

Allgemeine Mietbedingungen für die Studentenwohnanlagen von Seezeit Studentenwerk Bodensee

1. Wohnberechtigung

Wohnberechtigt in den von Seezeit Studentenwerk Bodensee betriebenen Studentenwohnanlagen sind ordentliche Studierende folgender Hochschulen:

Universität Konstanz
Fachhochschule Konstanz
Pädagogische Hochschule Weingarten
Fachhochschule Ravensburg-Weingarten
Berufsakademie Ravensburg

Soweit eine Wohnanlage durch den im obigen Abschnitt genannten Personenkreis nicht ausgelastet ist, können auch andere Personen als Bewohner der Wohnanlagen zugelassen werden.

2. Berechtigungsnachweis

Studierende müssen für ihre Wohnberechtigung zu Beginn jeden laufenden Semesters eine aktuelle Studienbescheinigung vorlegen.

3. Mietzins

3.1 Die Miete sowie alle mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Zahlungen, insbesondere auch der Kautions-, Mahnkosten und Gebühren, sind im Wege des Lastschriftverfahrens zu begleichen. Der Mieter ist verpflichtet, Seezeit hierfür eine Bankeinzugsermächtigung zu erteilen (Vordruck liegt dem Mietvertrag bei). Seezeit ist berechtigt, vom Vertragsabschluss abzusehen, solange diese nicht vorliegt.

Die Miete wird monatlich im Voraus am 1. Werktag des Monats vom angegebenen Konto abgebucht. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, Mahngebühren für die 1. Mahnung zu erheben. Die von der Bank erhobenen Rücklaufgebühren, bei nicht gedecktem Konto, werden ebenfalls dem Mieter belastet.

3.2 Seezeit ist verpflichtet, eine kostendeckende Miete zu erheben. Der Mietzins wird in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, in der jeweils gültigen Fassung, aus den laufenden Aufwendungen und Kosten sowie aus dem Mietaufwand von Seezeit als Hauptmieter ermittelt. Dabei können verschiedene Studentenwohnanlagen zusammengefasst werden, auch wenn die Voraussetzungen einer Wirtschaftseinheit im Sinne von § 2 Abs. 2 der II. BV nicht vorliegen.

3.3 Der Mietzins setzt sich in der Regel zusammen aus:

Grundmiete

- Kapitalkosten
- Mietaufwand des Studentenwerks als Hauptmieter
- Abschreibung der Gebäude
- Möblierungszuschlag
- Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Eigenkapitalverzinsung

Betriebskosten

- Reinigung des Gebäudekomplexes insgesamt
- Öffentliche Abgaben
- Versicherungskosten
- und andere Kosten nach der Anlage 3 zur II. BV

Umlagekosten pauschal

- Strom
- Wasserversorgung
- Heizung/Warmwasser
- Hausreinigung
- Müllentsorgung

- 3.4 Deckt die erhobene Miete pro Wohnanlagenplatz die kalkulierten laufenden Aufwendungen und Kosten sowie den Mietaufwand von Seezeit als Hauptmieter nicht ab (Unterdeckung), ist Seezeit berechtigt, die Miete bis zum Betrag einer kostendeckenden Miete anzuheben. Eine Erhöhung der erhobenen Miete ist ebenfalls zulässig, wenn sich eine Änderung der laufenden Aufwendungen oder Kosten sowie des Mietaufwandes von Seezeit als Hauptmieter und/oder eine Änderung der Berechnungsgrundlage ergibt.
- 3.5 Änderungen des Mietzinses müssen den Mietern spätestens 6 Wochen vor Wirksamwerden schriftlich zugegangen sein. Diese Erklärung ist maschinell gefertigt und bedarf daher zu ihrer Wirksamkeit nicht der eigenhändigen Unterschrift. Eine Kündigung wegen Mietzinsänderung wird anerkannt. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Falle mindestens vier Wochen vor Eintritt der Mietzinsänderung und ist schriftlich mitzuteilen.
- 3.6 Ein Aufrechnungs-, Zurückbehaltungs- oder Minderungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung besteht nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und muss in schriftlicher Form erfolgen.

4. Kautio

- 4.1 Die Kautio wird, wie in Ziffer 3.1 beschrieben, vom angegebenen Konto eingezogen. Abweichend hiervon können in begründeten Fällen Kautio und die erste Miete vor Beginn des Mietverhältnisses direkt auf ein von Seezeit zu benennenden Konto eingezahlt werden.
- 4.2 Die Kautio wird nicht verzinst. Sie wird vom Vermieter rentierlich angelegt; die Renditen werden als allgemeine Einnahmen der Wohnanlage zugeführt.
- 4.3 Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses nur mit unbestrittener oder rechtskräftig festgestellten Forderungen, so auch Kautionsforderung, gegen Forderungen des Vermieters aufrechnen.
- 4.4 Die Kautio kann nach Auszug des Mieters mit
 - Schäden an den Mieträumen oder Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen
 - fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln
 - sonstigen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.
- 4.5 Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden vom Vermieter dem Mieter nach dessen Auszug und der Übergabe der Mietsachen auf das unter Ziff.3.1 benannte Konto überwiesen. Sie verfällt nach Ablauf von 6 Monaten nach Rückgabe des Mietraumes, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.
In berechtigten Ausnahmefällen kann die Auszahlung der Kautio auch als Barscheck erfolgen.

5. Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie vom Mieter eingebrachter Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungshilfen durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

6. Einzug, Umzug

- 6.1 Der Einzug muss an Werktagen (Mo.-Fr.), zu den Bürozeiten, mit dem Hausmeister erfolgen. Ein Einzug an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sowie an Samstagen ist nicht möglich. Der Mieter ist verpflichtet, sich binnen einer Woche nach dem Einzug beim zuständigen Einwohnermeldeamt anzumelden.
- 6.2 Beim Einzug wird der Zustand des Mietgegenstandes in einem Übernahmeprotokoll festgehalten, welches sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zu unterzeichnen ist. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen am Mietgegenstand nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.
- 6.3 Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters sowie allgemeine Mitteilungen und Benachrichtigungen an den Mieter gelten mit Einwurf in den Briefkasten der jeweiligen Wohnanlage als zugegangen. Dies gilt auch in der vorlesungsfreien Zeit.
- 6.4 Umzüge innerhalb der Wohnanlagen werden nur in begründeten Ausnahmefällen gegen eine Verwaltungsgebühr von der Wohnraumverwaltung genehmigt (**siehe Gebührenaushang Hausmeisterbüro/Studentisches Wohnen**). **Ein Umzug kann erst stattfinden, wenn mit dem Mieter ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde.**
- 6.5 Nicht genehmigte Umzüge können zu einer fristlosen Kündigung führen.
- 6.6 Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung zu beachten und einzuhalten.

7. Instandhaltung, Reinigung, Schäden, Baumaßnahmen, (Pflichten des Mieters)

- 7.1 Der Mieter ist verpflichtet,
 - die Mieträume sowie das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln.
 - das Zimmer sowie die gemeinsam genutzten Einrichtungen zu reinigen. Die Reinigung hat regelmäßig in ausreichender Weise zu erfolgen.
 - **jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22:00 h bis 8:00 h zu unterlassen.**
 - etwaige Schäden oder technische Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich mitzuteilen. Meldet der Mieter Schäden nicht oder nicht rechtzeitig, ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
 - auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten. Das Aufstellen von Waschmaschinen/ Trocknern und zusätzlichen Elektro- und Küchengeräten in den Wohnungen und Zimmern ist nicht gestattet.
 - alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Verkehrsflächen in der vom Mieter bewohnten Studentenwohnanlage (Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftswaschräume, Hobbyräume usw.) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen. Jegliches Sperrgut (z.B. Fahrräder) sowie sonstige Materialien, die aus feuerpolizeilichen Gründen nicht abgestellt werden dürfen, werden nach Rücksprache mit dem Mieter auf Kosten des Mieters beseitigt.

- 7.2 Der Mieter muss sein Zimmer/Appartement auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Der Mieter kann sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn seines Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies dem Vermieter unverzüglich nach seinem Einzug mitteilt.
- 7.3 Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen (Gebäude und Inventar), die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste, Besucher usw. schuldhaft verursacht worden sind. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.
- 7.4 Der Vermieter ist berechtigt, Begehungen der Wohnung, des Zimmers, des Apartments durchzuführen, um eventuell bislang nicht erkannte Schäden festzuhalten. Diese Begehungen (mit einer mindestens 24-stündigen Vorankündigung) hat der Mieter zu dulden.
- 7.5 Der Mieter hat ein Betreten der angemieteten Räume durch den Vermieter oder seine Beauftragten bei Gefahr im Verzug oder erkennbaren Schäden jederzeit auch ohne Vorankündigung zu dulden.
- 7.6 Der Vermieter darf Ausbesserungen und sonstige Baumaßnahmen, die zur Erhaltung der Objekte oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Ein Anspruch auf Mietminderung/Schadenersatz hieraus besteht für den Mieter nicht.
- 7.7 Bei durch Mängel beeinträchtigten Mieträumen bzw. Inventar darf in diesem Zusammenhang eine Aufrechnung gegen eine Mietzinsforderung bzw. ein Zurückbehaltungsrecht nur geltend gemacht werden, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist. Der Mieter ist verpflichtet, seine Absicht zur Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich anzuzeigen.
- 7.8 Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters, eingebrachtes Mobiliar zu entfernen. Neben dem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Inventar darf der Mieter nur mit besonderer Genehmigung der Wohnraumverwaltung zusätzliches Mobiliar in die Gemeinschaftsräume einbringen.
- 7.9 Der Mieter ist verpflichtet, seinen Abfall getrennt in die vom Vermieter bereitgestellten Behälter/Sammelstellen zu entsorgen.
- 7.10 Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume stets in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Bauliche Veränderungen in den Mieträumen sind dem Mieter untersagt.
- 7.12 Das Anbringen von Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangs- oder Sendeinrichtungen ist ohne Genehmigung des Vermieters dem Mieter untersagt.
- 7.12 Vom Mieter eingebrachte zusätzliche Bodenbeläge dürfen nur lose verlegt werden und sind bei Auszug wieder zu entfernen.

8. Schlüssel

- 8.1 Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug die Schlüssel laut Inventarverzeichnis ausgehändigt. Beim Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für die zu ersetzenden Schlösser/Zylinder und die Schlüssel.
- 8.2 Der Verlust eines Schlüssels ist unverzüglich dem Hausmeister zu melden.
- 8.3 Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss/Zylinder durch ein anderes Schloss/Zylinder zu ersetzen.
- 8.4 Hausschlüssel dürfen an Hausfremde nicht weitergegeben werden.

9. Überlassung des Mietraumes an Dritte

- 9.1 Jede (auch teilweise) „Untervermietung“ oder „Gebrauchsüberlassung“ der Mieträume an Dritte bedarf der Genehmigung des Vermieters. **Ein entsprechender Interimsmietvertrag ist über den Vermieter anzufordern.** Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in jedem Fall beim Mieter.
- 9.2 Die Weiterleitung der Post muss bei Abwesenheit des Mieters durch den Interimsmieter gewährleistet sein (siehe 6.3)

10. Beendigung des Mietverhältnisses

- 10.1 Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.
- 10.2 Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von **8 Wochen** zum 31.03. bzw. 30.09. durch schriftliche Erklärung zu kündigen.
- 10.3 Eine außerordentliche vorzeitige Kündigung durch den Mieter kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende schriftlich erfolgen bei:
 - Studienabschluss mit nachweislicher Exmatrikulation
 - Studienwechsel an eine ausländische Hochschule, sofern die Vorlesungszeiten nachweislich von dem üblichen deutschen Semesterbeginn abweichen (findet für Zeitstudenten keine Anwendung).
 - Wohnraumbewohnern, die nachweislich ein Praktikum, das länger als ein Semester dauert, außerhalb des Hochschulortes ableisten müssen. Als Nachweis gilt hier eine Kopie des Praktikumsvertrages.
- 10.4 Bei Beendigung des Mietverhältnisses (Kündigung/Vertragsablauf) endet dieses **um 12:00 h des letzten Werktages (Montag-Freitag) im Mietmonat.**
- 10.5 Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen:
 - wenn der Mieter den Mietgegenstand ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters vertragswidrig nutzt, insbesondere wenn er seinen Wohnraumplatz unberechtigt einem Dritten überlassen hat.
In Fällen einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall – jedoch höchstens bis zu einem Betrag von zwei Monatsmieten – bis zur Neuvermietung.

11. Verlängerung der Regelwohnzeit

- 11.1 Sofern der Mieter in dem Semester, das der vertraglich vereinbarten Wohndauer folgt, das Schlussexamen ablegen wird, kann das Mietverhältnis um ein Semester verlängert werden. Ebenfalls ist in besonders begründeten Härtefällen, z.B. Körperbehinderung, im Einzelfall eine Verlängerung möglich. **Eine Verlängerung der Regelwohnzeit kann nur nach Abschluss eines neuen Mietvertrages erfolgen.**
- 11.2 Bei einer Mitarbeit in den Selbstverwaltungsgremien von Seezeit, sowie bei einer Tätigkeit als anerkannter Tutor kann eine Verlängerung der Regelwohnzeit gewährt werden.
- 11.3 Eine etwaige Verlängerung der Regelwohnzeit ist nur auf schriftlichen Antrag möglich. Diese müssen bis **15. Mai** für das **Wintersemester** bzw. **15. Dezember** für das **Sommersemester** eingegangen sein.

12. Pflichten der Vertragsparteien bei einer Beendigung des Mietverhältnisses

- 12.1 Der Auszugstermin ist spätestens **5 Werktage** vorher mit dem Hausmeister abzustimmen. Der Auszug muss an **Werktagen (Montag-Freitag) bis 12:00 h** erfolgt sein. Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausmeister stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Ca. 14 Tage vor dem Auszugstermin erfolgt, nach Absprache, eine Vorabnahme des Zimmers durch den Hausmeister. **An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sowie an Samstagen ist ein Auszug nicht möglich.** Nach der Übergabe des Zimmers darf der Mietraum nicht mehr betreten werden.
- 12.2 Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in bezugsfertigem Zustand, komplett gereinigt, mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben.
- 12.3 Die Wand- und Deckenflächen sind nach Bedarf (Festlegung durch den Hausmeister) zu streichen.
- 12.4 Falls der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen, reinigen und/oder streichen zu lassen.
- 12.5 Stellt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses fest, dass der Mieter den von ihm genutzten Wohnraum unter Zurücklassung eingebrachter Gegenstände verlassen hat, so werden diese auf Kosten des Mieters entsorgt.
- 12.6 Zieht der Mieter am Ende des Mietverhältnisses nicht oder nicht rechtzeitig aus und kann der Nachmieter deshalb nicht einziehen, haftet der Mieter für alle entgangenen Erlöse und für alle Kosten, die Seezeit Studentenwerk Bodensee bzw. dem Nachmieter aus der Nichtüberlassung der Mietsache entstehen (z.B. Hotel-, Umzugs-, Lagerungskosten).
- 12.7 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis **nicht** als verlängert.

13. Abstellen von Fahrzeugen

- 13.1 Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges die dafür vorgesehenen Stellplätze, soweit sie zur Verfügung stehen, zu benutzen. Diese werden von Seezeit zur Verfügung gestellt. Dieses gilt nicht für die kraftfahrzeugfreien Wohnanlagen Jungerhalde in Konstanz und Seestraße 3/5 und 5A in Ravensburg. Für Fahrräder sind ebenfalls die dafür vorgesehenen Abstellplätze zu benutzen; **ein Abstellen von Fahrrädern in den Eingangsbereichen, Treppenhäusern, Fluren und den Wohnbereichen ist nicht erlaubt.**
- 13.2 Der Vermieter haftet nicht bei Schäden an den auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen und Fahrrädern.
- 13.3 Das Abstellen von unbrauchbaren, dauernd nicht genutzten und polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnanlagen und Garagen ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge und Fahrzeugteile werden für den Fahrzeughalter kostenpflichtig entfernt. Dies gilt auch für Fahrräder.

14. Tierhaltung

Tierhaltung ist grundsätzlich nicht gestattet. Für Käfigtiere kann die Abteilung Studentisches Wohnen auf schriftlichen Antrag eine Genehmigung erteilen.

15. Sonstiges

Für zusätzliche, durch regelwidriges Verhalten von Wohnanlagenbewohnern erzwungene Dienstleistungen werden Gebühren in Rechnung gestellt.

Die einzelnen Gebührensätze werden von der Abteilung Studentisches Wohnen entsprechend der notwendigen Aufwendungen festgesetzt und sind in der Wohnraumverwaltung bzw. dem zuständigen Hausmeisterbüro der jeweiligen Wohnanlage einsehbar (**siehe Gebührenaushang Hausmeisterbüro/Studentisches Wohnen**).

16. Erfassung von personenbezogenen Daten

Seezeit erfasst zum Zweck der Bearbeitung die persönlichen Daten der Mieter.

Die vorstehenden Mietbedingungen und die Hausordnung sind Bestandteile des mit Ihnen geschlossenen Mietvertrages. Seezeit ist berechtigt, die Mietbedingungen und die Hausordnung jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder aufzuheben.

Universitätsstr. 10, 78464 Konstanz
E-Mail: studentisches.wohnen@seezeit.com
Studentisches Wohnen