne des § 18 Abs. 1 ff. Zweite Berechnungsverordnung ist der Vermieter berechtigt, den Nettomietzins durch einseitige schriftliche Erklärung anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit einer Frist von sechs Wochen.
- Der erhöhte Mietzins wird ab dem ersten des Monats geschuldet, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung des Vermieters folgt.

2. Betriebskostenpauschale

Durch die monatliche Kostenpauschale werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 pauschal abgegolten. In der Pauschale sind auch die vom Mieter verbrauchten Anteile für Heizkosten, der selbst verbrauchte Strom und der Allgemeinstrom enthalten. Die Pauschale wird ermittelt, indem die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungsjahres in dem jeweiligen Wohnheim zusammengefasst werden. Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen zum ersten eines Kalendermonats durch einseitige schriftliche Erklärung neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstandenen Kosten von den bis dahin umgelegten Kosten abweichen. Die neu festgesetzte Pauschale wird ab dem ersten des Monats geschuldet, auf den die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt.

§ 5
Kaution

1. Vor der Überlassung der Mieträume hat der Mieter eine Kaution in Höhe von 400,00 € zu zahlen.

2. Die Kaution wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).

3. Die Kaution wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet.

4. Die Kaution bzw. der nicht verrechnete Teil der Kaution wird circa zehn Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.

5. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen gegenüber dem Vermieter aufrechnen.

§ 6
Übergabe der Mietsache

1. Die Übergabe der Mietsache erfolgt nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 - 12:00 Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauffolgenden Arbeitstag.

2. Der Mieter ist verpflichtet, zwei Wochen vor seinem geplanten Einzug einen Termin zur Übernahme der Räumlichkeiten mit dem Vermieter zu vereinbaren und bei diesem Termin anwesend zu sein. Für die Nichteinhaltung eines Termins wird dem Mieter eine Aufwandsentschädigung von 15,00 € in Rechnung gestellt.

3. Bei Übergabe der Mietsache wird deren Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist, festgestellt. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.

4. Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlichen Frist bei der Meldebehörde anzumelden und dem Vermieter die Meldebestätigung vorzulegen.

§ 7
Schlüssel/Schließkarten

1. Der Mieter erhält bei Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel oder die erforderliche elektronische Schließkarte.

2. Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss durch ein eigenes Schloss zu ersetzen.

3. Der Mieter verpflichtet sich dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels oder der elektronischen Schließkarte unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln oder –schließkarten erfolgt auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter.

4. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels oder der elektronischen Schließkarte das betreffende Schloss zu ändern oder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen.

5. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel oder elektronische Schließkarten vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben.

§ 8
Wechsel der Mietsache / Umzug

1. Umzüge innerhalb der Wohnheime werden nach Möglichkeit gestattet. Umzugsanträge sind schriftlich zu stellen. Die Bewilligung erfolgt analog der Belegungsrichtlinien unter Berücksichtigung der Warteliste.

2. Für den Umzug erhebt der Vermieter eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 50,00 €.

3. Der Vermieter kann vom Mieter den vorübergehenden oder dauerhaften Umzug innerhalb eines Wohnheimes oder in ein anderes Wohnheim verlangen, wenn bauliche Maßnahmen oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Wohnraumes dies erfordern.

§ 9
Überlassung der Mieträume an Dritte

1. Jede auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

2. Es kann nicht als Duldung seitens des Vermieters betrachtet werden, wenn er vertragswidrigen Gebrauch nicht abmahnt.

§ 10
Mängel der Mietsache

1. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen nach Übernahme der Mietsache darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche.

2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel unverzüglich anzuzeigen.

3. Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gem. § 536 c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.

5. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient.

§ 11
Haftung des Mieters sowie besondere Pflichten des Mieters

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen.

2. Der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassen Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht wurden.

3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern Sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.

4. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.

5. In Wohneinheiten, die von mehreren Mietern genutzt werden, haften die Mieter gesamtschuldnerisch für das Inventar und den Zustand der gemeinschaftlichen Einrichtungen.

6. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

7. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (Oktober bis April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies, und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

8. Der Mieter ist verpflichtet regelmäßig alle vier Wochen mindestens fünf Minuten aus allen Armaturen Wasser zu entnehmen, um der Gefahr der Legionellenbildung vorzubeugen.

9. Der Mieter ist verpflichtet, jede Behinderung der Mitarbeiter des Vermieters bei der Erfüllung ihrer dienstlichen Aufgaben sowie jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern zu unterlassen.

10. Der Mieter ist für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft des installierten Rauchmelders zuständig. Störungen, Ausfälle und erkennbare Beschädigungen sind dem Vermieter unmittelbar anzuzeigen. Der Mieter hat zum Zwecke der Instandsetzung des Rauchmelders den Zugang zu den betreffenden Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf nicht behindert werden. Die Demontage von Rauchmeldern ist verboten.

11. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und dem Vermieter daher eine Weitervermietung nicht möglich ist.

§ 12
Nutzung der Gemeinschaftsräume

1. Die im Mietvertrag ausgewiesenen oder sonst zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume sind durch den Mieter pfleglich zu behandeln. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, für eine regelmäßige Reinigung zu sorgen. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden.

2. Der Mieter hat für eine sachgemäße Lüftung und Heizung der Mieträume sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen. Die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des von ihm bewohnten Wohnheimes sind sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.

3. Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, geschlossener Flur, Doppelapartment) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen (Wohnung bzw. Doppelapartments). Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und das WC. Die Mieter haben dafür gemeinsam einen Reinigungsplan zu vereinbaren und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen, wenn das Zimmer Teil einer Wohngruppe ist. Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Ankündigung und angemessenem Vorlauf von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter zu einer Abmahnung berechtigt und berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Ist aus dem Reinigungsplan ersichtlich, wer zu diesem Zeitpunkt die Reinigungspflicht hatte, ist dieser primär heranzuziehen. Bei Wohngemeinschaften, abschließbaren Doppelapartments oder geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.

4. Sofern die Mieter auch für die Reinigung der Eingangsbereiche, Treppenaufgänge und sonstiger, einer Vielzahl von Personen zugänglicher Gemeinschaftsflächen zuständig sind, haben die entsprechenden Personen die Reinigung sicherzustellen. Wird dies nicht gewährleistet, wird die Reinigung durch den Vermieter selbst oder durch eine Fachfirma durchgeführt und kann, wenn der Verursacher nicht zu ermitteln ist, auf die gesamten Mieter der Einheit umgelegt werden.

§ 13
Betreten der Mietsache

1. Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter zugänglich sind) zu ermöglichen:

   a. Während der üblichen Arbeitszeiten in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache
   b. Nach vorheriger Anmeldung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben
   c. Für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume sowie Mängelbeseitigung, Wartung Rauchmelder)
   d. Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen
   e. Jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und Störung der Hausruhe.
   f. Nach vorheriger Anmeldung durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht
   g. Nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Arbeitstagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin

2. Grundsätzlich darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme/Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, in angemessenem Zeitraum im Voraus angekündigt werden.
   Der Vermieter ist lediglich im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten.

3. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet ist.

4. Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

5. Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

§ 14
Beendigung des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.

2. Das Mietverhältnis ist auf maximal zehn Semester befristet. Ausnahmen regeln die Belegungsrichtlinien.

3. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen zum Monatsende zu kündigen.

4. Sowohl im Falle der Kündigung, als auch im Falle der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 12.00 Uhr des letzten Arbeitstages des entsprechenden Monats.

5. Der Mieter ist verpflichtet, bei Exmatrikulation das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich mit einer Frist von sechs Wochen zum Monatsende zu kündigen. Die Exmatrikulation ist kein Grund für eine fristlose Kündigung.

6. Der Vermieter ist berechtigt das Mietverhältnis außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

   Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

   a. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
   b. der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
   c. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
   d. die Wohnberechtigung nicht mehr besteht.

   Im Falle des Satzes 3 Nr. b und c ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

   Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, Verstößen gegen die allgemeinen Mietbedingungen oder die Hausordnung, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

   aa. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
   bb. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
   cc. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Satzes 3 Nr. b und c in Verzug ist.

7. 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 als Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume.

8. Der Mieter ist nicht berechtigt, einen Nachmieter zu stellen.

§ 15
Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen Gegenständen geräumt sowie fachgerecht gereinigt mit den dazugehörigen Schlüsseln/Schließkarten zurückzugeben.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft.
3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung mit vollständigem Inventar zurückzugeben.

4. Zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses findet eine Rückgabe statt. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen.
   Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens zwei Wochen vor dem geplanten Auszug mit der Wohnheimverwaltung abzustimmen.

5. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Kosten/Schäden, die dem Vermieter durch eine verspätete Rückgabe der Mietsache entstehen, insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters.

6. Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, seine neue Anschrift dem Vermieter mitzuteilen.

§ 16
Bauliche Veränderungen durch den Mieter / Vermieter

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen nicht vornehmen.

§ 17
Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter übernimmt die Schönheitsreparaturen. Zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter, sofern diese während der Mietzeit erforderlich sind, dem Vermieter Zutritt zur Mietsache zu gewähren und die Durchführung derselben zu dulden. Es wird auf § 13 verwiesen.

2. Sollten die Mieträume bei dem Auszug des Mieters durch überdurchschnittliche Abnutzung nicht in einem den allgemeinen Maßstäben entsprechenden bewohnbaren Zustand sein und eine überdurchschnittliche Abnutzung vorliegen, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass die

Mietsache auf Kosten des Mieters renoviert wird und festgestellte Schäden beseitigt werden. Der durch diese Verzögerung entstandene Mietausfall ist vom Mieter zu tragen.

§ 18
Abstellen von Fahrrädern und Fahrzeugen

1. Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges, Kraftrades oder Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze (Parkplätze, Fahrradraum) zu benutzen.

2. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in den Wohnheimen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abstellte Fahrzeuge oder Fahrräder können nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung kostenpflichtig für den Halter entfernt werden.

3. Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in der unmittelbaren Umgebung, die zu einer Belästigung Anderer führen, ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können.

§ 19
Haustiere

Aufgrund der besonderen Wohnsituation in den Studierendenwohnheimen ist die Haltung von Haustieren grundsätzlich untersagt. Für die Haltung von Tieren ist die vorherige Zustimmung des Vermieters erforderlich. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder Beeinträchtigungen der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten sind.

§ 20
Heizung / Sammelheizung

1. Der Vermieter verpflichtet sich, sofern eine Sammelheizung im Wohnheim vorhanden ist, diese vom 01. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode).

2. Der Vermieter verpflichtet sich, die Heizung so zu betreiben, dass die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr in der Regel mindestens 20 Grad beträgt. Auch außerhalb der Heizperiode die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern.

3. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode auch im Falle seiner Abwesenheit die Heizung nicht vollständig auszuschalten, sondern auch während der Heizperiode bei Abwesenheit die Heizung auf Frostschutz einzustellen.

4. Der Mieter hat für ausreichendes Beheizen und Belüften der Mieträume zu sorgen. Darüber hinaus sind die Mieter gehalten, sparsam mit der Heizenergie umzugehen. Dies gilt insbesondere, wenn eine Pauschalmiete vereinbart ist, da gestiegene Heizkosten im Folgejahr für alle Mieter zu Erhöhungen der Pauschalmiete führen können. Insofern werden die Mieter um einen sparsamen Verbrauch gebeten.

§ 21
Verweis auf Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Ein Exemplar wird dem Mieter mit dem Mietvertrag und den Allgemeinen Mietbedingungen ausgehändigt.

§ 22
Verweis auf Benutzungsordnung für Internet

Für die Internetnutzung gelten die Benutzungsordnung und die Sicherheitsrichtlinien des IT-Servicezentrums der Universität Kassel. Die Behebung von Datennetzverbindungsproblemen wird seitens des IT-Servicezentrums an den Arbeitstagen Montag bis Freitag innerhalb von 24 Stunden nach Meldungseingang vorgenommen. An Wochenenden und an Feiertagen ist eine Fehlerbehebung nicht möglich.

§ 23
Sonstige Vereinbarungen

1. Das Hausrecht in den vom Vermieter verwalteten Wohnheimen inklusive der Außenanlagen wird von der Geschäftsführung ausgeübt.

2. Sollte eine Vereinbarung in diesen Mietbedingungen Rechtsmängel aufweisen, so berührt diese nicht die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen. Bei Vorliegen einer teilweise oder ganz rechtsunwirksamen Vereinbarung werden sich die Betroffenen verständigen, eine rechtswirksame Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der getroffenen Vereinbarung im Wesentlichen entspricht.

3. Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter aus wichtigem Grund ein anderes Zimmer im Haus oder in einem anderen Wohnheim anzubieten.

4. Personenbezogene Daten des Mieters werden nur insoweit erhoben, wie diese zur Bearbeitung notwendig sind. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt außer in dafür gesetzlich vorgesehenen Fällen nicht. Nach Wegfall des mit der Datenerhebung verfolgten Zwecks werden die erhobenen Daten gelöscht. Klingel- und Namenslisten werden in den Studierendenwohnheimen zum Aushang gebracht.

5. Das Studierendenwerk Kassel ist weder verpflichtet noch bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teilzunehmen. Entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung weisen wir Sie jedoch auf eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hin: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl, www.verbraucher-schlichter.de

6. Die Allgemeinen Mietbedingungen treten am Tag des Beschlusses durch den Verwaltungsrat des Studierendenwerks in Kraft.

HAUSORDNUNG für die Studierendenwohnheime des Studierendenwerks Kassel

§1

In den Wohnheimen des Studierendenwerks Kassel gibt es eine studentische Mitbestimmung und Selbstverwaltung.

§2

Alle Räume und ihre Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln. Die Möbel sind nur für den Gebrauch in dem Wohnheim bestimmt. Die Bewohner haften für alle Schäden, die durch eigenes Verschulden oder das ihrer Besucher an den Gebäuden oder ihrem Inventar verursacht werden. Lässt sich der Urheber nicht ermitteln, so ist das Studierendenwerk berechtigt, die Kosten auf die Bewohner der Wohnheime anteilig umzulegen. Schäden jeglicher Art sind der Wohnheimselbstverwaltung umgehend zu melden.

§3

Die Haustür des Wohnheimes muss verschlossen sein. Zimmerschlüssel dürfen keinem Dritten überlassen werden. Der Verlust eines Schlüssels ist umgehend dem Vermieter zu melden. Eine Haftung für Gegenstände, die unerlaubt oder unverschlossen in den Räumen zurückgelassen werden, übernimmt der Vermieter nicht.

§4

Nach §1 des Gesetzes zum Schutz vor den Gefahren des Passivrauchens (HessNRSG) ist in den gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten der Studierendenwohnheime das Rauchen untersagt.

§5

Das Hausrecht übt die Geschäftsleitung des Studierendenwerks Kassel oder deren beauftragte Mitarbeiter aus.

§6

Treppenhaus, Flure, Gemeinschaftseinrichtungen werden vom Reinigungspersonal gereinigt. Das Personal darf nicht zu privaten Dienstleistungen herangezogen werden. Die Mieter sind für die Reinigung und Ordnung in ihren Zimmern selbst verantwortlich. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art außerhalb der Zimmer und Apartments, zum Beispiel in Fluren, Kellergängen und Gemeinschaftseinrichtungen, ist nicht gestattet. Behördliche Auflagen wie Brandschutz sind zu beachten. Die Kosten für den Abtransport unerlaubt abgestellter Gegenstände hat der Mieter zu tragen. Die Feuerwehreinfahrten sind freizuhalten. Im Bereich der Gemeinschaftsflächen und Fassaden darf keine Werbung für Firmen, Parteien oder Vereinigungen angebracht werden.

§7

Abfälle dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllbehältern entsorgt werden. Zum Herrichten von Speisen sind die Küchen zu benutzen. Die der Hausgemeinschaft dienenden Geräte sind sorgfältig zu behandeln, nach Gebrauch zu säubern und an ihren Aufbewahrungsort zurückzustellen. Für schuldhaft verursachte Schäden ist Ersatz zu leisten.
Das Wasser aus der Wasserleitung darf nur zum eigenen Bedarf verwandt werden. Der Verbrauch hat sparsam zu erfolgen. Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Freigelände der Wohnheime ist nicht gestattet. Es dürfen keine übel riechenden Stoffe und Abfälle in das Abwasser gegeben werden. Es ist darauf zu achten, dass Waschbecken, Toiletten und Duschen nicht verstopfen und überlaufen. Während der Verstopfung eines Beckens darf der Ausguss nicht benutzt werden. Das Gleiche gilt für die Toiletten und Duschanlagen. Die Räume müssen vom Mieter regelmäßig gelüftet werden, um Schäden, wie Schimmelbildung, zu vermeiden. Für Bauschäden, die durch mangelhafte Lüftung entstehen, haftet der Mieter.

Bei starkem Regen, Frost und Sturm sind die Fenster zu schließen.

§8

Rundfunk- und Fernsehgeräte dürfen nur aufgestellt werden, wenn eine entsprechende Anmeldung bei dem „ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice“ erfolgt ist. Außenantennen dürfen nicht angebracht werden.

§9

Bilder und anderer Wandschmuck dürfen nur mit Stahlstiften angemessener Stärke angebracht werden. In jedem Fall ist eine Beschädigung der Wände zu vermeiden. Das Bekleben von Wänden, Türen und Inventar ist nicht gestattet.

§10

Jeder Mieter ist verpflichtet, die Küche und das Inventar sauber und aufgeräumt zu halten.
Die Kühlschrankfächer sind regelmäßig zu säubern.

§11

Grundsätzlich ist zu jeder Zeit Geräuschbelästigung für Mitbewohner und Nachbarn zu vermeiden. Die gesetzlichen Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sind einzuhalten.

§12

Bei Auftreten von Ungeziefer ist der Mieter verpflichtet, dies sofort dem Vermieter mitzuteilen. Der Vermieter führt in diesem Fall eine Untersuchung der Mietsache und gegebenenfalls die Schädlingsbekämpfung auf Kosten des Mieters durch.

§13

Das Waschen und Trocknen von Wäsche ist nur in den zum gemeinsamen Gebrauch vorgesehenen Waschräumen und -geräten zugelassen.

§14

Den Mietern ist nicht gestattet, Waffen irgendwelcher Art in den Studierendenwohnheimen aufzubewahren.

§15

Veranstaltungen, Wohnheimfeiern oder größere Veranstaltungen, an denen Personen teilnehmen, die nicht Bewohner eines der Wohnheime sind, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§16

Das Mitnehmen von Fahrrädern in die Flure und in die Gemeinschaftseinrichtungen ist nicht gestattet. Fahrräder dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Abstellflächen gelagert werden und sollten immer abgeschlossen sein.

§17

Jedem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflichtversicherung gegen eventuelle Schadensersatzansprüche abzuschließen, die aus dem Mietvertrag entstehen können.

§18

Jeder Mieter ist dafür verantwortlich, dass seine Besucher die Hausordnung einhalten.

§19

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter hat sie zur Kenntnis genommen und verpflichtet sich, sie zu beachten.

SATZUNG für die Studierendenwohnheime in Kassel

§1

Das Studierendenwohnheim dient der Unterbringung von Studierenden der Universität Kassel. In jedem Studierendenwohnheim kann eine Wohnheimselbstverwaltung zur Regelung der Angelegenheiten der Mietergemeinschaft eingerichtet werden.

§2

Träger der Studierendenwohnheime ist das Studierendenwerk Kassel.

§3

Zur Aufgabe der Wohnheimselbstverwaltung gehört:

- das Zusammenleben aller Mieter im Wohnheim, besonders hinsichtlich der Benutzung und Inanspruchnahme seiner Einrichtungen, zu ordnen.
- darüber zu entscheiden, wie die Chance des wechselseitigen Gesprächs und Kennenlernens durch gemeinsame Veranstaltungen genutzt werden soll.
- an der Aufnahme neuer Mieter und der Kündigung alter Mieter, der Verteilung der Wohnheimplätze, der Verlängerung der Wohnzeit und anderen Entscheidungen über das Leben in dem Wohnheim mitzuwirken und gegenüber dem Studierendenwerk und nach außen die Meinung der Bewohner zu vertreten.

§4

Organe und Selbstverwaltung sind:

1. die Vollversammlung
2. der Wohnheimausschuss

Die Vollversammlung wird wenigstens einmal im Semester vom Wohnheimausschuss einberufen. Sie muss zusätzlich einberufen werden, wenn der Träger der Wohnheime, der Wohnheimausschuss oder mindestens zehn Wohnheimbewohner es verlangen. Termin und Tagesordnung müssen spätestens drei Tage vor der Versammlung durch Aushang bekannt gegeben werden. Zu jeder Vollversammlung wird ein Protokollführer bestellt. Die Vollversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Bewohner anwesend ist. Der Wohnheimausschuss setzt sich aus den Flursprechern beziehungsweise Etagensprechern zusammen und wählt aus seinen Mitgliedern einen Sprecher. Dieser Sprecher ist Kontaktperson zwischen den Bewohnern und dem Studierendenwerk.

§5

Wahlen zu den Organen der Wohnheimselbstverwaltung erfolgen jeweils zu Beginn eines jeden Semesters. Die Amtszeit endet mit dem Tag der Neuwahlen im darauffolgenden Semester. Wiederwahlen sind möglich.

§6

Jeder Mieter hat das Recht, gegen Maßnahmen, Beschlüsse und Entscheidungen eines Organs der Wohnheimgemeinschaft beziehungsweise eines seiner Mitglieder Einspruch zu erheben. Der Einspruch muss gegenüber dem nächst höherem Organ geltend gemacht werden. Er hat keine aufschiebende Wirkung.

§7

Satzungsänderungen können nur mit 2/3-Mehrheit der Gesamtheit der Mieter erfolgen. Das Studierendenwerk hat innerhalb einer Frist von drei Monaten ein Vetorecht.

§ 8

Der Träger des Studierendenwohnheims ist verpflichtet, die Wohnheimselbstverwaltung über alle geplanten Änderungen, die direkt oder indirekt mit dem Studierendenwohnheim zusammenhängen, so frühzeitig zu unterrichten, dass eine Stellungnahme nach Rücksprache mit den Bewohnern möglich ist.

§9

Diese Satzung tritt am Tage des Beschlusses durch den Verwaltungsrat des Studierendenwerks in Kraft.