

4. Der Vermieter ist derzeit an den Hochschulstandorten München, Garching, Freising und Rosenheim für den Betrieb von Wohnplätzen zuständig, um die im Bayerischen Hochschulgesetz definierten Aufgaben der wirtschaftlichen Förderung und sozialen Betreuung der Studierenden gerecht zu werden.
- 4.1 Der vermietete Wohnraum dient daher ausschließlich der Benutzung zu Wohnzwecken durch Personen, die die nachfolgenden Anforderungen erfüllen:
- a) die Zulassung oder Immatrikulation an einer Hochschule im Zuständigkeitsbereich des Studentenwerks München
 - b) das monatliche Einkommen darf den jeweils gültigen BAföG-Höchstsatz nicht übersteigen;
 - c) die Eltern des Studierenden wohnen nicht im Einzugsbereich des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV);
 - d) die Bewerbung für den Wohnplatz wurde vor Vollendung des 30. Lebensjahres eingereicht (Ausnahme: Härtefälle).

Mit seiner Unterschrift unter diesen Mietvertrag bestätigt der Mieter die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen ausdrücklich.

- 4.2 Die Immatrikulationsbescheinigung ist vor Mietvertragsabschluß im Original und während des laufenden Mietverhältnisses in Kopie spätestens bis zum 14.11. eines Jahres für das Wintersemester bzw. 14.05. eines Jahres für das Sommersemester beim Vermieter unaufgefordert einzureichen;
- 4.3 Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass in den Einzelzimmern eine Doppel- oder Mehrfachbelegung durch Aufnahme von weiteren Personen durch den Mieter nicht zulässig ist. Ergibt sich der Wunsch des Mieters nach Aufnahme des (Ehe-)Partners oder minderjähriger Kinder in den Wohnraum, so kann der Mieter beim Vermieter um die Anmietung eines entsprechend größeren Wohnraums nachsuchen.
5. Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.

Der Mieter ist außerdem berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung (**ANLAGE 1**) mitzubedenutzen.

Im Übrigen wird auf § 6 „Benutzung der Mieträume“ verwiesen.

6. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug zwei Haustür- und Zimmerschlüssel, gegebenenfalls ein Briefkastenschlüssel sowie Objektbeschlüsse – eventuell weitere 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 dazugehörenden Schlösser verändern bzw. durch neue ersetzen zu lassen.

§ 2

Bestristung des Mietvertrages / außerordentliche Kündigung

1. Der vermietete Wohnraum befindet sich in einer Studentenwohnanlage. Dieser Mietvertrag ist daher in gem. § 549 Abs. 3 BGB zulässiger Weise auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden.
2. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von vorstehender Ziff. 1 unberührt. Hierfür gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Ein wichtiger Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 1 BGB liegt insbesondere vor, wenn der Mieter

- a) die in § 1 Ziff. 4.1a) bis c) genannten Bedingungen nicht mehr erfüllt;
 - b) trotz Abmahnung seinen Pflichten zur Vorlage der Immatrikulationsbescheinigung gem. § 1 Ziff. 4.2 nicht nachkommt;
 - c) trotz Abmahnung die Doppel- oder Mehrfachbelegung (vgl. § 1 Ziff. 4.3) fortsetzt;
 - d) trotz Abmahnung den Mietgegenstand vertragswidrig untervermietet (vgl. § 6 Ziff. 2).
3. Kündigungen sind schriftlich (per Brief) zu erklären.
4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum fünften Werktag des Monats zu zahlen.
2. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung einer Mieteinzugsberechtigung im Lastschriftverfahren.
Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer notwendigen Mahnung der Miete einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10,00 EUR an den Vermieter zu bezahlen. Dem Mieter ist der Nachweis gestattet, dass dem Vermieter ein geringerer Schaden entstanden ist.
4. Aus begründetem Anlass kann auf schriftlichen Antrag eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag muss vor der Fälligkeit beim Vermieter eingegangen sein.
5. Der Mieter kann gegen die Miete mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Die Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen anderer als Forderungen aus dem Mietverhältnis ist ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, die Forderungen sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

§ 4 Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete (§ 1 Ziff. 2.1) sind die in § 2 Ziff. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (= Verordnung gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz) in ihrer jeweiligen Fassung aufgeführten Betriebskosten vom Mieter zu tragen. Die bei Vertragsabschluss gültige Fassung ist diesem Vertrag als **ANLAGE 2** beigefügt.

Zudem ist der Vermieter berechtigt, sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Ziff. 17 BetrKV wie folgt auf den Mieter umzulegen:

- die Kosten des Sicherheitsdienstes im Falle etwa erforderlicher regelmäßiger Bewachung der Studentenwohnanlage;
- die Kosten der Inventarversicherung und Schließanlagenversicherung;
- die Kosten für die Telefongrundgebühren der Hausinternen Telefonanlage der Studentenwohnanlage;
- die Bereitstellungspauschale für die Errichtung, die Reinigung, Pflege, Wartung und den Unterhalt (z.B. Miete) der Datenübertragungsgeräte sowie des (internen und externen) Datenübertragungsnetzes, wenn vorhanden;
- die Kosten der Aufwandsentschädigung für Haussprecher, die die Interessen der Studierenden in der Studentenwohnanlage vertreten;
- die Kosten von Hilfs- und Betriebsstoffen wie bspw. Glühlampen, Streusalz, Treibstoffe, Toilettenpapier, Abwuschpapier, Salze für Dosieranlagen etc.;
- die Stromkosten der Studentenwohnanlage; dies sind die Kosten für Hausstrom, Aufzugsstrom, Strom für die Gemeinschaftsantennen- und Datenübertragungsanlage sowie die Kosten des Stromverbrauchs in den einzelnen Studentenzimmern der Studentenwohnanlage. Die Stromkosten werden in der jährlichen Betriebskostenabrechnung zusammengefasst in einer Position ausgewiesen, da die Studentenwohnanlage nicht über separate Zähler verfügt; § 2 Ziff. 15 und 16 BetrKV werden insoweit modifiziert.
- in den Studentenwohnanlagen Oberwiesenfeld und Studentenstadt die Kosten des Aufsichtspersonals und die Sachkosten (bspw. Neuerwerb von Büchern etc.) für die dort vorhandenen Lesesäle;
- die Kosten des Betriebs, der Reinigung und der Wartung (regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft)
 - aller haustechnischen und mechanischen Einrichtungen (wie Heizungs- und Lüftungsanlage),
 - von Aufzügen (inkl. Notrufanlage),
 - der Tiefgarage einschließlich der Tiefgaragentechnik – soweit vorhanden –,
 - der Blitzschutzanlagen,
 - der Dachrinnen und sonstigen Dachabläufe,
 - der Feuerlöscher (inkl. öffentlicher Prüfbescheinigungen) sowie der brand- und sicherheitstechnischen Einrichtungen. Dazu zählen z. B. Störungs- und Brandmeldeanlagen mit Nebeneinrichtungen, Sprinkleranlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Hydranten;
 - der Fenster- und Fassadenelemente,

- von in den Wohnanlagen verwendeten Leitern sowie
- der persönlichen Schutzausrüstung, die in den Wohnanlagen verwendet wird.

Der Vermieter ist gem. § 1 Abs. 2 BetrKV berechtigt, einzelne Betriebskosten-Arbeiten selbst durchzuführen. Er kann dafür die Kosten einer gleichwertigen Leistung eines Dritten, insbesondere Unternehmers, aber ohne Umsatzsteuer, ansetzen.

Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten, die einer der Kostenarten des § 2 Ziff. 1 bis 16 BetrKV zugeordnet werden können, auf den Mieter umzulegen.

2. Der Mieter zahlt auf die Betriebskosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung (s. § 1 Ziff. 2.2).
3. Der Vermieter ist berechtigt, für verbrauchsabhängige Kosten nach billigem Ermessen einen verbrauchsbezogenen Umlagemastab zu bestimmen. Die entsprechende Erklärung muss dem Mieter in der laufenden Abrechnungsperiode zugehen und gilt ab Beginn der folgenden Abrechnungsperiode.

Werden in einzelnen Studentenwohnanlagen kleinere Einzelbereiche auch gewerblich genutzt, so sind Betriebs- und Nebenkosten, die ausschließlich für den Gewerbebetrieb anfallen, nur diesem zu belasten. Die Grundsteuer wird in diesem Fall nach dem Verhältnis der vom Finanzamt festgesetzten Teileinheitswerte verteilt.

4. Über die Vorauszahlungen wird jährlich nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet. Der Vermieter bestimmt den Abrechnungszeitraum. Sollte eine Ablesung von Heizung und Warmwasser zu Ende des Abrechnungsjahres nicht durchführbar sein, kann der Zeitraum der Heizkostenabrechnung von dem Zeitraum der Abrechnung der sonstigen Betriebskosten abweichen.

Im Falle des Auszugs des Mieters während einer Abrechnungsperiode wird weder eine Zwischenablesung, noch eine Zwischenabrechnung durchgeführt.

Die jährliche Abrechnung muss enthalten eine geordnete Aufstellung der Gesamtkosten, die Berechnung des Anteils des Mieters unter Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels und der Angabe der Höhe der tatsächlich geleisteten Vorauszahlung und der Höhe der Nachforderung oder des Guthabens.

Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann jede Seite für die Zukunft eine Anpassung der Vorauszahlung verlangen.

§ 5 Mietsicherheit

Die vom Mieter gem. § 1 Ziff. 3 zu leistende Mietkaution wird nicht verzinst (vgl. § 551 Abs. 3 S. 5 BGB). Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautions steht dem Vermieter eine Frist von 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu. Er ist berechtigt, einen angemessenen Betrag der Mietkaution für zu erwartende Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung (vgl. § 4 Ziff. 4) zurückzubehalten.

§ 6 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter darf die Mietflächen nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Er verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung, Pflege, Lüftung und Beheizung der Mietsache zu sorgen. Die Böden sind fachgerecht zu reinigen und zu pflegen.
2. Die Hausordnung, die **ANLAGE 1** zu diesem Mietvertrag ist, ist zu beachten.
3. Das Rauchen in den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Studentenwohnanlagen (wie Gemeinschaftsküchen und -bäder, Flure, Treppenhäuser, Keller, Dachböden, Garagen etc.) ist untersagt. Dem Mieter wird das Rauchen in dem von ihm exklusiv genutzten Mietbereich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs gestattet.
In den – gemeinschaftlichen oder exklusiv nutzbaren – Zimmern, welche direkt über einer Kinderkrippe liegen, ist das Rauchen ebenfalls untersagt.

4. Zur Untervermietung oder sonstigen ganzen oder teilweisen Überlassung der vermieteten Räume an Dritte bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Untervermietung muß schriftlich beantragt werden und ist nur für einen begrenzten Zeitraum möglich. Ein Mehrertrag darf dabei nicht erzielt werden. Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung aus wichtigem Grund versagen oder jederzeit widerrufen. Zur Erteilung der Erlaubnis hat der Mieter dem Vermieter die Person des Untermieters namentlich zu benennen und die zur Beurteilung der Zuverlässigkeit und Bonität erforderlichen Daten offenzulegen. Außerdem muss der Mieter die Gründe der Untervermietung darlegen. Auf § 2 Ziff. 2c) und d) wird hingewiesen.
5. Das Halten von Haustieren ist untersagt, soweit es sich nicht um Kleintiere (wie Zierfische, Ziervögel, Hamster etc.) handelt oder an deren Haltung der Mieter ein berechtigtes Interesse hat (z.B. Blindenhund). Der Mieter ist jedoch berechtigt, im Einzelfall die vorherige Zustimmung des Vermieters zu einer Haltung von Haustieren, die nicht unter die Ausnahmeregelung fallen, einzuholen. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden.
6. Der Mieter ist nicht berechtigt, Haushaltsmaschinen (Waschmaschinen, Wäschetrockner, Kühl- und Gefriergeräte etc.) aufzustellen; der Vermieter stellt in ausreichendem Maße solche Geräte zur Verfügung. Kleingeräte wie Toaster, Kaffeemaschinen etc. dürfen aufgestellt und benutzt werden.

Das Aufstellen eigener Öl-, Gas- und Elektroheizeinrichtungen, Klimaanlage- und Geschirrspülmaschinen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
7. Die Mietflächen sind mit Einrichtungsgegenständen bzw. Mobiliar ausgestattet. Dieses darf nicht zwischen den Räumen ausgetauscht oder sonstwie dauerhaft entfernt werden. Während der Mietzeit darf Mobiliare aus dem angemieteten Zimmer entfernt/andernorts untergestellt werden, muss aber bei Rückgabe wieder vorhanden sein. Auf § 11 wird verwiesen.

§ 7 Bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.
2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8 Reparaturen und Haftung

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, außer bei Gefahr im Verzug.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Ihm obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

Der Mieter haftet außerdem für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen oder durch Versäumnung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehftung) wird ausgeschlossen; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 9

Betreten und Besichtigung der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um bei Gefahr im Verzug die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen oder bei Gefahr im Verzug den Zustand der Mietsache zu überprüfen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume nach Vorankündigung in angemessenem Abstand, wenigstens einmal im Semester, zu besichtigen, um den allgemeinen Zustand festzustellen.

§ 10

Vertragsübertragung

1. Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag im Falle des Verkaufs des Objektes bereits vor Grundbuchumschreibung auf den Käufer zu übertragen. Der Mieter stimmt einer solchen Vertragsübertragung schon heute zu und entlässt den Vermieter aus allen Verpflichtungen, die der Käufer übernimmt.
2. § 566 Abs. 2 BGB wird ausdrücklich abgeändert, damit der Vermieter haftet also auch dann nicht als Bürge, wenn ein Erwerber seine Verpflichtungen gegenüber dem Mieter nicht erfüllt.

§ 11

Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter seine Wohnfläche am letzten Werktag vor Vertragsablauf zwischen 8 Uhr und 10 Uhr vormittags zu übergeben. Die Mietsache ist vollständig zu räumen und gründlich zu putzen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter, einem Rechts- oder Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

§ 12

Allgemeine Bestimmungen

1. Speicherung der Mieterdaten

Der Mieter stimmt einer Speicherung und Weitergabe seiner Daten zu, soweit dies für die Verwaltung des Objektes und der Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.

2. Mehrere Personen als Mieter (betrifft nur „Ehepaarwohnungen“)

Das Mietverhältnis betreffende Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig in stets widerruflicher Weise zur Abgabe und Entgegennahme von solchen Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und Änderungsverträge.

3. Salvatorische Klausel

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, hinsichtlich des rechtsunwirksamen Teils eine Vereinbarung zu treffen, die dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.

4. Geltung des Gesetzes

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

5. Kommunikation per E-Mail

Die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter erfolgt per E-Mail, falls nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Zu diesem Zweck teilt der Mieter folgende E-Mail-Adresse mit:

E-Mail-Adresse:

Der Mieter verpflichtet sich, die Erreichbarkeit per E-Mail sicherzustellen, insbesondere dafür zu sorgen, dass E-Mails des Vermieters nicht wegen „Überfüllung des Posteingangs“ des Mieters oder wegen der Zuordnung durch SPAM-Filter etc. nicht zugehen können. Etwaige Änderungen an seiner E-Mail-Adresse hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 13 Anlagen

Diesem Mietvertrag liegen folgende Anlagen bei.

- Anlage 1: Hausordnung
- Anlage 2: Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003
- Anlage 3: Benutzerordnung für das Datennetzwerk
- *) Anlage: Anlage zum Mietvertrag in der Knorrstraße 29
- *) Anlage: Zusatzvereinbarung für Doubletten-Zimmer
- *) Anlage: Zusatzvereinbarung für Behinderten-Apartments
- *) Anlage: Zusatzvereinbarung Eingeschränkte Geltung der Belegungsrichtlinien
- *) Anlage: Weitere Hinweise

*) Zutreffendes bitte ankreuzen

Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrages gehen der Hausordnung vor.

FÜR DEN VERMIETER:

FÜR DEN MIETER:

_____,
_____,

den

_____,
_____,

den

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Studentenwerk München)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Mieter)

HAUSORDNUNG für die Studentenwohnanlagen des STUDENTENWERKS MÜNCHEN

Das Studentenwerk will seinen Bewohnern die Möglichkeit eines angenehmen Wohnens und eines ungestörten Studiums bieten. Die große Wohndichte erfordert besondere Rücksichtnahme sowohl gegenüber den Mitbewohnern als auch gegenüber der Nachbarschaft. Deshalb wird um sorgfältige Beachtung und gewissenhafte Einhaltung der folgenden Hausordnung gebeten. Jeder Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch seine Gäste sich an die darin niedergelegten Regeln halten.

1. Ruhestörung

- 1.1 In der Studentenwohnanlage, im Haus und im Zimmer ist ruhestörender Lärm zu vermeiden. Unbeschadet gesetzlicher und behördlicher Vorschriften sind ruhestörende Hausarbeiten und ruhestörende Tätigkeiten zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und zwischen 22.00 Uhr und 8.00 Uhr zu unterlassen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten und Tätigkeiten stets unzulässig.
- 1.2 In der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist in besonderem Maße Ruhe zu halten.
- 1.3 Fernseh-, Rundfunk und sonstige Tonwiedergabegeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Musizieren ist nur in Zimmerlautstärke und nur in der Zeit zwischen 8.00 und 22.00 Uhr zulässig.

2. Schlüssel

Die Neuanfertigung von Wohnungsschlüsseln erfolgt nur durch den Vermieter. Der Mieter darf nicht eigenmächtig weitere Schlüssel anfertigen lassen. Das Anbringen eigener Schlösser ist nicht erlaubt.

3. Abstellen von Gegenständen

- 3.1 In Fluren und Treppenhäusern dürfen keine Gegenstände abgestellt werden (Fluchtwege). Sie können vom Studentenwerk ohne Aufforderung entfernt werden. Die Kosten für die Beseitigung und evtl. Verwahrung trägt der Eigentümer, falls die Gefahr für eine Beschädigung, soweit nicht eine Haftung für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Erfüllungsgehilfen eintritt.
Das gleiche gilt für Plakate, Bilder und sonstigen Wandschmuck, die außerhalb der eigenen Wände ohne Genehmigung des Vermieters angebracht wurden.
- 3.2 Kraftfahrzeuge, Mopeds und Fahrräder sind nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Kraftfahrzeuge, Mopeds und Fahrräder dürfen im Außenbereich der Studentenwohnanlage nur auf den hierfür bestimmten Wegen fahren.
Nicht betriebsbereit oder abgemeldete Fahrzeuge dürfen nicht im Bereich der Studentenwohnanlage abgestellt werden.
Außerhalb der gekennzeichneten Parkflächen abgestellte Fahrzeuge können ab 9.00 Uhr auf Kosten des Halters abgeschleppt und verwahrt werden. Dies gilt für alle Fahrzeuge von Mietern und Gästen.

4. Abfallentsorgung

Hausmüll darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden. Bei der Beseitigung von Sondermüll, insbesondere Sperrmüll, sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Mieter muss Sondermüll auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.

5. Reinigungspflichten

- 5.1 Die gebotene Reinigung der Gemeinschaftsküchen und sanitären Einrichtungen, der Treppen, Treppenabsätze, Geländer und Treppenhausfenster obliegen den Mietern im Wechsel nach eigener Absprache. Hierzu gehört es auch, das Einschleppen oder die Ausbreitung von Ungeziefer zu verhindern.
- 5.2 Zur Vermeidung von Schäden und einem erhöhten Energieverbrauch sind Kühl- und Gefrierschränke möglichst monatlich zu enteisen.
- 5.3 Balkone und Terrassen sind von Schnee und Schmutz freizuhalten. Mit Ausnahme von Balkonmöbeln darf vermietetes Mobiliar nicht abgestellt, sonstige Einrichtungsgegenstände sowie Abfall dürfen auf den Balkonen und Terrassen nicht gelagert werden.

6. Benutzung der exklusiv angemieteten Mieträume

- 6.1 Ohne vorherige Genehmigung der Hausverwaltung dürfen die Wände nicht tapeziert oder bemalt werden. Die Genehmigung entbindet den Mieter nicht von seiner Pflicht, die Mietsache wieder in den Urzustand zu versetzen, sofern der Vermieter hierauf nicht ausdrücklich verzichtet.

- 6.2 Das Anbringen von Markisen, Außenjalousien sowie das Aufstellen von Blumenkästen/Blumentöpfen außer unmittelbar vor dem Fenster ist nicht gestattet.
- 6.3 Das Anbringen von Haken, Schrauben, Nägeln, Klebemitteln und dergleichen an Einrichtungsgegenständen ist zu unterlassen und bei den Wänden so vorzunehmen, dass keine bleibenden Beschädigungen entstehen.
- 6.4 Zur Energieeinsparung wird empfohlen, während der Heizperiode die gebotene Lüftung des Zimmers auf die notwendige Dauer zu beschränken. Durch geöffnete Fenster verursachte Frostschäden hat der Mieter zu vertreten, ebenso wie durch fehlerhaftes Lüften/Heizen verursachte Schimmelschäden.

7. Benutzung der Gemeinschaftsräume

- 7.1 In den Abstellräumen dürfen nur leere Behältnisse aufbewahrt werden. Sie sind mit dem Namen des Eigentümers zu versehen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die eingestellten Sachen. Das Einbringen/Verwahren von feuergefährlichen, stark ätzenden oder verderblichen Materialien ist untersagt.
- 7.2 Im Interesse der Nachbewohner wird empfohlen, Sanitärzellen und Kochschränke regelmäßig mit oberflächenschonenden Mitteln zu reinigen, Kalkrückstände durch sofortiges Auftrocknen zu vermeiden und Schmutzränder in den Toiletten regelmäßig zu beseitigen. Die Gemeinschaftsflächen müssen stets sauber hinterlassen werden. Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Insbesondere zählen dazu
 - Verschlussheit der Räume,
 - vorsichtiger Umgang mit offenem Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen,
 - Sichern von Wasserleitungen gegen Frost, Sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen.
- 7.3 Den Mietern wird im eigenen Interesse empfohlen, die Aushänge der Hausverwaltung zu beachten.

8. Rundfunk- und Fernsehempfang

In der Studentenwohnanlage ist ein Breitbandkabelanschluss vorhanden. Die Benutzung dieses Anschlusses ist lediglich zum privaten Gebrauch gestattet.

Der Breitbandkabelanschluss gewährleistet den Empfang deutscher und ausländischer Programme. Das Anbringen oder Aufstellen von Parabolantennen ist daher nicht gestattet. Weist ein Mieter nach, dass er trotzdem keine Auswahl zwischen verschiedenen Programmen in seiner Heimatsprache hat, und ein Empfang von verschiedenen Programmen in seiner Heimatsprache auch über das Internet nicht zu erlangen ist, wird der Vermieter mit diesem Mieter eine Vereinbarung über die Zurverfügungstellung eines Decoders etc. treffen.

9. Grillen

- 9.1 Das Grillen ist grundsätzlich untersagt.
- 9.2 In den Studentenwohnanlagen (bspw. Stiftsbogen, Grünmangaustrasse, Studentenstadt), in denen Grillplätze vorhanden sind, ist das Grillen auf den gekennzeichneten Plätzen bis 22.00 Uhr im ortsüblichen Umfang erlaubt.
- 9.2 In den Studentenwohnanlagen, in denen es keine Grillplätze gibt, ist das Grillen auf den Balkonen, Terrassen etc. bis 22.00 Uhr im ortsüblichen Umfang erlaubt, danach nicht mehr.
- 9.3 Im Übrigen wird auf Ziff. 1 („Ruhestörung“) verwiesen.

10. Sicherheitsmaßnahmen

- 10.1 Dächer dürfen nicht betreten und nicht zum Abstellen von Gegenständen benutzt werden.
- 10.2 Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.
- 10.3 Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder im Speicher, noch im Keller, noch in Koffelagerräumen gelagert oder aufbewahrt werden. Auf dem Speicher dürfen zudem keine Möbel, Matratzen, Textilien oder ähnliche Sachen aufbewahrt werden.
- 10.4 Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.
- 10.5 In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen. Rolläden und Jalousien dürfen bei stürmischem Wetter nicht heruntergezogen sein.

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BETRIEBSKOSTEN
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)
vom 25.11.2003**

**§ 1
Betriebskosten**

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**§ 2
Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus-eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlagen einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilungoder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumsoder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe aoder
 - d) der Reinigung und Wartung von Einzelheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe aoder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllfangeneffassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gemeinschaftlich belegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Fensterreinigung, hierzu gehören die Kosten nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung der Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach Nummer 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.