

Allgemeine Mietbedingungen

Fassung vom 15.11.2022
zum Mietvertrag

§ 1 Wohnberechtigung / Mietdauer

- a) Für die Vergabe von Wohnplätzen in Wohnanlagen des Studierendenwerks Düsseldorf gelten die „Richtlinien für die Abteilung Studentisches Wohnen zur Vermietung von Wohnheimplätzen in den Studierendenwohnanlagen“ in der jeweils gültigen Fassung. Um möglichst vielen Studierenden, die aufgrund Studienbeginns oder Studienortwechsels neu an den Hochschulstandort kommen, einen preiswerten Wohnplatz zur Verfügung stellen zu können, beträgt die Höchstwohndauer 4 Semester; darauf wird bei Wechsel des Mietobjektes innerhalb der Wohnanlagen des Studierendenwerks Düsseldorf oder bei Mietzeitunterbrechung auch die schon abgelaufene Mietzeit angerechnet.
- b) Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk Düsseldorf verwalteten Studierendenwohnanlagen sind ordentlich eingeschriebene Studierende des Hochschulbereichs Düsseldorf, Niederrhein und Rhein-Waal (Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf/ Hochschule Düsseldorf/Kunstakademie Düsseldorf/Robert Schumann Hochschule Düsseldorf/Hochschule Niederrhein Krefeld/Mönchengladbach/Hochschule Rhein-Waal). Im Falle der Exmatrikulation erlischt die Wohnberechtigung; jedoch bedarf es der Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 13 durch den Mieter/die Mieterin. Der Mietvertrag wird jeweils für die Dauer eines Semesters abgeschlossen (Zeitmietvertrag). Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Semester, wenn er nicht von einer Vertragspartei gem. § 13 dieser Allgemeinen Mietbedingungen gekündigt wird. Er endet jedoch nach einer Mietzeit von längstens 6 Semestern ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- c) Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet, die Beendigung seines/ihres Studiums, gleich aus welchem Grund, innerhalb von einer Woche dem Studierendenwerk schriftlich anzuzeigen.
- d) Nicht wohnberechtigt sind unbeschadet von § 1 b) Studierende, die zugleich Assistent, Referendar, Medizinalassistent oder Volontär sind oder eine ähnliche Tätigkeit ausüben, Studierende im Vorbereitungsdienst sowie Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
- e) Eine – auch teilweise – Überlassung der Mietsache an Dritte, Untervermietung, Aufnahme von nicht im Mietvertrag genannten Personen oder Bewohnen der Mieträume mit einer höheren als der im Mietvertrag genannten Personenzahl ist nicht erlaubt. Angebote auf Airbnb, Ebay oder ähnliches sind nicht gestattet und haben die fristlose Kündigung des Mietvertrages zur Folge.

§ 2 Berechtigungsnachweis

Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet, eine **Studienbescheinigung** für jedes Semester bis zum 31.10. (WS) bzw. 30.04. (SS) unaufgefordert elektronisch über das Webportal des Studierendenwerks Düsseldorf unter <https://t11host.eu/SWD/#maintenance> hochzuladen(BAföG-Bescheinigung). Bei Nichtübermittlung trotz schriftlicher Abmahnung mit 2-wöchiger Fristsetzung ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt.

§ 3 Minderjährige

Der Vermieter erklärt, dass er für Personen, die wegen Minderjährigkeit oder wegen ihres geistigen oder körperlichen Zustandes der Beaufsichtigung bedürfen, keinerlei Aufsichtspflicht übernimmt.

§ 4 Miete / Mieterhöhung

- a) Soweit im Einzelfall nicht etwas anderes vereinbart ist, wird die Miete als Pauschalmiete (Warmmiete incl. Nebenkosten) vereinbart.
- b) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass der Vermieter berechtigt ist, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen anzuheben, wenn eine Kostendeckung nicht mehr gegeben ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieterhöhung durch einseitige Erklärung (siehe § 549 BGB) zu verlangen. Die Erhöhungserklärung erfolgt schriftlich.
- c) Die Mieterhöhung wird zu dem auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgenden, nächsten Monatsersten wirksam, wenn die Erklärung bis zum 15. eines Monats zugegangen ist. Als Zugang gilt die Zustellung in die Briefkastenanlage der jeweiligen Wohnanlage.

§ 5 Mietzahlung (SEPA-Lastschrift-Einzugsermächtigung) / Zahlungsverzug

- a) Die Miete wird grundsätzlich im Voraus bis **spätestens zum 3. Werktag** eines Monats per SEPA-Mandat unter der **Gläubiger-Identifikationsnummer DE735000000391796** eingezogen, um eine kostengünstige Verwaltung zu ermöglichen. Der Mieter/Die Mieterin verpflichtet sich, eine SEPA-Lastschrift-Einzugsermächtigung zu erteilen und stets für eine ausreichende Kontodeckung zu sorgen.

Auf der Einzugsermächtigung müssen folgende Angaben deutlich lesbar aufgeführt sein:

- Name, Vorname und Unterschrift des Mieters und, wenn abweichend, Name und Vorname des Kontoinhabers mit Anschrift und dessen Unterschrift,
 - Bezeichnung der Wohnanlage,
 - Mietnummer laut Mietvertrag.
- b) Bankgebühren, die wegen ungenügender Deckung des Bankkontos oder sonstiger, vom Mieter/von der Mieterin zu vertretender, Rücklastschriften entstehen, gehen zu Lasten des Mieters/der Mieterin.
- c) **Vor** der Überlassung des Mietraumes hat der Mieter/die Mieterin die Zahlung einer Kautions in Höhe von drei Monatsmieten auf das **Konto bei der Deutschen Bank AG Düsseldorf, IBAN: DE78 3007 0010 0818 6223 00, BIC: DEUTDE33HAN30** nachzuweisen.
- d) Bei Zahlungsrückstand ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter/der Mieterin pauschalierte Mahnkosten in Höhe von **5,00 €** je Mahnung in Rechnung zu stellen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Mahnkosten entstanden sind. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 6 Kautions

- a) Die Kautions kann nach Auszug des Mieters/der Mieterin mit
- Schäden an den Mieträumen oder Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen,
 - fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln,
 - etwaigen anteiligen Kosten für Schönheitsreparaturen gem. § 9 dieser Allgemeinen Mietbedingungen,
 - sonstigen Forderungen des Vermieters
- verrechnet werden.
- b) Der Mieter/Die Mieterin kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. **Die Kautions wird gem. § 551 BGB nicht verzinst.**
- c) Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die Bankgebühren mit der Kautionsrückzahlung zu verrechnen.
- d) Bei Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt die Kautionsrückzahlung bei mängelfreier Rückgabe der Mietsache in der Regel 2- 3 Monate nach Beendigung des Vertragsverhältnisses.

§ 7 Haftungsausschluss des Vermieters

Der Mieter/Die Mieterin stellt den Vermieter, sofern diesem bzw. seinem Erfüllungsgehilfen nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt, von der Haftung frei für:

- a) Personenschäden des Mieters/der Mieterin oder seiner/Ihrer Besucher;
- b) Abhandenkommen oder Beschädigung der eingebrachten Sachen des Mieters/der Mieterin oder seiner/ihrer Besucher;
- c) nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder Verlust der für den Mieter/die Mieterin eingehenden Post oder abgegebener Gegenstände;
- d) Störungen durch Dritte, wie z. B. Lärmbelästigung durch Mitmieter, Nachbarschaft, allgemeinen Straßenlärm oder Flugzeuge;
- e) die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich der Wohnanlage abgestellt wurden;
- f) durch allgemeine Energieknappheit bedingten teilweisen oder völligen Ausfall von Anlagen; dies gilt auch für Betriebsstörungen jeder Art.

§ 8 Einzug / Mängelmeldung

- a) Wohnungs- / Schlüsselübernahmen können **nur nach Terminvereinbarung** in der Arbeitszeit der jeweiligen Hausverwaltung erfolgen. In besonderen Ausnahmefällen ist der Schlüsselerhalt auch per Entnahme aus einer Schlüsselbox möglich.
- b) Bei Wohnungsübernahme ist der Mietvertrag und ein Ausweis mit Lichtbild der Hausverwaltung/dem Hausmeister vorzulegen. Der Wohnungszustand und die Ausstattung werden bei Einzug in einem Übergabeprotokoll mit Inventarliste aufgeführt, das Bestandteil des Mietvertrages wird. Spätestens 4 Wochen nach Einzug ist dem Vermieter die ordnungsgemäße Anmeldung bei der zuständigen Meldebehörde nachzuweisen (Meldebescheinigung bitte über das Web-Portal hochladen).
- c) Mit Bezug erkennt der Mieter/die Mieterin den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an, wenn er/sie Mängel nicht innerhalb einer Woche nach Schlüsselübergabe schriftlich dem Vermieter angezeigt hat.
- d) Wenn es sich bei der Studierendenwohnanlage um einen in jüngerer Zeit fertig gestellten Neubau oder ein durchgreifend modernisiertes Gebäude handelt, verzichtet der Mieter/die Mieterin wegen Mängeln oder Schäden aus daraus rührender, üblicher Baufeuchtigkeit auf Mietminderungsansprüche.

§ 9 Schönheitsreparaturen / Renovierungsarbeiten in Gemeinschaftsräumen

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist dem Mieter übertragen.

In mitvermieteten, von mehreren Mietparteien (Wohngemeinschaften) gemeinsam genutzten Bädern, Duschen, Toiletten und Küchen werden **Renovierungsarbeiten** generell vom Vermieter durchgeführt.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- a) Dem Mieter/der Mieterin sind jegliche, bauliche Änderungen an den Mieträumen und den Gebäuden untersagt.

- b) Das Betreiben eigener Waschmaschinen/Geschirrspülmaschinen in den Wohnräumen ist nicht zulässig, da die Wasser- und Stromkosten in den meisten Wohnanlagen pauschal auf alle Mieter mit der Betriebskostenpauschale umgelegt sind. In den Wohnungen sind keine separaten Zähleinrichtungen vorhanden, somit würden die Mitmieter/Mitmieterinnen unangemessen benachteiligt. Da auch keine Anschlussmöglichkeiten für Wasser- und Entwässerungsanschluss vorhanden sind, stellt das Aufstellen von Waschmaschinen/ Geschirrspülmaschinen eine bauliche Veränderung dar.
- c) In Familienwohnungen und **begründeten Einzelfällen** kann das Betreiben einer Waschmaschine gegen erhöhte Wasser- und Stromkostenpauschale **beantragt** werden; Gleiches gilt für Gefrierkombinationen und Klimageräte.
- d) Der Vermieter kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wiederhergestellt wird. Akzeptiert der Vermieter ausnahmsweise eine Belassung der vom Mieter/von der Mieterin hergestellten Veränderung, verzichtet der Mieter/die Mieterin auf die Erstattung seiner/ihrer Aufwendungen.

§ 11 Instandhaltung, Schäden, Baumaßnahmen – Pflichten des Mieter/der Mieterin, Rauchverbot

- a) Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet,
 - etwaige Schäden oder Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich über das Online-Schadensportal des Studierendenwerks Düsseldorf unter <https://www.btsportal.de/stw/> mitzuteilen;
 - die Mieträume auf seine/ihre Kosten von Ungeziefer freizuhalten;
 - sich bei Ein- und Auszug beim zuständigen Einwohnermeldeamt an- bzw. abzumelden;
- b) Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile muss der Mieter/die Mieterin dem Vermieter Schadenersatz in Höhe des Wiederbeschaffungswertes oder in Höhe der tatsächlichen Reparaturkosten leisten.
- c) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Wohnanlage bzw. der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters/der Mieterin vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Für Modernisierungsmaßnahmen gelten §§ 555 c, d BGB. Der Mieter/Die Mieterin hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen in der Zeit von 10.00 bis 16.00 Uhr zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm/ihr nicht behindert werden.
- d) Soweit der Mieter/die Mieterin die Arbeiten dulden muss, kann er/sie weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben noch Schadenersatz verlangen.
- e) Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, die jährliche Prüfung besonderer technischer Einrichtungen wie z. B. Brandschutzklappen, Wärmetauscher, Rauchwarnmelder (gem. §47 Bau O NRW Abs. 3) o. ä. zu dulden.
- f) In Fluren und Treppenhäusern der Wohnanlagen gilt das **Rauchverbot** gem. NiSchG NRW. Verstöße können durch die zuständigen Behörden als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße belegt werden. Gemeinschaftsräume (Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsküchen) sind von diesem Verbot ausgenommen, sie sind den Bewohnern der jeweiligen Wohnanlage zur PRIVATEN Nutzung zugeteilt. Hier entscheiden die Bewohner eigenständig, wie die Raucher / Nichtraucherregelung gehandhabt wird. Auch in Wohngemeinschaften bleibt es der jeweiligen Mietergemeinschaft überlassen, wie sie diese Regelung handhabt.

§ 12 Schlüssel / Betreten der Mieträume

- a) Dem Mieter/Der Mieterin werden beim Einzug für die Dauer der Mietzeit ein Haustür- und Wohnungsschlüssel (Schließanlage) und ein Briefkastenschlüssel persönlich oder per Schlüsselbox ausgehändigt.
- b) Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter/Die Mieterin haftet für den Verlust und alle daraus entstehenden Schäden ab Schlüsselerhalt.
- c) Dem Mieter/Der Mieterin ist es nicht gestattet, sich Schlüssel anfertigen zu lassen oder Dritten die Schlüssel zu überlassen. Die Neuanfertigung von Schlüsseln erfolgt ausschließlich durch den Vermieter.
- d) Dem Mieter/Der Mieterin ist bekannt, dass der Vermieter über einen Generalschlüssel verfügt, mit dem im Notfall der jederzeitige Zutritt zu dem gemieteten Wohnraum möglich ist. Der Mieter/die Mieterin stimmt dem ausdrücklich zu.
- e) Der Mieter/Die Mieterin ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss durch ein eigenes Schloss zu ersetzen oder zusätzliche Sicherheitsvorrichtungen anzubringen.
- f) Der Mietraum kann von Beauftragten des Landes Nordrhein-Westfalen oder vom Geschäftsführer des Studierendenwerks und den von ihm beauftragten Personen an Werktagen nach angemessener Ankündigung, in Notfällen ohne Ankündigung und jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters/der Mieterin, betreten werden.
- g) Ist weder der Mieter/die Mieterin noch ein von ihm/ihr Bevollmächtigter zu einem angekündigten Termin anwesend, ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume auch mit dem in Buchstabe d) genannten Generalschlüssel zu öffnen und zu betreten.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses / Kündigung / Auszug

- a) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Nutzungsdauer am letzten Werktag um 10:00 Uhr. Die Miete des letzten Nutzungsmonats wird taggenau (Basis = Zinstage, d.h. jeder Monat = 30 Tage) berechnet. Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig darauf, sich auf eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB zu berufen und nehmen diesen Verzicht an.
- b) Der Mietvertrag wird jeweils für die Dauer eines Semesters abgeschlossen (Zeitmietvertrag). Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Semester, wenn er nicht von einer Vertragspartei vorher gekündigt wird. **Der Mieter/die Mieterin** hat das

Recht, auch den Zeitmietvertrag jederzeit gem. § 573 c BGB (**spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats**) zu kündigen. Die Kündigungsfrist des **Vermieters** beträgt 6 Wochen vor/zum Semesterende, ohne dass es einer Begründung bedarf. Der Mietvertrag endet jedoch auf jeden Fall nach einer Mietzeit von längstens **6 Semestern** ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Eine Kündigung bedarf der Schriftform und ist an das **Studierendenwerk Düsseldorf, Abteilung Studentisches Wohnen, Universitätsstr. 1, Geb. 21.12, 40225 Düsseldorf** zu richten (§ 14 dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen) und muss spätestens am 3. Werktag des Monats eingegangen sein.

- c) Bei einer Kündigung nach § 13 b) endet das Mietverhältnis am letzten Werktag (montags bis freitags) um 10:00 Uhr, die Miete des letzten Nutzungsmonats wird taggenau berechnet.
- d) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn
 - der Mieter/die Mieterin für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses im Verzug ist;
 - der Mieter/die Mieterin die Mietsache ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters vertragswidrig nutzt, insbesondere, wenn er seinen Wohnraum unberechtigt Dritten überlassen hat;
 - schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung vorliegen.
- e) Wohnungs- / Schlüsselrückgaben können **nur nach Terminvereinbarung** in der Arbeitszeit der jeweiligen Hausverwaltung erfolgen.
- f) Der Mieter/die Mieterin ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Wohnraumabnahme anwesend zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Hausverwaltung abzustimmen.
- g) Die vom Mieter/von der Mieterin eingebrachten Einrichtungs- und sonstigen Gegenstände sind aus dem Mietraum bzw. der Wohnanlage zu entfernen, es sei denn, dass der Vermieter ein Vermieterpfandrecht daran geltend macht.
- h) Falls der Mieter/die Mieterin seinen/ihren in den Buchstaben a) – f) genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters/der Mieterin die Mieträume zu öffnen, reinigen und renovieren zu lassen.
- i) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit der Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Wohnraum auf den Vermieter übergeht und dass der Vermieter unter Verzicht des Mieters/der Mieterin auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, den Wohnraum neu zu belegen und die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Mieters/der ehemaligen Mieterin zu verwahren. Die Kosten der Verwahrung sind mit mindestens 3,00 € pro Tag vereinbart, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass ihm höhere Kosten entstanden sind. Der ehemalige Mieter/die ehemalige Mieterin verzichtet nach Ablauf eines Jahres auf sein/ihr Eigentum an den verwahrten Gegenständen.

§ 14 Erklärungen des Mieters / der Mieterin

Erklärungen des Mieters/der Mieterin nach diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Schriftform und müssen **ausschließlich gegenüber dem Studierendenwerk Düsseldorf, Abteilung Studentisches Wohnen, Universitätsstr. 1, Geb. 21.12, 40225 Düsseldorf** abgegeben werden.

Erklärungen gegenüber anderen Mitarbeitern des Studierendenwerks Düsseldorf haben keine Rechtsverbindlichkeit.

§ 15 Unwirksamkeitsregelung

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages und/oder dieser Allgemeinen Mietbedingungen rechtsunwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist nach Möglichkeit so auszulegen oder durch eine neue Bestimmung zu ersetzen, dass der angestrebte wirtschaftliche Erfolg erreicht wird. Kann sich eine Vertragspartei wegen entgegenstehender, zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine oder mehrere Bestimmungen nicht berufen, so gilt das auch für die andere Vertragspartei.

§ 16 Schlussbestimmungen

Ergänzungen und Änderungen des Mietvertrages, der Allgemeinen Mietbedingungen und der Hausordnung bedürfen der Schriftform. Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Diese Allgemeinen Mietbedingungen sind Bestandteil des Mietvertrages.

Allgemeine Informationspflicht nach § 36 VSBG

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

Gerichtsstand ist Düsseldorf.

Studierendenwerk Düsseldorf
Anstalt des öffentlichen Rechts
Der Geschäftsführer

Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Mieterin