

Anstalt des öffentlichen Rechts | Ritterstraße 10 | 49074 Osnabrück  
Telefon 0541 33107-30 | www.Studierendenwerk-osnabrueck.de

## Allgemeine Mietbedingungen

Der Lesbarkeit halber bezeichnet der Begriff „Mieter“ sowohl diverse als auch weibliche oder männliche Bewohner\*innen der Wohnanlagen.

### I. Nutzung der Mietsache

1. Die Mietsache gemäß § 1 des Mietvertrages wird dem Mieter zum vorübergehenden Gebrauch und zum besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Wohnraum in Studierendenwohnanlagen.
2. Der Mieter ist berechtigt, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Einrichtungen der Studierendenwohnanlage gemäß ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Das Mitbenutzungsrecht kann vom Studierendenwerk inhaltlich geändert oder widerrufen werden.

### II. Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk verwalteten Studierendenwohnanlagen sind immatrikulierte Studierende der vom Studierendenwerk Osnabrück betreuten Hochschulen, in Ausnahmefällen auch andere Studierende und Studienbewerber\*innen.
2. Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die zugleich Assistent\*in oder Referendar\*in sind oder eine vergleichbare Tätigkeit ausüben, sowie Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
3. Die Wohnberechtigung erlischt, sobald die Voraussetzungen gemäß Ziffer 1 entfallen bzw. sobald die Bedingungen nach Ziffer 2 eintreten. Siehe hierzu Pkt. III 3. Die Wohnberechtigung erlischt außerdem mit Ablauf der Wohnzeit gemäß Pkt. IV sowie nach Beendigung des Studiums (Hochschulabschluss/Examen, Diplom, Master, Abbruch).
4. Der Mieter ist verpflichtet,
  - a) die Fortdauer seiner Wohnberechtigung durch Abgabe seiner gültigen Immatrikulationsbescheinigung bis zum 30.04. bzw. 31.10. eines jeden Jahres ohne besondere **Aufforderung nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht rechtzeitig vorliegen, ist das** Studierendenwerk nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Dem Studierendenwerk bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorbehalten.  
Wird der Nachweis verspätet erbracht, kann die Kündigung zurückgenommen werden. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht.
  - b) das Studierendenwerk umgehend zu unterrichten, wenn die Wohnberechtigung gemäß Ziffer 1 - 3 erloschen ist.

### III Minderjährige

Ist der Mieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses minderjährig, so ist der Mietvertrag zusätzlich von einer erziehungsberechtigten Person zu unterschreiben. Der Vermieter erklärt, dass er für Personen, die wegen Minderjährigkeit oder wegen ihres

geistigen oder körperlichen Zustandes der Beaufsichtigung oder der Fürsorge bedürfen, keinerlei Aufsichts- oder Fürsorgepflicht übernimmt.

#### **IV. Mietzeit / Kündigung / vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages**

1. Der Mietvertrag ist auf bestimmte Zeit geschlossen und verlängert sich jeweils um 6 Monate (die Dauer eines Semesters) wiederum auf bestimmte Zeit, wenn nicht eine der Parteien gemäß § 2 des Vertrages der Fortsetzung des Mietvertrages widerspricht (kündigt).
2. Der Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses (Kündigung) ist schriftlich spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit zu erklären. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Widerspruchsschreibens (Kündigung) an.
3. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen fristgerechten Termin zu kündigen, wenn seine Wohnberechtigung gemäß Pkt. II erlischt.
4. Die ordentliche Kündigung durch das Studierendenwerk ist von besonderen Voraussetzungen nicht abhängig. Das Studierendenwerk weist den Mieter jedoch darauf hin, dass es, unabhängig von Pkt. II Ziffer 4, insbesondere dann das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen kann, wenn
  - a) die Wohnzeit bis zu diesem Termin bereits 10 Semester betragen hat,
  - b) die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht,
  - c) der Mieter seiner sich aus Abschnitt II Ziffer 4 ergebenden Verpflichtung (Abgabe der gültigen Immatrikulationsbescheinigung) nicht nachkommt,
5. Unabhängig von den Regelungen zur Dauer des Mietverhältnisses gemäß § 2 des Mietvertrages wird sich das Studierendenwerk mit einer vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages zum Ende eines Monats einverstanden erklären, wenn ein wohnberechtigter Mietnachfolger gemäß Vergaberichtlinien (Warteliste) bereitsteht. Im Falle einer vorzeitigen Vertragsaufhebung auf Wunsch des Mieters noch vor Vertragsbeginn oder während des Mietverhältnisses und Vermietung an einen Nachfolgemmieter hat der Mieter eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von € 50,00 zu entrichten. Diese Regelung gilt für alle Fälle einer außerordentlichen Kündigung des Vermieters aus wichtigem Grund sowie für die Fälle einer Vertragsbeendigung im gegenseitigen Einvernehmen vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer.

Sollte kein Nachmieter bereitstehen, ist der Mieter verpflichtet, weiterhin die Miete zu zahlen (Haftungspflicht), maximal bis zum nächsten fristgerechten Kündigungstermin. Der Wohnraum ist unabhängig davon in jedem Fall vom Mieter zum Kündigungsdatum zu räumen und mit allen Schlüsseln zu übergeben.
6. Das Recht zu außerordentlicher (fristloser) Kündigung des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt für beide Parteien unberührt. Das Studierendenwerk weist den Mieter darauf hin, dass es insbesondere dann das Mietverhältnis fristlos kündigen wird, wenn der Mieter trotz Aufforderung bzw. Abmahnung seinen mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Die Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mietern und deren Gästen ist es untersagt, andere Mieter mit ihrer Meinung und Ihren Lebenseinstellungen zu belästigen, insbesondere in Fragen der Religion oder Weltanschauung zu missionieren. Diskriminierungen anderer Mieter, insbesondere wegen des Geschlechts, der Hautfarbe, der Herkunft, der Sprache, der Religion oder der Weltanschauung, einer Beeinträchtigung, des Alters oder der sexuellen Ausrichtung sind zu unterlassen und führen ggf. zu Abmahnung und außerordentlicher Kündigung.

Grobe Verstöße gegen diese Verpflichtung können eine fristlose Kündigung durch das Studierendenwerk rechtfertigen. Insbesondere wird jede Form von (sexueller) Belästigung, Bedrohung oder Gewalt nicht toleriert und führt zu einer fristlosen Kündigung.

Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus für den Mietausfall bis zu dem Termin, zu dem der Vermieter das

Mietverhältnis hätte ordentlich kündigen können, längstens jedoch bis zur Weitervermietung der Mietsache.

7. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

## **V. Wohnzeit**

1. Um die begrenzte Anzahl der Wohnplätze in den Studierendenwohnanlagen des Studierendenwerks möglichst vielen Studierenden zur Verfügung stellen zu können, ist die Wohndauer für den Mieter begrenzt. Die reguläre Wohnzeit beträgt grundsätzlich 10 Semester. Die Wohnzeit in anderen Wohneinheiten des Vermieters wird angerechnet.
2. Studierende, die sich nachweislich im Studienabschluss befinden, können auf Antrag eine Wohnzeitverlängerung um maximal 2 Semester erhalten. Ein Rechtsanspruch auf eine Wohnzeitverlängerung besteht nicht.

## **VI. Gesamtmiete und ihre Bestandteile**

1. Grundmiete:

Mit der Grundmiete gemäß § 3 des Mietvertrages werden die vom Vermieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten zur Deckung der laufenden Aufwendungen der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit i. S. d. §§ 18 ff der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) sowie Miet- und Erbbauzinsaufwendungen des Studierendenwerks als Hauptmieter bzw. Erbbauberechtigter abgedeckt (Kostenmiete), soweit dafür nicht gesondert Pauschalen, Vorauszahlungen oder sonstige Mietbestandteile vereinbart sind oder zu einem späteren Zeitpunkt gesondert festgesetzt werden.

2. Betriebskostenpauschale:

Mit der Betriebskostenpauschale gemäß § 3 des Mietvertrages deckt das Studierendenwerk die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BetrKV) in ihrer aktuellen Fassung ab, soweit nicht die Mieter einzelne dieser Kostenpositionen direkt neben der Gesamtmiete tragen.

Zu den Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV gehören insbesondere: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten des Betriebs, der Reinigung und Wartung der Heizungs-, Brennstoff- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und der mit Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

Insbesondere gelten die durch gesetzliche Regelung verursachten Kostenänderungen sowie Änderungen und Neueinführungen von Nebenkosten jeder Art im Zeitpunkt der Zulässigkeit als vereinbart.

Eine Abrechnung über die in der Betriebskostenpauschale enthaltenen Kostenpositionen findet nicht statt. Eventuelle Mindererträge werden also nicht nachgefordert, eventuelle Überschüsse nicht zurückgezahlt.

3. Änderung der Gesamtmiete und ihrer Bestandteile:

Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist das Studierendenwerk verpflichtet, kostendeckende Mieten zu erheben. Zuschüsse für den laufenden Betrieb der Wohnanlagen erhält das Studierendenwerk nicht. Das Studierendenwerk kann die Gesamtmiete bzw. einzelne Bestandteile der Gesamtmiete im Rahmen der tatsächlichen Kostenentwicklung (Erhöhung einzelner Kostenpositionen/Hinzukommen von Kostenpositionen) neu festsetzen und durch einseitige schriftliche Erklärung an die Mieter weitergeben. Die Erhöhung kann nur für die Zukunft erfolgen und wird zu Beginn des zweiten Monats wirksam, der der schriftlichen Mitteilung über die Erhöhung durch das Studierendenwerk

folgt.

4. Der Erhöhungsbetrag wird nach folgendem Umlageschlüssel ermittelt:  
Erhöhungsbetrag der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit = Umlagefaktor 1  
Anzahl der Wohnplätze der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit  
Dabei werden die Wohneinheiten wie folgt bewertet:

- a) Einzelzimmer, Appartement = 1 Wohnplatz = Umlagefaktor 1
- b) Doppelappartement = 2 Wohnplätze = Umlagefaktor 2
- c) Wohnungen = Umlagefaktor entsprechend der Anzahl vorhandener Wohnplätze

Der Vermieter ist berechtigt, den vorstehend beschriebenen Umlageschlüssel durch einen anderen zu ersetzen, wenn dieser neue Schlüssel den tatsächlichen Verbrauchs- und Kostenanteilen besser entspricht.

5. Das Studierendenwerk ist berechtigt, die Aufwendungen (Kostenmiete) für einzelne bzw. alle von ihm verwalteten und zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Wohnplätze gemeinsam zu kalkulieren, auch wenn sie in verschiedenen Gebäuden liegen und wenn die Voraussetzungen einer Wirtschaftseinheit nicht vorliegen, um Unterschiede im Wohnwert oder öffentlicher Förderung einzelner Wohnanlagen und daraus resultierende unangemessene Differenzen im Mietniveau auszugleichen.

## **VII. Eigene Versorgungsverträge des Mieters**

- 1. Soweit die entsprechenden technischen Voraussetzungen gegeben sind, hat der Mieter die Versorgungsverträge (insbesondere betreffend Beheizung, Warmwasserversorgung, Elektrizitäts- und Wasserversorgung) für die Mietsache selbst abzuschließen.
- 2. Insbesondere die Mieter von Gruppenwohnungen/Einzelzimmern in Gruppenwohnungen sind verpflichtet, selbst bzw. über die Wohngruppe für den Abschluss der erforderlichen Versorgungsverträge (Ziffer 1) zu sorgen.
- 3. Der Mieter stellt das Studierendenwerk von allen sich eventuell für das Studierendenwerk ergebenden Verpflichtungen aus vom Mieter selbst abgeschlossenen Versorgungsverträgen frei.

## **VIII. Zahlungen/Zahlungsverzug**

- 1. Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete ist im Voraus, am 1. Tag des Monats fällig und wird zum 3. Werktag des Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht.
- 2. Im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung erklärt sich der Mieter mit der Erteilung eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats für sämtliche fällige Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag einverstanden. Der Mieter ist verpflichtet, für ausreichende Deckung auf dem von ihm genannten Konto zu sorgen. Durch eventuelle Unterdeckung entstehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
- 3. Die ersten beiden Monatsmieten sowie die Kautionszahlung müssen vor Einzug an den Vermieter gezahlt werden, wenn der Mieter glaubhaft darlegen kann, dass kein SEPA-Lastschriftmandat ausgestellt werden konnte (z. B. bei Mietern, die sich im Ausland aufhalten und zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht über ein Konto bei einem deutschen Kreditinstitut verfügen). Hiervon ausgenommen sind Mieter von Kontingenzzimmern der vom Studierendenwerk Osnabrück betreuten Universitäten und Hochschulen.
- 4. Bei einem durch den Mieter verschuldeten verzögerten Eingang der Mietzahlung ist das Studierendenwerk berechtigt, den Verzögerungsschaden gegenüber dem Mieter geltend zu machen.
- 5. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind eingehende Beträge zunächst auf die Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen (§ 367 BGB).
- 6. Die Abwesenheit des Mieters befreit nicht von der Pflicht der Zahlung der Miete sowie sonstigen Forderungen des Vermieters (z.B. bei Umlegung von Reinigungskosten).

## **IX. Mietsicherheit**

1. Bei Beginn des Mietverhältnisses hat der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von € 500,00 bzw. € 600,00 (je nach Möblierung) pro Wohnplatz zu leisten (Berechnungsfaktor entsprechend V., Ziffer 4). Für Einzelapartments beträgt die Kautionssumme € 800,00. Dieser Kautionsbetrag dient der Sicherung aller Forderungen des Studierendenwerks aus dem Mietverhältnis.
2. Die Mietsicherheit wird nach Erteilung des SEPA-Lastschriftmandats mit der ersten Mietzahlung vom Konto des Mieters abgerufen.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Einziehung der Mietsicherheit in drei monatlichen Teilzahlungen zu verlangen.
4. Die Mietsicherheit wird nicht verzinst (§ 551, Abs. 3, S. 5 BGB). Unter Berücksichtigung einer kostendeckenden Mietkalkulation trägt diese Maßnahme dazu bei, die Mieten niedrig zu halten. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die ihm entstehenden Bankgebühren abzuziehen.
5. Der Vermieter ist auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, gegen den Sicherheitsbetrag aufzurechnen und kann in diesem Falle die Auffüllung der Mietsicherheit durch den Mieter verlangen.
6. Die Kautions bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautions wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto nach Mietvertragsende überwiesen. Dieser Anspruch verfällt 6 Monate nach Mietvertragsende, falls die Kautions aus Gründen, die das Studierendenwerk nicht zu vertreten hat, z.B. fehlende Bankverbindung, nicht ausgezahlt werden kann.

## **X. Aufrechnung / Zurückbehaltung**

1. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat (§ 556 b II BGB).
2. Jegliche Verrechnung mit dem Kautionsbetrag ist dem Mieter nicht gestattet.

## **XI. Gebrauchsüberlassung an Dritte / Untervermietung**

Jede auch teilweise Untervermietung der Mieträume oder eine sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Mieter untersagt. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

Hält der Mieter sich aus studienbedingten Gründen über einen längeren Zeitraum nicht am Wohnort auf, kann er dem Studierendenwerk seinen Wohnraum zur Zwischenvermietung an eine andere wohnberechtigte Person melden. Der Vermieter kann die Erlaubnis aus wichtigem Grund verweigern. Für etwaige Schäden am Inventar des Mieters im Zeitraum der Zwischenvermietung übernimmt das Studierendenwerk keine Haftung.

## **XII Übergabe der Mietsache / Einzug**

1. Zwecks Übergabe der Mietsache hat der Mieter spätestens 2 Wochen vor seinem Einzug mit dem Studierendenwerk oder dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur gemeinsamen Übergabe der Mietsache zu vereinbaren.
2. Die Übergabe der Mietsache kann regelmäßig nur während der Dienstzeiten erfolgen.
3. Der Mieter erkennt durch Unterschrift des Einzugsprotokolls die Beschaffenheit der Mieträume als vertragsgemäß an. Abweichungen vom Einzugsprotokoll müssen schriftlich innerhalb einer Woche nach Schlüsselübergabe mitgeteilt werden.
4. Spätere Geltendmachung nicht versteckter Mängel und Fehler ist ohne Rechtswirkung.
5. Evtl. erforderliche Schönheitsreparaturen werden durch das Studierendenwerk ausgeführt. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Arbeiten (z.B. Malerarbeiten) mit Vertragsbeginn bereits ausgeführt sind.

### **XIII. Tierhaltung**

Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt, sofern sie die Wohngemeinschaft zu stören geeignet ist. Das gilt insbesondere für lärm-, schmutz-, beschädigungs-, und geruchsbelästigungsverursachende Tiere, insbesondere auch für freilaufende Tiere, die in geschützte Wohnbereiche und/oder Gemeinschaftsräume eindringen können. Darunter fallen nicht Kleintiere wie Vögel, Goldhamster, Zierfische u. ä., die in geeigneten Behältnissen gehalten werden.

### **XIV. Parkplätze, Abstellen von Fahrrädern und Fahrzeugen**

1. Fahrzeuge aller Art dürfen nur auf dafür vorgesehenen Abstellplätzen abgestellt werden.
2. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Fahrzeugen aller Art auf dem Gelände des Vermieters oder in den Wohnanlagen ist nicht gestattet.
3. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Mieters entsorgt.
4. Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in der unmittelbaren Umgebung ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzung führen (z.B. Ölwechsel).
5. Das Laden von E-Fahrzeugen (E-KFZ, E-Bikes, E-Scootern etc.) ist nur an dafür vorgesehenen und extra ausgewiesenen Ladepunkten gestattet. Das Laden an allgemein zugänglichen Stromsteckdosen ist grundsätzlich untersagt.

### **XV Nutzung des Internets**

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der in der Benutzerordnung genannten Bedingungen. Es besteht kein Anspruch auf ein funktionierendes Netzwerk gegen den Vermieter.

### **XVI. Schlüssel**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen und den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten.
2. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln oder Ersatzschlössern erfolgt ausschließlich durch das Studierendenwerk, und zwar auf Kosten des Mieters, wenn dieser die Maßnahme zu vertreten hat.
3. Sind Schlösser, zu denen ein Schlüssel abhandengekommen ist, Teil einer Schließanlage, so ist das Studierendenwerk berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn ansonsten ein Missbrauch zu befürchten ist. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters, der den Verlust zu vertreten hat.
4. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Vermieter über einen Generalschlüssel verfügt, mit dem alle Mieträume geöffnet werden können. Der Vermieter verpflichtet sich ausdrücklich, den Mietraum mit dem Generalschlüssel ohne Einwilligung des Mieters nur bei Gefahr im Verzuge oder mit Einwilligung des Mieters zu öffnen.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen oder Schlösser zu blockieren.
6. Der Vermieter haftet nicht dafür, dass sich ein Schlüssel zu den Mieträumen in unbefugten Händen befindet. Dies gilt nicht für Schlüssel, die der Verwaltung des Studierendenwerks abhandengekommen.

### **XVII. Inventar**

1. Das mit vermietete Inventar darf zwischen den Mieträumen nicht ausgetauscht werden.
2. Vom Mieter nicht benötigtes Inventar kann von diesem auf eigene Gefahr und Kosten sachgerecht ausgelagert werden. Bei Beschädigung oder Verlust haftet der Mieter. Ein Anspruch auf Mietminderung bei Nichtbenutzung des Inventars besteht nicht. Ausgelagertes Inventar hat der Mieter bei Auszug vollständig und in ordnungsgemäßer

Zustand wieder in die Mieträume einzubringen.

3. Eine Einlagerung des Inventars durch den Vermieter kann nicht erfolgen.

### **XVIII. Eingebrahtes persönliches Eigentum**

1. Unbeschadet einer eventuell vom Vermieter abgeschlossenen Versicherung haftet der Vermieter nicht für den Verlust oder die Beschädigung der vom Mieter eingebrachten Sachen, es sei denn, der Vermieter hat dies verschuldet.
2. Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den ihm vermieteten Räumen bzw. in den gesondert hierfür bestimmten Räumen unterzubringen. Seine nicht im Zimmer des Mieters aufbewahrten Sachen sind deutlich sichtbar mit Namen und VO-Nummer zu kennzeichnen.
3. Der Mieter verzichtet ausdrücklich nach Ablauf einer Frist von zwei Monaten auf Eigentum und/oder Besitz an zurückgelassenen oder nicht ausreichend ordentlich gekennzeichneten Sachen, nachdem er durch Anschlag oder schriftlich zum Kennzeichnen oder Entfernen dieser Gegenstände aufgefordert wurde.

Das gleiche gilt für Sachen des Mieters, die nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen belassen wurden. In diesen Fällen ist der Vermieter berechtigt, die Sachen auf Kosten des Mieters nach Ablauf einer Frist von zwei Monaten zu entsorgen. Die Gegenstände werden bis Fristablauf durch das Studierendenwerk eingelagert und können durch den Mieter ausgelöst werden. Das Studierendenwerk behält sich vor, dem Mieter die durch die Einlagerung entstehenden Kosten zu berechnen.

### **IXX. Schönheitsreparaturen / Instandhaltungs- und Reinigungspflichten**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume, die der Wohngemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftsräume (z. B. Küchen, Sanitärräume, Aufenthaltsräume, Flure und Keller) sowie das mitvermietete Inventar und die mitvermieteten Geräte pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Die Reinigungspflicht umfasst auch die Glasreinigung der Fenster und Türen, die bei Bedarf, in der Regel alle sechs Wochen, durchzuführen ist.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen im Bereich seiner Mieträume sowie in den gemeinsam genutzten Räumen innerhalb einer Gruppenwohnung auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
3. Leuchtmittel werden nicht mitvermietet. Der Vermieter ist bereit, Leuchtmittel auf Anforderung des Mieters zu Beginn des Mietverhältnisses zum Gebrauch zur Verfügung zu stellen. Der Ersatz von Leuchtmitteln geht zu Lasten des Mieters. In diesem Fall hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass bei seinem Auszug sämtliche Leuchtmittel in ausreichender Wattstärke in brauchbarem Zustand vorhanden sind.
4. Soweit die vorstehenden Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 - 3 gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten betreffen, treffen die Pflichten die jeweilige Wohngemeinschaft.
5. Soweit der Mieter bzw. die Mitglieder der Wohngemeinschaft ihren Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 - 4 nicht nachkommen, ist das Studierendenwerk unbeschadet des Erfüllungsanspruchs berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters bzw. der Wohngemeinschaft vornehmen zu lassen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

### **XX. Weitere Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, jede nicht zumutbare Störung und Behinderung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, zu unterlassen. Dazu zählen insbesondere die Vermeidung von Lärm. Geräuschemittierende Geräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Benutzung von Balkonen, Loggien, Höfen und Gärten darf die übrigen Hausbewohner und Anwohner nicht stören.
2. Der Mieter hat alle baupolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzbestimmungen strikt zu beachten. Insbesondere ist die Lagerung leicht entzündlicher Materialien oder giftiger Stoffe in Gebäuden oder auf dem Grundstück der Wohnanlage zu unterlassen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten.
4. Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Schäden oder Störungen dem Studierendenwerk umgehend mitzuteilen.
5. Die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in der vom Mieter bewohnten Wohnanlage sind pfleglich zu behandeln und stets sauber zu halten.
6. Die Anbringung von Satellitenanlagen ist nicht gestattet.
7. Jeder Mieter hat sich nach seinem Einzug innerhalb der gesetzlichen Fristen bei der Meldebehörde anzumelden.
8. Mitteilungen des Vermieters werden per E-Mail versandt. Daher ist der Mieter gehalten, den Posteingang auf seinem E-Mail-Konto regelmäßig zeitnah abzufragen, die Mitteilungen zu beachten und den Vermieter über Änderungen seiner E-Mail-Adresse zu informieren.
9. Der Mieter verpflichtet sich, die Bestimmungen zum Nichtraucherschutz zu befolgen. Das Rauchen in den zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten (Bad, Küche, Gemeinschaftsraum, Flur der WG) sowie Zugangsflure und Treppenhäuser ist untersagt.
10. Jeder Mieter ist lt. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet, die Regeln der Abfalltrennung zu befolgen.
11. An Wänden, Türen, Fenstern oder Mobiliar dürfen keine Befestigungsmittel verwendet werden, die Beschädigungen hinterlassen.
12. Das Einbringen, Anbringen und die Inbetriebnahme von privaten Spülmaschinen, Waschmaschinen und Trocknern ist grundsätzlich untersagt.
13. Dem Mieter ist es untersagt, eigenmächtig ein anderes Zimmer zu beziehen.
14. Um Feuchtigkeitsschäden auszuschließen, verpflichtet sich der Mieter ausreichend zu lüften und angemessen zu heizen. Das Trocknen von Wäsche in Fluren, in Gemeinschaftsräumen oder in Treppenhäusern ist grundsätzlich nicht gestattet.

## **XXI. Schadenshaftung**

1. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Abhandenkommens mitvermieteter Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadensersatz zu leisten, es sei denn, Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache beruhen auf vertragsgemäßem Gebrauch. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ihm obliegt nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht verschuldet hat.
2. Der Mieter haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste oder sonstige zu ihm in Beziehung stehenden Personen, die auf seine Veranlassung oder mit seinem Einverständnis mit dem Mietobjekt in Berührung gekommen sind, schuldhaft verursacht wurden.
3. Der Mieter erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen und Räume der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt. Die Schadensregulierung erfolgt bei Schäden, die solche Gegenstände betreffen, gemeinsam durch die Haus- bzw. Wohngemeinschaft, es sei denn, diese weist nach, dass der Schaden durch einen oder mehrere genannte Mieter zu vertreten ist.
4. Der Mieter hat die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freizuhalten bzw. auf seine Kosten von Ungeziefer frei zu schaffen, welches nach Überlassung der Mieträume durch ihn oder seine Besucher in die Mieträume eingebracht worden sind.
5. Das Studierendenwerk haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit des Studierendenwerks und seiner Erfüllungsgehilfen.
6. Der Vermieter haftet nicht für die nicht ordnungsgemäße Zustellung oder den Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder abgegebener Gegenstände.

## **XXII. Mehrere Personen als Mieter**



1. Mehrere Personen als Mieter einer gemeinsamen Mietsache haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Die Mieter einer gemeinsamen Mietsache bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen oder abzugeben.

### **XXIII. Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, in den Mieträumen bauliche Veränderungen vorzunehmen.
2. Das Studierendenwerk kann in jedem Fall verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wiederhergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihm hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht.

### **XXIV. Bauliche Veränderungen und Reparaturen durch das Studierendenwerk bzw. den Eigentümer**

1. Studierendenwerk und Eigentümer dürfen bauliche Veränderungen, Reparaturen und Ausbesserungen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, soweit die Durchführung der Arbeiten dem Mieter zumutbar ist. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Bei Maßnahmen gemäß § 555 a BGB hat der Vermieter diese dem Mieter rechtzeitig vorher, bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 b BGB spätestens 3 Monate vorher in Textform gem. § 555 c BGB anzukündigen.
2. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.

### **XXV. Betreten der Mieträume**

1. Das Studierendenwerk oder sein Beauftragter betreten die Mieträume nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes mit dem Einverständnis des Mieters zu angemessener Tageszeit. Als sachlicher Grund sind insbesondere Reparaturen, notwendige und unaufschiebbare Renovierungen wie Fenstertausch sowie Gefahrenanzeige oder sonstige Gefahr in Verzug anzusehen.
2. Bei Gefahr ist der Zutritt jederzeit zu gestatten und zu ermöglichen.
3. Verweigert der Mieter den Zugang oder macht er ihn auf andere Weise unmöglich, so haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.

### **XXVI. Sammelheizung / Warmwasserversorgung / Trinkwasserhygiene**

1. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine Sammelheizung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studierendenwerk, diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.
2. Das Studierendenwerk verpflichtet sich, eine vorhandene Sammelheizung außerhalb der Heizperiode auch dann in Betrieb zu nehmen, wenn die Außentemperaturen an drei aufeinander folgenden Tagen, jeweils um 14.00 Uhr gemessen, unter 12 °C liegen.
3. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studierendenwerk, diese ganzjährig in Betrieb zu halten.
4. Jeder Mieter ist verpflichtet, eine regelmäßige Trinkwasserhygienespülung vorzunehmen. Wenn die Wohneinheit länger als 4 Wochen nicht benutzt wurde, ist bei Rückkehr das Stagnationswasser ablaufen zu lassen und die Trinkwasserleitung ca. 5 Minuten zu spülen.
5. Bei nicht vom Studierendenwerk zu vertretenden Betriebsstörungen stehen dem Mieter Minderungs- oder Schadensersatzrechte nicht zu. Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Störungen dem Studierendenwerk zu melden.

## **XXVII. Rückgabe der Mietsache / Auszug**

1. Zwecks Rückgabe der Mietsache hat der Mieter spätestens 2 Wochen vor seinem Auszug mit dem Studierendenwerk oder dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur gemeinsamen Abnahme der Mietsache zu vereinbaren. Der Mieter hat dem Studierendenwerk hierzu seine aktuellen Kontaktdaten mitzuteilen.
2. Die Rückgabe der Mietsache kann regelmäßig nur während der Dienstzeiten erfolgen. Sie hat spätestens um 8.00 Uhr des Tages stattzufinden, der auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgt.
3. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei einem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in gereinigtem und bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen - auch eventuell vom Mieter beschafften - Schlüsseln an das Studierendenwerk zurückzugeben.
4. Der Mieter hat alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den zugeordneten Gemeinschaftsflächen zu entfernen.
5. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnplätze nahtlos zu vermieten. Dies bedeutet, dass Auszug und Neueinzug innerhalb von ca. 4 Stunden erfolgen können müssen. Die Entscheidung darüber, ob der Mietraum und die zugeordneten Gemeinschaftsflächen bezugsfertig, ordentlich gereinigt und geräumt sind, obliegt dem Vermieter. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien klarstellend, dass der Vermieter im Falle einer Nicht- oder Schlechterfüllung der Verpflichtungen gemäß Ziffer 4 und / oder 5 Schadensersatz verlangen kann, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung bedarf. So ist das Studierendenwerk berechtigt, die Mieträume sowie die zugeordneten Gemeinschaftsflächen (Küche, Bad etc.) auf Kosten des Mieters reinigen zu lassen, sowie verbliebene persönliche Sachen des Mieters auf seine Kosten zu entfernen oder zu lagern.
6. Der Mieter haftet für alle Kosten, die dem Studierendenwerk bei einem eventuell verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für eventuelle Unterbringungskosten für den Nachfolgemmieter.
7. Spätestens im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Studierendenwerk seine neue Anschrift und die zur Rückzahlung der Kautions und anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung anzugeben.
8. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und erfolgter Kautionsrückzahlung bzw. Kautionsverrechnung erlischt die Gültigkeit des SEPA-Lastschriftmandats.

## **XXVIII. Sonstige Vereinbarungen**

1. Alle Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages einschließlich seiner Bestandteile gemäß § 4 bedürfen der Schriftform.
2. Das Hausrecht in den vom Studierendenwerk verwalteten Wohnanlagen wird von der Geschäftsführung ausgeübt, die seinerseits das Hausrecht an die Leitung Studentisches Wohnen delegiert. Diese darf das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnanlagen zuständigen Personen (Hausmeister etc.) delegieren.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Studierendenwerk zur Wahrnehmung des Hausrechts oder zur Wahrnehmung berechtigter Interessen der Mietergemeinschaft für konkret festgelegte Zwecke sich vorbehält, öffentlich zugängliche Räume gemäß Art. 6 Abs.1 S.1 lit. e, Abs. 3 DSGVO sowie § 14 des Niedersächsischen Datenschutzgesetzes mit optisch-elektronischen Einrichtungen auszustatten. Der Umstand der Überwachung sowie die verantwortliche Stelle ist jeweils durch deutlichen Hinweis an Ort und Stelle sichtbar zu machen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass das Studierendenwerk personenbezogene Daten speichert, die zur rechtmäßigen Erfüllung der durch die Verwaltung Studentisches Wohnen und Mietabrechnung sich ergebenden Aufgaben erforderlich sind (Art. 6 Absatz 1 lit. b und e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG)).

5. Es wird darauf hingewiesen, dass das Studierendenwerk zu einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet ist. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass das Studierendenwerk trotzdem auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweist: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl, Internet: [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)
6. Sollte eine Vereinbarung dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Vereinbarungen wirksam. Eine unwirksame Vereinbarung ist durch eine ihrem Sinn und Zweck entsprechende wirksame Vereinbarung zu ersetzen. Ergänzend und im Zweifel gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

# Feuerschutz in den Wohnanlagen des Studierendenwerks Osnabrück

## I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen

1. Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jeder verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen, sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können. Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern dazu die Möglichkeit besteht.
2. Keine Zigarren- oder Zigarettenreste oder Asche in Papierkörbe werfen. Sie sind erfahrungsgemäß Ausgang solcher Schadenfeuer. Unter keinen Umständen im Bett rauchen.
3. Rauchwarnmelder sind in allen Wohnräumen installiert. Sie dürfen nicht entfernt oder außer Betrieb gesetzt werden.
4. Das Grillen auf offenem Feuer (Holzkohle, Gas) ist auf den Balkonen und in Gärten verboten.
5. Alle Zufahrtsstraßen und Wege für die Feuerwehr sowie Türen, Flure und Notausgänge müssen ständig freigehalten werden.

## II. Verhalten bei Ausbruch eines Brandes

1. Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.
2. Jedes Schadenfeuer muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind mit größter Eile durchzuführen.
3. Wer den Ausbruch eines Schadenfeuers bemerkt, das er mit Handfeuerlöschern oder anderen Mitteln nicht selbst sofort löschen kann, hat unverzüglich Feueralarm zu geben. Es sind sofort zu verständigen: **Berufsfeuerwehr Telefon 112**
4. Der Brand ist mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bekämpfen. Zunächst stehen Handfeuerlöscher zur Verfügung, die in ausreichender Anzahl in den Gebäuden verteilt sind. Sie sind die wichtigsten Kleinlöschgeräte zur Bekämpfung von Entstehungsbränden. Jeder Bewohner sollte sich die Aufstellungsorte dieser Feuerlöschgeräte einprägen.
5. Alle Türen und Fenster sind geschlossen zu halten, damit Zugluft vermieden wird. Sie sind nur zu öffnen, wenn durch die Qualmentwicklung Menschen in Gefahr sind.
6. Die elektrischen Lampen in den brennenden oder vom Feuer bedrohten Räumen sind auch bei Tage nach Möglichkeit einzuschalten, da sie in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern.
7. Über Rettungswege in Sicherheit bringen (Fluchtbalkons, Nottreppenhäuser) Aufzüge nicht benutzen!
8. Stets zuerst die Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen, erst dann ist an die Bergung von Sachgütern zu denken.
9. Den Anweisungen der Feuerwehr ist in jedem Falle Folge zu leisten. Ihr ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren.