

Mietvertrag

Zwischen dem

Studentenwerk Augsburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Eichleitnerstraße 30
86159 Augsburg

und Herrn
Bernd Beispiel

Wohnungsverwaltung:
Universitätsstraße 2
86159 Augsburg

als Vermieter

als Mieter

wird folgendes vereinbart:

§ 1

(1) Vermietet wird in der **Studentenwohnanlage Prinz-Karl-Viertel, Ernst-Lehner-Str. 8, 86159 Augsburg**, die möblierte Wohneinheit 01-45 (Einzelappartement)

ab: 01.10.2008 und zwar befristet bis zum: 30.09.2012

mit einer vereinbarten Wohnfläche von 16,1 qm.

Die vereinbarte Größe wird den Berechnungen der Wohnfläche und der Betriebskosten zugrunde gelegt.

§ 545 BGB wird ausgeschlossen.

Der Mieter eines behindertengerechten Apartments verpflichtet sich, dies bei Bedarf zu räumen. Der Vermieter verpflichtet sich, Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

(2) Die Miete beträgt derzeit monatlich:

Grundmiete einschließlich Möblierungszuschlag	EUR	155,00
---	-----	--------

Vorauszahlung Betriebskosten (i.S.v.§ 27 Abs.2, II BV einschließlich Prämienanteil gem. § 5 Abs. 5 dieses Vertrages).	EUR	87,00
---	-----	-------

Gesamtbetrag:	EUR	242,00
---------------	-----	--------

(3) Die Mietkaution beträgt EUR 250,00

Aufgrund der hohen Anzahl an Ein- und Auszügen zum 01.10. bzw. 01.04. kann in diesen Monaten die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit erst zum dritten Werktag gewährleistet werden. Hieraus abgeleitete Ersatz- bzw. Rückvergütungsansprüche sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 2

(1) Die Wohneinheit wird für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem besonderen Zweck des Studiums am Hochschulort ausschließlich zur persönlichen Nutzung durch den Mieter vermietet. Bei Unterbrechung oder Beendigung der Hochschulausbildung besteht auf Gebrauch und Nutzung der Wohneinheit kein Anspruch mehr.

(2) Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung. Wegen durch die gemeinschaftliche Nutzung evtl. entstehender Emissionen in den Wohnbereich, insbesondere, wenn sich seine Wohneinheit in der Nähe solcher Gemeinschaftseinrichtungen befindet, verzichtet der Mieter auf Ansprüche auf Mietminderung.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, bei Vorliegen schwerwiegender Gründe wie z.B. Rohrbrüchen oder anderen Schäden, durch die der Wohnraum nicht weiter bewohnbar bleibt, Ersatzwohnraum vergleichbarer Art und Größe anzunehmen.

§ 3

Der Mieter erkennt an, daß ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Beendigung des Mietvertrages besteht, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mieträumen in Studentenwohnheimen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studentenwohnheimen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studenten ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

§ 4

Der Mieter kann das Mietverhältnis nur zum 01.04. oder 01.10. kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 2 Monate. Die Kündigung bedarf der Schriftform. In Ausnahmefällen kann das Mietverhältnis zu einem anderen Zeitpunkt beendet werden. Hierzu bedarf es eines Aufhebungsvertrages, für den ein Verwaltungskostenbeitrag von € 13,- zu zahlen ist.

§ 5

(1) Neben der Grundmiete hat der Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächliche Inanspruchnahme einzelner Leistungen die anteiligen Betriebskosten i.S.v. Anlage 3 zu § 27 II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen) in der jeweils geltenden Fassung bzw. Folgeverordnung zu tragen, soweit diese nicht im einzelnen besonders erfaßt und berechnet werden. Hierauf leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen.

(2) Der zu entrichtende Gesamtbetrag wird monatlich von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung einer Lastschrifteinzugsermächtigung für die Dauer der Wohnzeit. Änderungen des Kontos können für den Lastschrifteinzug der Miete des laufenden Monats nur bis zum 15. des Vormonats berücksichtigt werden.

(3) Die Einbeziehung aller durch gesetzliche oder behördliche Regelung, sowie durch Änderungen von Darlehens- und Erbbauzinsen oder Wegfall öffentlicher Zuschüsse verursachten Kostenänderungen, sowie Änderungen und Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art in die Miete ist ab dem Zeitpunkt der Geltendmachung vereinbart.

(4) Der Vermieter erstellt nach Ablauf eines Rechnungsjahres nach Vorlage des geprüften Jahresabschlusses eine Abrechnung über die Betriebskosten des Wohnheimes und die geleisteten Vorauszahlungen. Dabei werden die Betriebskosten anteilig auf die Bewohner eines Heimes umgelegt. Umlagenschlüssel ist die vereinbarte Wohnfläche der Wohneinheit. Der Vermieter ist auch berechtigt, die Berechnung von Betriebskosten entsprechend der Anzahl der Bewohner umzulegen. Im Falle des Auszugs des Mieters während eines Rechnungsjahres erfolgt die Verteilung der Betriebskosten bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zum Abrechnungsjahr. Ein Fehlbetrag ist durch Nachzahlung auszugleichen, ein Überschuß wird zurückvergütet.

Beträgt der Überschuß weniger als € 1,50 Monat/Bewohner, kann er mit der nächsten Abrechnungsperiode verrechnet werden; nach Beendigung des Mietverhältnisses verzichtet der Mieter auf Rückzahlung. Deckt die Vorauszahlung infolge von Kostenerhöhungen nicht mehr die Betriebskosten, wird eine entsprechend erhöhte Vorauszahlung festgelegt.

(5) Der Mieter verpflichtet sich, die auf ihn entfallende anteilige Prämie für eine vom Studentenwerk zu Gunsten der Bewohner abgeschlossene Versicherung wegen Mietsachschäden zu zahlen.

(6) Der Mieter erkennt die Verpflichtung an, sich an den Kosten einer Fernseh- und Rundfunkantennen-anlage durch Zahlung einer entsprechenden Umlage ohne Rücksicht auf die tatsächliche Inanspruchnahme zu beteiligen. Stellt der Vermieter die Anschlußkabel, so dürfen nur diese verwendet werden. Für durch Fremdkabelverwendung entstehende Antennenanlagenstörungen haftet der Mieter.

(7) Die anteiligen Kosten der Kfz-Stellplätze des Studentenwohnheims sind in der Miete gem. § 1 Abs. 2 kalkuliert. Tiefgaragenplätze werden derzeit auf Antrag zur unentgeltlichen Nutzung überlassen. Die Nutzungsdauer im Wohnheim Göggingen ist auf 1 Jahr beschränkt.

§ 6

(1) Die Miete ist monatlich im voraus bis zum Fünften des Monats fällig.

(2) Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, eine Verwaltungskostenpauschale von € 5,00 für jede Mahnung zu erheben.

(4) Aus begründetem Anlaß kann auf schriftlichen Antrag eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag muß vor Fälligkeit beim Vermieter eingegangen sein.

§ 7

(1) Die Kautions wird nicht verzinst. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Rückzahlung der Kautions soll innerhalb von 12 Wochen nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgen. Sie verfällt nach Ablauf von 6 Monaten nach Vorliegen der Mietabrechnung, wenn ihre Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann. Zum gleichen Zeitpunkt verzichtet der Mieter auf die Rückzahlung eines Betriebskostenüberschusses.

(2) Die Kautions wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind. Durch die Rückzahlung der Kautions wird die Geltendmachung von Forderungen gem. § 5 Abs. 4 nicht berührt.

§ 8

(1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis zum Monatsende schriftlich mit einer Frist von 2 Monaten zu kündigen, wenn der Mieter

- a) am Studienort nicht immatrikuliert ist,
- b) nicht bis zum 30.11. für das Wintersemester bzw. 31.05. für das Sommersemester eine gültige Studienbescheinigung bzw. eine Bescheinigung über die Anmeldung zum Studienabschlußexamen mit Angabe des voraussichtlichen Prüfungsendes vorlegt,
- c) gegen Mietvertrag und Hausordnung wiederholt verstößt, soweit diese Verstöße nicht eine fristlose Kündigung rechtfertigen,
- d) als Student zugleich Assistent oder Referendar ist oder aus einer berufsmäßigen Tätigkeit vergleichbare Einkünfte erzielt.

(2) Wird auf Veranlassung des Mieters der Abschluß eines neuen Mietvertrages notwendig, so wird ein Verwaltungskostenbeitrag von € 25,00 erhoben.

§ 9

Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter

- a) den Mietgegenstand trotz Abmahnung vertragswidrig nutzt,
- b) den Mietgegenstand nicht selbst nutzt, es sei denn, der Vermieter hat einer vorübergehenden Nutzungsüberlassung während der Abwesenheit des Mieters vorher zugestimmt,
- c) schwerwiegend gegen Mietvertrag oder Hausordnung verstößt oder den Hausfrieden stört,
- d) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses im Verzug ist, oder für einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für 2 Monate erreicht.

§ 10

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 Gewährung für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Beheizung oder Warmwasserversorgung übernimmt der Vermieter nicht. Die durch eine Brennstoffverknappung bedingte teilweise oder vollständige Einstellung der Beheizung und Warmwasserversorgung berechtigt den Mieter nicht zu Minderungs- oder Schadenersatzansprüchen. Dies gilt ebenso für notwendige oder unvermeidbare Betriebsunterbrechungen jeder Art.

§ 11

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.

Der Schadenersatzanspruch des Mieters für den Fall, daß die im Mietvertrag angegebene Wohneinheit nicht rechtzeitig bezogen werden kann, beschränkt sich dahingehend, daß der Vermieter ein anderes Zimmer zur Verfügung zu stellen hat. Weitere Ansprüche sind ausgeschlossen.

§12

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Zeigt sich ein nicht nur unwesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Der Mieter hat zu beweisen, daß ein Verschulden nicht vorgelegen hat; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.

(2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird die Mietsache vom Vermieter abgenommen. Bis zur Abnahme haftet der Mieter für alle während der Mietzeit entstandenen Schäden und für fehlende Gegenstände, es sei denn, daß ihn kein Verschulden trifft. Diese Haftung erstreckt sich bis zur Rückgabe der Schlüssel an die Hausverwaltung. Gibt der Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die Mietsache nicht in dem vereinbarten Zustand zurück, so erklärt er sich unter Verzicht auf sein Nachbesserungsrecht damit einverstanden, daß der Vermieter die Nachbesserungen durch Dritte ausführen läßt, wobei die Kosten der Mieter trägt.

(3) Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug Schlüssel ausgehändigt. Falls ein Schlüssel verloren geht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel dem Vermieter zurückgegeben werden können, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazugehörigen Schlösser verändern bzw. durch neue ersetzen zu lassen. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen und weitere (Nach-/Ersatz-) Schlüssel anfertigen zu lassen..

- (4) Der Mieter ist verpflichtet, den übrigen Mietern gegenüber die erforderliche Rücksicht zu üben und sich entsprechend der Hausordnung zu verhalten.
- (5) Der Mieter haftet für Schäden, die von seinen Gästen verursacht werden.
- (6) Bei der Beseitigung von Schäden ist der Mieter an die Weisungen des Vermieters gebunden.
- (7) Der Mieter darf nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters untervermieten oder andere Personen in seinem Zimmer mitwohnen lassen.
- (8) Der Mieter verpflichtet sich, seine Identität auf Verlangen gegenüber dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten durch Vorlage seines Personalausweises nachzuweisen.

§ 13

- (1) Bei Bezug erkennt der Mieter den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes nach Maßgabe des Übergabeprotokolles an, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug schriftlich dem Vermieter die Mängel angezeigt hat.
- (2) Wenn es sich bei dem Studentenwohnheim um einen in jüngerer Zeit fertiggestellten Neubau handelt, verzichtet der Mieter wegen üblicher Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit auf Ansprüche auf Mietminderung.

§ 14

- (1) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, daß der Mietgegenstand auch bei Abwesenheit aus berechtigtem Anlaß durch Beauftragte des Vermieters betreten werden kann.
- (2) 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 sonstige Reparaturarbeiten nach vorheriger Unterrichtung des Mieters. Insbesondere hat der Mieter die zum Schutze der Bewohner erforderlichen Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu dulden.
- (3) Der Mieter, der diese Arbeiten innerhalb angemessener Zeit dulden muß, kann weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch wegen der Beeinträchtigung Schadenersatz verlangen.

§ 15

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand spätestens bis 10.00 Uhr vormittags am letzten Werktag vor Vertragsablauf zu räumen. Falls der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, sind sich die Vertragspartner darüber einig, daß mit Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Mietgegenstand auf den Vermieter übergeht und daß der Vermieter unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, nach erfolgloser Aufforderung zur Räumung nach drei Tagen den Mietgegenstand neu zu belegen und die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Mieters zu verwahren. Der ehemalige Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, daß er nach Ablauf eines Jahres seinen evtl. Besitz und sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen auf den Vermieter überträgt. Mit dem Hausmeister ist spätestens 14 Tage vor Auszug ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

§ 16

- (1) Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, daß er nach Bekanntgabe an den Anschlagtafeln seinen Besitz und sein Eigentum an den zurückgelassenen und nicht gekennzeichneten Gegenständen in allgemein zugänglichen Räumen und an nicht zugelassenen Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheimes auf den Vermieter überträgt.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, nicht zugelassene Kraftfahrzeuge, die auf dem Gelände des Wohnheimes abgestellt sind, auf Kosten des Mieters verschrotten zu lassen.

§ 17

(1) Nach dem Bayer. Gesetz über das Meldewesen vom 24. März 1983 ist der Mieter verpflichtet, sich binnen einer Woche beim Einwohnermeldeamt des Hochschulortes anzumelden. Die Anmeldebestätigung ist dem Vermieter innerhalb von 2 Wochen vorzulegen. Bei Nichteinhalten dieser Frist ist der Vermieter verpflichtet, Mitteilung an die Meldebehörde zu machen.

§ 18

(1) Die Aufstellung der Betriebskosten sowie die jeweils geltende Haus- und Feuerlöschordnung und die Benutzungsordnung für Kfz.-Stellplätze sind Bestandteil dieses Vertrages. Der Mieter erklärt, diese als Anlagen zu dem Mietvertrag erhalten zu haben.

(2) Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in den Briefkasten des Mieters im Wohnheim als zugegangen.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

(4) Aus dem verwaltungsmäßigen Vollzug des Aufnahmeantrages für einen Wohnheimplatz in einem Studentenwohnheim und des Mietvertrages ergibt sich die Notwendigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten.

Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß sein Name und die Nummer seiner Wohneinheit im Eingangsbereich der Wohnanlage aufgeführt werden (Stiller Portier/Klingeltableau) und soweit erforderlich der Deutschen Bundespost zur Erleichterung der Postzustellung und den Meldebehörden Mieterlisten (Abgleich mit der Einwohnerkartei zur Berechnung der Müllabfuhrgebühren) zur Verfügung gestellt werden.

(5) Weitere Vereinbarungen haben nur in Schriftform Gültigkeit und müssen vom Vermieter und Mieter unterschrieben sein.

.....
Datum

.....
Unterschrift des Mieters

.....
Datum

.....
Unterschrift des Vermieters