

Mietvertrag

zwischen dem

Studierendenwerk Freiburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Basler Straße 2
79100 Freiburg

als **Vermieter**

und

Herr / Frau
Name des Mieters
geb. XX.XX.XXXX
Mieter-Nr.: XXXXXX

als **Mieter**

wird folgendes vereinbart:

§ 1

1. Vermietet wird im/in der Name des Wohnheims, Adresse des Wohnheims

ab XX.XX.XXXX

ein(e) Einzelzimmer in WG / Apartment Nr. **XXX-XX-XX-XX-X** und zwar **befristet bis zum XX.XX.XXXX**.

Der Mieter kann die der gemeinsamen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung mitbenutzen.

Er erkennt an, dass an der Befristung des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse besteht, da es sich bei der zur Verfügungsstellung von Mieträumen in den Studentenhäusern um eine indirekte Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl im Rotationsprinzip möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

2. Die Miete (Grundmiete und Betriebskosten) beträgt monatlich **EUR XXX,XX**
- 2.1 Die Grundmiete wird als Staffelmiete vereinbart.
- 2.2 Vorstehende Staffelmietvereinbarung wird unabhängig von der tatsächlichen Laufzeit des Mietvertrages nach § 1 Abs. 1 geschlossen. Soweit der zeitliche Umfang der Staffelmietvereinbarung die Laufzeit des Mietvertrages übersteigt, ist jeder Anspruch des Mieters auf Verlängerung des Mietverhältnisses wegen dieser abweichenden Geltungsdauer ausgeschlossen.
3. Die Mietkaution beträgt:
Einmalig EUR XXX,XX fällig am XX.XX.XXXX

§ 2 Vertretung des Vermieters

Das Studierendenwerk als Vermieter wird vertreten durch den Geschäftsführer oder durch einen von ihm bevollmächtigten Mitarbeiter.

§ 3 Wohnberechtigung

1. a) Wohnberechtigt sind ordentlich Studierende folgender Hochschulen:

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg
Pädagogische Hochschule Freiburg
Musikhochschule Freiburg
Evangelische und Katholische Hochschule Freiburg
Hochschule für Öffentliche Verwaltung Kehl
Hochschule Furtwangen
Hochschule Offenburg
Duale Hochschule Baden-Württemberg Villingen-Schwenningen
Duale Hochschule Baden-Württemberg Lörrach
Internationale Studien- und Berufsakademie (ISBA) Studienort Freiburg
Edith-Maryon-Kunstschule Freiburg

Die Wohnberechtigung gilt nur für die Wohnheime am jeweiligen Standort der Hochschule.

- b) Soweit ein Wohnheim durch den in Abschnitt a) benannten Personenkreis nicht ausgelastet ist, können auch Studierende einer staatlich anerkannten privaten Hochschule zugelassen werden, wenn die Zahlung des für die Freiburger Hochschulen geltenden jeweiligen Beitragssatzes gemäß der Beitragsordnung erfolgt. Der Beitragssatz wird einmal pro Semester vom Studierendenwerk eingezogen.

2. Nicht wohnberechtigt sind:

- a) Studierende, die gleichzeitig Assistent, geprüfte wissenschaftliche Hilfskraft, Referendar, Volontär oder dergleichen sind;
- b) Studierende, die überwiegend berufstätig sind;
- c) Studierende, die bereits ein berufsqualifizierendes Examen an einer Hochschule absolviert haben;
- d) Studierende, die über ein durchschnittliches monatliches Einkommen von mehr als dem Eineinhalbfachen des BAföG-Bedarfsatzes verfügen.

3. Soweit Wohnraum (Wohnungen) an studentische Paare vermietet wird erlischt die Wohnberechtigung, wenn für einen der beiden Partner die Voraussetzung nach § 3 Nr. 1 nicht mehr zutrifft. Die Wohnberechtigung erlischt auch, wenn durch eigene Erwerbstätigkeit eines oder beider Partner insgesamt das Dreifache des BAföG-Bedarfsatzes überschritten wird; für Paare mit Kindern wird diese Höchstgrenze um € 256,00 je Kind erhöht. Der Nachweis der eigenen Einkünfte ist spätestens bis zum 1. Juni eines jeden Jahres zu erbringen.

Die Wohnberechtigung bei einem studentischen Paar entfällt im Falle einer Trennung. Zumindest einem der Partner wird auf Antrag nach den Möglichkeiten des Studierendenwerks ein Einzelzimmer, oder – sofern mindestens ein Kind beim Partner verbleibt – eine kleinere Wohnung vermittelt, wenn die Voraussetzungen des § 3 Nr. 1 a) oder b) vorliegen.

4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils bis zum **30.04. und zum 31.10.** eines jeden Jahres, dem Vermieter unaufgefordert eine Studienbescheinigung vorzulegen. **Mieter der Hochschule in Offenburg, Kehl und Furtwangen jeweils zum 31.03. und zum 30.09.** Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter nicht, kann das Mietverhältnis gemäß § 543 BGB fristlos aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

§ 4 Wohnzeit

1. Die Wohnzeit beträgt **6 Semester**. Sie kann gemäß § 4 Abs. 2 oder durch eine Sondervereinbarung zum Mietvertrag verlängert oder verkürzt werden, in der Regel aber immer nur auf volle Semester. Eine monatsweise Vermietung ist nicht möglich. Bisherige Wohnsemester in einem Wohnheim des Vermieters werden angerechnet.

2. In begründeten Ausnahmefällen kann die Wohnzeit auf Antrag verlängert werden. Gründe für die Wohnzeitverlängerung sind bspw. nachfolgende:

- a) Eine Wohnzeitverlängerung ist ausschließlich **ehrenamtlichen Tutoren** sowie solchen Mietern zu gewähren, die sich in besonderer nachprüfbarer Weise für die Förderung der Gemeinschaft oder der Selbstverwaltung verdient gemacht haben, **sofern sie für ein Semester Verlängerung eine entsprechende Tätigkeit von mindestens zwei Semestern vorweisen können.**
- b) Bei Ablegung des Examens. Bei Promotion wird **keine** Verlängerung gewährt.

- c) Studentischen Paaren mit Kindern so lange, bis einer der Partner sein beim Wohnungseinzug vorliegendes Fachstudium beendet hat.
- d) In besonderen und einzeln begründeten Härtefällen, z. B. erheblicher Körperbehinderung.

Durch einen Fachrichtungswechsel verlängert sich die Wohnzeit grundsätzlich nicht.

- 3. Im Falle einer Wohnzeitverlängerung oder eines Umzuges wird ein neuer Mietvertrag zu den im Zeitpunkt der Verlängerung oder des Umzuges gültigen Vertragsbedingungen abgeschlossen.

§ 5 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis ist auf die im Vertrag angegebene Laufzeit befristet und endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

- 1. Eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist möglich, wenn
 - a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete, worunter bei Wohnräumen ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, im Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht;
 - b) der Mieter ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzt, der die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt;
 - c) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zugemutet werden kann.
- 2. 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 Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete bis zu dem Termin verpflichtet, zu dem der Mieter das Mietverhältnis hätte fristgemäß kündigen können, längstens jedoch bis zur Weitervermietung.
- 3. Der Mieter kann das Mietverhältnis vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit ordentlich mit einer Frist von 1 Monat zum jeweiligen Semesterende kündigen.
Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit ordentlich mit einer Frist von 1 Monat zum Semesterende kündigen, wenn Gründe vorliegen, die eine außerordentliche, fristlose Kündigung rechtfertigen würden.
Semesterende für alle **Freiburger Hochschulen** (siehe § 3 Abs. 1 des Mietvertrages) und die Duale Hochschule Baden-Württemberg **Villingen-Schwenningen und Lörrach** ist der 31.03. und 30.09. eines jeden Jahres.
An den Hochschulen **Offenburg, Kehl und Furtwangen** endet das Semester jeweils zum 28.02. (bzw. 29.02.) und 31.08. eines jeden Jahres.

Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf gemäß § 568 Abs. 1 BGB der gesetzlichen Schriftform.

§ 6

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

§ 7 Miete

Die Miete ist eine Kostenmiete und wird, falls nicht anders vereinbart, in Anlehnung an die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (BV) ermittelt. Sie setzt sich in der Regel zusammen aus:

- 1. Grundmiete
 - 1) Mietaufwand des Studierendenwerks als Hauptmieter
 - 2) Abschreibung Gebäude bzw. Rücklage Großinstandhaltung
 - 3) Laufende Instandhaltung einschließlich technischer Dienst (Wegen der bei studentischem Wohnraum höheren Fluktuation und dadurch intensiveren Gebäudenutzung ist der Vermieter berechtigt, diese Position bis zur zweifachen Höhe der jeweils geltenden Pauschalsätze des § 28 II.BV festzusetzen.)
 - 4) Kapitalkosten
 - 5) Kosten für Mobiliar, durchschnittlich 10 % p.a.

- 6) Verwaltungskosten (Wegen der bei studentischem Wohnraum höheren Fluktuation und dadurch intensiveren Gebäudenutzung ist der Vermieter berechtigt, diese Position bis zur eineinhalbfachen Höhe der jeweils geltenden Pauschalsätze des § 26 II. BV festzusetzen.)
 - 7) Mietausfallwagnis
2. Betriebskosten
- 1) Strom (Kochgas)
 - 2) Wasserversorgung
 - 3) Straßenreinigung und Müllabfuhr
 - 4) Heizung / Warmwasser
 - 5) Hausreinigung
 - 6) Öffentliche Abgaben / Grundsteuer / Versicherungen
 - 7) Sonstige Betriebskosten / Kosten der studentischen Selbstverwaltung etc.

Ein Internetzugang wird kostenfrei und ohne Übernahme der Gewährleistung der ständigen Verfügbarkeit zur Verfügung gestellt.

§ 8 Mietzahlung, Zahlungsverzug, Aufrechnung

1. Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum 3. Werktag des Monats fällig und wird im Lastschriftverfahren eingezogen. Aus verwaltungs- und banktechnischen Gründen kann die Lastschrift auch erst nach dem 3. Werktag des Monats erfolgen. **Der Mieter verpflichtet sich, bei Beginn des Mietverhältnisses mit der Annahmeerklärung, als wesentlichem Bestandteil des Vertrages, zur Teilnahme am Lastschrifteinzugsverfahren.** Bei Undurchführbarkeit hat der Mieter die dadurch entstehenden Bankgebühren zu tragen.
2. Der Vermieter ist berechtigt Verzugskosten für notwendige Mahnungen zu erheben, die den in solchen Fällen typischerweise entstehenden Verwaltungsmehraufwand abdecken sollen. Der Gegenbeweis durch den Mieter ist im Einzelfall nicht ausgeschlossen.
3. Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund §§ 536 a, 539 BGB (Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzanspruch) oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter gegenüber mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

§ 9 Kautio

1. Mit Beginn des Mietvertrags werden die erste Monatsmiete sowie eine Kautio im Wege des Lastschriftverfahrens eingezogen. Die Kautio besteht aus drei gleichen Teilleistungen, die in 3 Raten gezahlt werden kann.
2. Die Kautio beträgt:

a) für jedes Einzelzimmer in einer Wohngruppe	€ 500,00
b) für jedes Apartment	€ 600,00
b) für jede Wohnung	€ 700,00.
3. **Die Kautio wird nicht verzinst.** Sie wird jedoch vom Vermieter zinsbringend angelegt. Die Zinsen werden dem jeweiligen Wohnheim nach Maßgabe des Wirtschaftsplans als Einnahmen zugeführt.
4. Der Mieter darf 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.

5. Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter vom Vermieter in der Regel innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung des Mietvertrages auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren abzuziehen.

§ 10 Änderung der Miete

1. Die Miete wird einmal jährlich, nämlich nach dem 31.12. (Jahresabschluss), überprüft. Ergibt die Überprüfung, dass sich die laufenden Aufwendungen erhöht haben (Unterdeckung) oder die durch die Kostenmiete abzudeckenden tatsächlichen Kosten höher sind als bei der zuletzt erfolgten Festsetzung kalkuliert, so ist der Mieter verpflichtet, eine entsprechend erhöhte Miete zu entrichten. Der Vermieter teilt dem Mieter Art, Höhe und Zeitpunkt der Änderung mit. Der

Mieter bzw. die ihn vertretenden studentischen Organe (Wirtschaftskommission der SSV) haben im Erhöhungsverfahren ein Einsichtsrecht in den Jahresabschluss.

§ 11 Mängelanzeige

1. Mängel der Mieträume oder ihrer Einrichtung, die bei der Übergabe gegeben sind oder im Laufe des Mietverhältnisses entstehen, muss der Mieter unverzüglich in Textform dem Vermieter anzeigen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, sofort bei Übernahme der Mietsachen eine Überprüfung vorzunehmen und Beanstandungen dem Vermieter in Textform **innerhalb von zwei Wochen** zu melden. Unterlässt der Mieter dies, gelten die Mietsachen als ordnungsgemäß übernommen.
3. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume, dazu gehören auch die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume, oder Beschädigung bzw. des Verlustes der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadensersatz zu leisten. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Falle einer Beschädigung des Zimmers, der zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume oder der Beschädigung bzw. des Verlustes von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ihm obliegt, nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.
4. Der Vermieter weist darauf hin, dass am oder in der Umgebung des angemieteten Wohnobjekts Bau- bzw. Sanierungsarbeiten stattfinden oder bevorstehen können, die zu Lärmbelästigung nicht unerheblicher Art führen können. Dem Mieter stehen aus diesen Gründen keine Minderungs- oder Schadenersatzansprüche zu.

§ 12 Vertragswidriger Gebrauch

Dem Mieter ist nicht gestattet

1. Tierhaltung: Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.
2. die Mieträume ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters (auch teilweise) weiterzuvermieten oder Dritten zu einem sonstigen (Mit-)Gebrauch zu überlassen.
Auf Antrag des Mieters in Textform und nach Einwilligung des Vermieters in Textform kann der Mieter während seiner vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort den Mietraum einem der Wohnheimverwaltung genannten Dritten überlassen (untervermieten). **Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in diesem Fall beim Mieter.** Im Übrigen hat sich der benannte Dritte durch schriftliche Erklärung allen Bedingungen dieses Mietvertrages und der Hausordnung zu unterwerfen. Beide (Mieter und Untermieter) haften aus diesen Bedingungen als Gesamtschuldner;
3. die von ihm eingebrachten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen oder in dem Gebäude des Wohnheims zu belassen, es sei denn, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht;
4. 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;
5. Fahrzeuge außerhalb der gekennzeichneten Parkplätze, z. B. auf Zufahrten und Feuerwehrrwegen, abzustellen. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug kostenpflichtig abschleppen zu lassen;
6. 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 zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel);
7. vom Vermieter vormontierte Möbel zu demontieren bzw. zu verrücken. Außerdem wird die Auslagerung von Einrichtungsgegenständen strikt untersagt. Das im Zimmer befindliche Mobiliar gehört zum Inventar bzw. zum Mietgegenstand. Für während der vertragswidrigen Auslagerung entstehende Beschädigung oder Verlust hat der Mieter Schadensersatz in Geld zu leisten.

§ 13 Haftungsausschluss

1. Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw., Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die

Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbeschränkung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).

Jeder weitergehende Anspruch ist ausgeschlossen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vom Mieter eingebrachte Güter zu versichern.

2. Der Vermieter haftet nicht für den Betrieb von Telekommunikationsleitungen bzw. deren Ausfall. Die ständige Verfügbarkeit kann nicht garantiert werden. Der Mieter hat keinen Anspruch auf die Einspeisung bestimmter Kommunikationsleistungen (z. B. Telefon, Fernsehen, Rundfunk, Datenleitungen/Internet).

§ 14 Sonstige Verpflichtungen des Mieters und des Vermieters

1. Die Reinigung der Mieträume und der zur Mitbenutzung überlassenen Räume 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 Hausordnung, die Bestandteil des Vertrages sind, zu beachten. Ein Exemplar der Hausordnung wird dem Mieter mit dem Mietvertrag vom Vermieter ausgehändigt.
2. 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 zu ersetzen, 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 diese dafür entstehenden Aufwendungen zum Schadensersatz in Geld verpflichtet. Dem Mieter steht der Nachweis offen, dass er den Verlust nicht zu vertreten hat (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB). Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen.
3. Kosten für die Behebung von Verstopfung der Entwässerungsrohre oder andere Störungen infolge schuldhaft falscher Behandlung sowie die von Wasserschäden, die durch die Entfernung des Siphons in den Duschen usw. entstehen, hat der Mieter zu tragen. Für die Reinigung der Sanitärräume ist der Mieter verantwortlich. Schmutzränder in den Toiletten, Duschen und Waschbecken sind sofort nach Gebrauch zu entfernen. Reparaturarbeiten und Veränderungen an den sanitären Anlagen (Badewannen, Duschen, Waschbecken usw.), an der Heizungsanlage sowie Reparaturen und Veränderungen an den elektrischen Anlagen sind strengstens untersagt. Bei Zuwiderhandlung ist der Mieter dem Vermieter für alle entstehenden Aufwendungen zum Schadensersatz in Geld verpflichtet.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
 - a) Während der üblichen Arbeitszeiten bei konkretem Anlass zur Prüfung des Zustandes der Mietsachen;
 - b) für die Zeit der Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume, Rauchmelderwartung, Probeentnahme zur Trinkwasserprüfung, etc.);
 - c) jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen und zur Abwendung von erheblichen Sachschäden.
2. Der Vermieter wird den Mieter bei Anlässen gemäß Abs. 1, a) und b) so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer des erforderlichen Zugangs informieren.
3. Ist weder der Mieter noch ein von ihm Bevollmächtigter zu einem angekündigten Termin oder bei einem Notfall gemäß Abs. 1, c) anwesend, ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume auch mit ihm zur Verfügung stehenden Zweitschlüsseln zu öffnen, wenn der Mieter dem nicht ausdrücklich widersprochen hat. Im Falle von Gefahr in Verzug darf der Vermieter jederzeit in Abwesenheit betreten.
4. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (z. B. zusätzliche Anfahrtkosten von Handwerkern) verpflichtet ist.

§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen persönlichen Gegenständen geräumt, mit vollständigem Inventar, komplett gereinigt (geputzt) sowie mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben. Auch die Fenster

sowie das Inventar müssen gereinigt; ein vorhandener Kühlschrank abgetaut sein. Alle an der Zimmertür und am Briefkasten angebrachten Aufkleber (z. B. Namensschilder, Klebereste, usw.) sind zu entfernen.

Hinterlassene Gegenstände werden auf Kosten des Mieters entsorgt, sofern der Mieter diese nicht nach Aufforderung und erfolgloser Fristsetzung abholt. Lagerkosten für die Gegenstände sind vom Mieter zu tragen. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verlust haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz; er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitgehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen, als wären es ihm gehörende Sachen. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.

Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, offensichtlichen Müll oder Gegenstände ohne erkennbaren Wert zu vernichten.

2. Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Rückgabetermin den Zustand der Mietsachen zu überprüfen. Ein Termin dazu wird dem Mieter rechtzeitig mitgeteilt.
3. Bei der Besichtigung gemäß Abs. 2 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 Falle verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen sowie für eventuelle Forderungen Dritter Schadensersatz in Geld zu leisten. Das Gleiche gilt auch, wenn der Mieter die rechtzeitige Besichtigung der Mietsachen verhindert oder verweigert hat.
4. Zieht der Mieter am Ende des Mietverhältnisses nicht oder nicht rechtzeitig aus oder ist wegen Beanstandung oder notwendiger Beseitigung von Schäden die sofortige Weitervermietung nicht möglich und kann der Nachmieter deshalb nicht einziehen, haftet der Mieter für alle entgangenen Erlöse und für alle Kosten/Schäden, die dem Vermieter bzw. dem Nachmieter aus der Nichtüberlassung der Mietsache entstehen (z. B. Hotel-, Umzugs-, Lagerungskosten).
5. Spätestens bis zum vertragsgemäßen Rückgabetermin muss der Mieter:
 - a) dem Vermieter alle, auch verbotenerweise selbst gefertigten Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen übergeben,
 - b) dem Vermieter seine neue Anschrift und
 - c) die zur Rückzahlung der Kautions und anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.

§ 17 Erklärungen

1. Schriftliche Erklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in dessen Briefkasten als zugegangen.
2. Änderungen und Ergänzungen, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

§ 18 Übergabe der Mieträume

Einzüge sind montags bis freitags während der Sprechstundenzeiten des technischen Mitarbeiters oder nach vorheriger Absprache mit diesem möglich. An Samstagen, Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ist eine Schlüsselübergabe nicht möglich.

Der Auszug ist spätestens **zehn Werktage** vorher dem technischen Mitarbeiter **in Textform** anzuzeigen und abzustimmen. Die Zimmerabnahme ist montags bis freitags möglich, nicht jedoch an Samstagen, Sonn- und gesetzlichen Feiertagen. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht insoweit nicht. Nach der Übergabe kann der Mietraum nicht mehr betreten werden.

§ 19 Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass alle zur Begründung und Verwaltung des Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten vom Vermieter auch mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung gespeichert und verarbeitet werden.

§ 20 Ungültigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen

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

§ 21 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz – VSBG

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, den Mieter trotzdem auf eine für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinzuweisen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Straße 8, 77694 Kehl, Internet: www.verbraucher-schlichter.de

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
(Vermieter)

.....
(Mieter)

Bestandteile des Mietvertrages sind:

Haus- und Gebührenordnung, die Widerrufsbelehrung, die der Mieter vor Vertragsschluss erhalten hat, sowie die im Zimmer/Apartment bzw. in der Wohnung ausliegende Inventarliste.

Die Vertragsbestandteile finden Sie ebenfalls auf unserer Webseite www.swfr.de

Hiermit bestätige ich, die Haus- und Gebührenordnung sowie die Widerrufsbelehrung erhalten bzw. zur Kenntnis genommen zu haben und erkläre mich mit den Bedingungen einverstanden.

.....
Ort, Datum

.....
(Mieter)

Mieter Nr. XXXXXX