

Allgemeine Mietbestimmungen

Adolph-Kolping-Studentenwohnheim

Benediktbeuern

Prälatenstraße 41 ▪ 83671 Benediktbeuern



Kolping-Stiftung-Augsburg

Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts

Frauentorstr. 29 ▪ 86152 Augsburg

Telefon: (08 21) 34 43 -260 ▪ Telefax: (08 21) 31 13 97

www.kolping-stiftung.de ▪ info@kolping-stiftung.de

Diese allgemeinen Mietbestimmungen für das Adolph-Kolping-Studentenwohnheim Benediktbeuern, Prälatenstraße 41 , 83671 Benediktbeuern, unter der Verwaltung der Kolping-Stiftung-Augsburg, Frauentorstr. 29, 86152 Augsburg (nachfolgend Vermieter genannt) regeln das Mietverhältnis zwischen der Kolping-Stiftung-Augsburg und dem Mieter.

1. Wohnberechtigung

- 1.1 Zugangsvoraussetzung:** Wohnberechtigt innerhalb der in § 2 des Mietvertrages genannten Mietzeit sind grundsätzlich nur Studierende der Philosophisch-Theologischen Hochschule und der Katholischen Stiftungsfachhochschule während der Dauer ihres Studiums bis zum ersten berufsqualifizierenden Abschluss.
- 1.2 Studienende:** Der Mieter ist verpflichtet, die Beendigung seines Studiums, gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von zwei Wochen dem Vermieter anzuzeigen.
- 1.3 Berechtigungsnachweis:** Der Mieter ist verpflichtet, jeweils bis zum 1.3. und zum 1.9. eines jeden Jahres dem Vermieter unaufgefordert eine aktuelle und gültige Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Geschieht dies auch nicht nach einer fristsetzenden Abmahnung durch den Vermieter, kann das Mietverhältnis gemäß § 554 a BGB aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt werden.
- 1.4 Ablehnungsgründe:** Nicht wohnberechtigt sind unbeschadet von Absatz 1.1 insbesondere
- a) Studenten/innen, die gleichzeitig Assistent, Referendar, Volontär oder in vergleichbarer Stellung sind.
 - b) Studenten/innen, die überwiegend berufstätig sind.

2. Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter

- 2.1 Fristwahrung:** Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gemäß § 2 des Mietvertrages vorzeitig schriftlich kündigen, wenn
- a) die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses verletzt ist.
 - b) dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mieters nicht mehr zumutbar ist.
- 2.2 Kündigungsgründe:** Eine Kündigung des Mietverhältnisses gemäß Absatz 2.1 a ist unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich, wenn
- a) die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht.
 - b) der Mieter anderweitig über angemessenen Wohnraum am Studienort verfügt.

- 2.3 Fristlose Kündigung:** Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß Absatz 2.1 b ist insbesondere möglich, wenn
- a) der Mieter mit der Entrichtung des Mietzinses mehr als zwei Monatsmieten im Verzug ist;
 - b) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ohne Genehmigung des Vermieters ganz oder teilweise überlassen hat;
 - c) der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich oder wiederholt verletzt, insbesondere schwerwiegend gegen Miet- oder Heimordnung verstößt oder den Hausfrieden stört.
- 2.4 Eigentumsrückgabe:** Bei einer Kündigung durch den Vermieter endet das Mietverhältnis an dem Tage, zu dem diese ausgesprochen wird. Die Rückgabe der Mietsachen an den Vermieter muss bis spätestens 10:00 Uhr desselben Tages erfolgen, es sei denn, der Vermieter hat hierzu gesondert einen späteren Termin bestimmt.
- 2.5 Weiterzahlungspflicht:** 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 Mietsachen hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgelts in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete bis zu dem Termin verpflichtet, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis hätte fristgemäß kündigen können, längstens jedoch bis zur Wiedervermietung der Mieträume oder bis zum Zeitpunkt der fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 2 des Mietvertrages.

3. Kündigung des Mietvertrages

- 3.1 Mietdauer:** Die Mindestmietdauer beträgt 2 Wohnsemester und läuft jeweils vom 01.09. bis 28.02. und vom 01.03. bis 31.08.

Das Mietverhältnis endet jeweils zum 28.02. bzw. 31.08. eines Jahres, wenn die Kündigung des Mieters bzw. des Vermieters zwei Monate vorher beim jeweiligen Vertragspartner eingegangen ist.

- 3.2 Höchstmietdauer:** Die Höchstmietdauer beträgt in der Regel 8 Wohnsemester. Wohnzeiten in anderen öffentlich geförderten Wohnheimen werden auf die Höchstmietdauer angerechnet.

4. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

§ 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses) wird ausgeschlossen.

5. Mietzahlung / Zahlungsverzug

- 5.1 Zahlungsbestimmungen:** Die Gesamtkosten und alle mit der Mietzahlung fällig werdenden einmaligen Zahlungen (insbesondere auch Gebühren für entstandene Rücklastschriften und Mahnungen) müssen im Rahmen des Lastschriftverfahren bezahlt werden. Der Mieter verpflichtet sich, hierfür ein Girokonto bereitzuhalten und dem Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses für dieses Konto eine Einzugsermächtigung für die jeweils fällig werdenden Forderungen zu erteilen.

- 5.2 Zahlungstermin:** Die Abbuchung durch den Vermieter erfolgt ab dem 5. eines Monats für den jeweils laufenden Monat. Die Miete wird jeweils zu diesem Termin fällig.
- 5.3 Kontodeckung:** Der Mieter ist verpflichtet, auf dem Konto gemäß Absatz 5.1 die Deckung in voller Höhe der jeweils fälligen Beträge termingemäß zu gewährleisten. Kosten, die durch vergebliche Abbuchungsversuche entstehen, müssen vom Mieter getragen werden.
- 5.4 Mahngebühren:** Für notwendige Mahnungen steht dem Vermieter der Ersatz des ihm dafür entstehenden Verwaltungsaufwands in Höhe von bis zu maximal EUR 5,00 je Mahnstufe zu.
- 5.5 Mietstundung:** Aus begründetem Anlass kann auf schriftlichen Antrag des Mieters mit Zustimmung des Vermieters eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag hierfür muss schriftlich und vor Fälligkeit der Miete beim Vermieter eingegangen sein.

6. Kautio

- 6.1 Verzinsung:** Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551, Abs. 3, Satz 5, BGB).
- 6.2 Aufrechnung:** Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kautio wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- 6.3 Rückerstattung:** Die Kautio bzw. die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter vom Vermieter frühestens 6 Wochen nach Beendigung der Vertragslaufzeit und der Rückgabe der Mietsachen sowie nach Verstreichen der Widerspruchsfrist für vorangegangene Lastschriften auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren abzuziehen. Ist die Rückzahlung der Kautio bzw. der nicht verrechnete Anteil der Kautio aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der Mieter es versäumt hat, seine Verzugsadresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt die Kautio ein Jahr nach Fälligkeit.

7. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

- 7.1 Aufrechnung:** Der Mieter kann gegenüber der Mietzinsforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn es sich um einen Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung der Vermieterpflichten handelt (§ 538 BGB) und wenn der Mieter seine Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich angezeigt hat.
- 7.2 Versorgungsleistungen:** Der Vermieter ist verpflichtet, die vorhandene Sammelheizung in der Zeit vom 01.10. bis 30.04., soweit es die Außentemperaturen erfordern, in Betrieb zu halten. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Beheizung oder Warmwasserversorgung übernimmt der Vermieter nicht. Die durch eine Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung oder Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadenersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art.

8. Mängelanzeige

- 8.1 Anzeigepflicht:** Mängel der Mieträume oder ihrer Einrichtung, die bei der Übergabe gegeben sind oder im Laufe des Mietverhältnisses entstehen, muss der Mieter unverzüglich schriftlich dem Vermieter anzeigen.

- 8.2 Beanstandungsfrist:** Der Mieter ist verpflichtet, sofort bei Übernahme der Mietsachen eine Überprüfung vorzunehmen und Beanstandungen dem Vermieter innerhalb von drei Tagen schriftlich zu melden. Unterlässt dies der Mieter, dann gelten die Mietsachen als ordnungsgemäß übernommen. Der Mieter kann sich zu einem späteren Zeitpunkt nicht darauf berufen, dass Beschädigungen bereits bei seinem Einzug bestanden haben.
- 8.3 Schadenersatzpflicht:** Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Verlustes der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadenersatz zu leisten. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Falle einer Beschädigung des Zimmers oder der Beschädigung bzw. des Verlustes von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ihm obliegt nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.
- 8.4 Haftungsumfang:** Der Mieter haftet darüber hinaus anteilmäßig für alle Schäden an den Gemeinschaftseinrichtungen der Wohngruppe bzw. des Heimes, soweit diese schuldhaft verursacht werden.

9. Vertragswidriger Gebrauch

Dem Mieter ist nicht gestattet:

- 9.1** Tiere zu halten;
- 9.2** die Mieträume ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters anderen Personen zur alleinigen Be- oder Mitbenutzung zu überlassen; insbesondere ist jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mieträume und -sachen an Dritte grundsätzlich untersagt, soweit nicht in begründeten Ausnahmefällen die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde;
- 9.3** die eingebrachten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen oder in dem Gebäude des Studentenwohnheimes zu belassen, es sei denn, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht;
- 9.4** sich selbst Schlüssel anfertigen zu lassen oder Unbefugten Schlüssel zu überlassen;
- 9.5** abgemeldete Fahrzeuge auf den zum Wohnheim gehörenden Parkplätzen abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug abschleppen zu lassen. Etwaige Kosten hat der Mieter zu tragen. Die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche durch den Vermieter bleibt vorbehalten;
- 9.6** Fahrzeuge außerhalb der gekennzeichneten Parkplätze, z.B. auf Einfahrten und Feuerwehrezufahrten, abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug kostenpflichtig abschleppen zu lassen.
- 9.7** auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude oder in ihrer unmittelbaren Umgebung Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchzuführen, die zu einer Belästigung anderer führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die das Risiko einer Umweltverschmutzung mit sich führen können (z. B. Ölwechsel, Autowaschen, usw.).

10. Haftungsausschluss

- 10.1 Haftungsgrundlage:** Für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher, sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen haftet der Vermieter nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.

11. Sonstige Verpflichtungen des Mieters und des Vermieters

- 11.1 Hausreinigung:** Die Reinigung der Mieträume, insbesondere des Zimmers, obliegt dem Mieter. Der Mieter verpflichtet sich zu sorgsamer und pfleglicher Behandlung der Mieträume, der zur Mitbenutzung überlassenen Räume und Verkehrsflächen, sowie der Einrichtungsgegenstände und der Außenanlagen. Er verpflichtet sich weiter, die Bestimmungen der Heimordnung, die Bestandteil dieses Vertrages wird, zu beachten. Ein Exemplar der Heimordnung wurde dem Mieter vom Vermieter bereits ausgehändigt. Der Vermieter übernimmt die Reinigung der Bodenflächen und Fenster in den gemeinschaftlich genutzten Räumen, z. B. Treppenhaus, Küchen oder Flure.
- 11.2 Schließanlage:** Der Mieter ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen und den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter auch berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue ersetzen zu lassen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann. Die Beschaffung von Ersatzschlössern oder -schlüsseln erfolgt ausschließlich durch den Vermieter. Der Mieter ist dem Vermieter für alle diesem dafür entstehenden Aufwendungen zum Schadensersatz in Geld verpflichtet. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen.
- 11.3 Umbauten:** Bauliche Veränderungen bzw. Änderungen der Elektro- oder Sanitärinstallation durch den Mieter sind nicht gestattet.

12. Schönheitsreparaturen

- 12.1 Kostenumlage:** Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume stets in einem dem normalen Nutzungsgebrauch entsprechenden Zustand zu halten. Sollten die Mieträume bei seinem Auszug durch sein Verschulden nicht in einem nach allgemeinen Maßstäben bewohnbaren Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen oder durchführen lassen.
- 12.2 Eigenleistung:** Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume obliegen dem Mieter; sie sind mindestens einmal innerhalb von 3 Jahren durchzuführen. Das Streichen mit grellen Farben bzw. das Tapezieren der Wände ist nicht gestattet.

13. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- 13.1 Zugangsmöglichkeit:** Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass sein Zimmer auch bei Abwesenheit aus berechtigtem Anlass durch Beauftragte des Vermieters betreten werden kann.
- 13.2 Instandhaltung:** Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind.
- 13.3 Mietminderung:** Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch wegen der Beeinträchtigung Schadenersatz verlangen.
- 13.4 Schadenshaftung:** Verweigert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.

14. Beendigung des Mietverhältnisses

14.1 Zimmerzustand: Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses so wiederherzustellen, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist. Dazu gehört insbesondere:

- a) Alle Schäden und Mängel an den Mietsachen (einschl. evtl. mitvermieteter Einrichtungsgegenstände), für die der Mieter dem Vermieter gegenüber haftet, müssen vom Mieter sach- und fachgerecht beseitigt werden.
- b) Evtl. mitvermietete, aber vom Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände müssen im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume eingebracht werden.
- c) Der Mieter muss alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen. Dies gilt ebenfalls für auf dem Grundstück gelagerte Gegenstände (Fahrräder, Möbel etc.)
- d) Die Mieträume müssen beim Auszug gründlich gereinigt sein. Des Weiteren sind die Zimmerfenster von beiden Seiten zu putzen. Die während der Wohnzeit genutzten Küchenschränke und Kühlschrankfächer sind ebenfalls gründlichst mit oberflächenschonenden Mitteln zu säubern. Über die Reinigung des Kopfkissens sowie der Zudecke ist beim Auszug ein Nachweis vorzulegen.

14.2 Mängelbeseitigung: Bei der Besichtigung festgestellte Mängel oder Schäden werden in einem Protokoll festgehalten. Soweit sie vom Mieter zu vertreten sind, gilt die Zeit bis zur fristgerechten Rückgabe der Mietsachen als Frist im Sinne von § 326 BGB. Der Vermieter ist berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Mängel und Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen; der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen, sowie für evtl. Forderungen Dritter, Schadensersatz in Geld zu leisten. Das gleiche gilt auch, wenn der Mieter die rechtzeitige Besichtigung der Mietsachen verhindert oder verweigert hat.

14.3 Formalitäten: Spätestens bis zum vertragsgemäßen Rückgabetermin muss der Mieter

- a) dem Vermieter alle Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen übergeben;
- b) dem Vermieter seine neue Anschrift mitteilen;
- c) die zur Rückzahlung der Kaution erforderliche Bankverbindung angeben.

14.4 Eigentumsverwahrung: Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Sachen, die der Vermieter in Verwahrung genommen hat, gehen nach Ablauf eines halben Jahres in das Eigentum des Vermieters über. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verluste haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz; er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der Mieter Schadensersatz in Geld zu leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und evtl. anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.

14.5 Auszugszeiten: Der Ein- und Auszug ist nur an Werktagen (Montag bis Freitag) nach vorheriger Terminvereinbarung in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Die Mieträume werden dem Mieter am Ersten des Monats übergeben; sofern dieser auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag fällt, am nächstfolgenden Werktag.

15. Erklärungen

15.1 Formvorschriften: Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in den Briefkasten des Mieters im Wohnheim als zugegangen.

16. Ungültigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen

16.1 Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages unwirksam sein, oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart. § 139 BGB findet keine Anwendung.

»Was der Mensch aus sich macht, das ist er.«

Adolph Kolping