

Anlage A

Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts-

in der Fassung vom 01. Dezember 2014

1. Wohnberechtigung

Wohnberechtigt in den Wohnheimen des Studentenwerkes Aachen sind Studierende der

- RWTH Aachen
- Fachhochschule Aachen
- Fachhochschule Aachen, Abteilung Jülich
- Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen

Nicht Wohnberechtigte sind insbesondere Studierende

- die gleichzeitig Doktorand, Assistent, Referendar, Volontär oder dergleichen sind;
- die überwiegend berufstätig sind;
- die bereits ein berufsqualifizierendes Examen an einer Hochschule abgelegt haben (ausgenommen Master);
- die als Zweit- bzw. Gasthörer an einer der Hochschulen eingeschrieben sind.

Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, die Beendigung seines/ihrer Erststudiums, (Master, 2. Staatsexamen) gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Vermieterin anzuzeigen.

Der/Die Mieter/-in ist weiter verpflichtet, jeweils bis zum 30. November eines jeden Jahres der Vermieterin **unaufgefordert eine aktuelle Studienbescheinigung auf folgende Emailadresse einzureichen:**

studienbescheinigung@stw.rwth-aachen.de

Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch die Vermieterin nicht, kann das Mietverhältnis gem. § 543 BGB aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

Der/Die Mieter/-in wird separat informiert, sobald der Nachweis für die Immatrikulation auch in der Form erbracht werden kann, dass die Vermieterin einen Datenabgleich mit der jeweiligen Hochschule durchführt. Der Mieter/-in stimmt einem Datenabgleich mit der jeweiligen Hochschule zur Überprüfung der Einschreibung zu.

2. Vorzeitige Kündigung durch den/die Mieter/-in

- a) Der/Die Mieter/-in hat das Recht, das Mietverhältnis vor seiner/ihrer fristgemäßen Beendigung vorzeitig zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate und ist jeweils zum Ende eines Monats möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Entscheidend für die Fristberechnung ist nicht die Absendung, sondern deren Eingang bei der Vermieterin.
- b) Mieter, die ihr Zimmer/Apartment über ein Gruppenprogramm erhalten haben, können aufgrund der kurzen Vertragslaufzeit das Mietverhältnis grundsätzlich nicht kündigen. Sonderfälle können mit der Wohnheimverwaltung in Einzelfällen geklärt werden.

3. Vorzeitige Kündigung durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung vorzeitig schriftlich kündigen, wenn

- die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des/der Mieters/-in liegenden oder von ihm/ihr zu vertretenden Gründen verletzt ist oder
- die Vermieterin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des/der Mieters/-in nicht mehr zumutbar ist.

• Eine Kündigung des Mietverhältnisses gem. Ziffer 3 ist insbesondere möglich wenn

- der/die Mieter/-in mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist oder
- der/die Mieter/-in die Vertragsräume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlassen hat.

Bei einer Kündigung durch die Vermieterin endet das Mietverhältnis an dem Tage zu dem sie ausgesprochen wird. Die Rückgabe der Mietsachen an die Vermieterin muss bis spätestens 11:00 Uhr desselben Tages erfolgen, es sei denn, die Vermieterin hat hierzu gesondert einen späteren Termin bestimmt.

4. Mietzahlung/Kaution

- a) Die erste Monatsmiete sowie eine Kaution in Höhe von zwei Monatsmieten müssen vor Einzug an die Vermieterin gezahlt sein. Für Mieter, die ihr Zimmer/Apartment über ein Gruppenprogramm erhalten haben, können aufgrund der kurzen Vertragslaufzeit abweichende Regelungen mit den jeweiligen Programmkoordinatoren getroffen worden sein, diese werden gegebenenfalls separat schriftlich vereinbart. Der/Die Mieter/-in verpflichtet sich, die Miete per Einzugsermächtigung zu zahlen. Bei Abschluss des Vertrages ist eine entsprechende Bestätigung des Geldinstitutes vorzulegen. Bei Zahlung der Miete ohne Einzugsermächtigung erhöht sich diese um einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von Euro 2,50 monatlich.
- b) Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, auf seinem/ihrer Konto die Deckung in voller Höhe der jeweils fälligen Beträge termingemäß zu gewährleisten. Kosten, die durch einen vergeblichen Abbuchungsversuch entstehen, müssen von dem/der Mieter/-in getragen werden. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung erfolgt nicht.
- c) Bei notwendig werdenden Mahnungen hat der/die Mieter/-in den durch seinen/ihren Verzug bedingten Verwaltungsaufwand der Vermieterin mit einem pauschal berechneten Betrag in Höhe von Euro 5,- zu entschädigen. Die Geltendmachung eines höheren Verzugschadens ist dadurch nicht ausgeschlossen.
- d) Überweisungen sind zugunsten des Kontos

Bankverbindung Inland: Sparkasse Aachen, BLZ: 390 500 00, Konto 638
Bankverbindung Ausland: IBAN DE94 3905 0000 0000 0006 38
SWIFT-BIC: AACSD33

vorzunehmen.

Der Überweisungsträger muss folgende Angaben enthalten:

Name und Vorname
Personen-Nr.
Wohnheim
Zi.-Nr.:

- e) Die Kaution wird nicht zugunsten des/der Mieters/-in verzinst (§ 551 Abs. 3 BGB).
- f) Der/Die Mieter/-in kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen. Die Kaution wird zur Begleichung von Forderungen der Vermieterin gegen den/die Mieter/-in herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.
- g) Die Kaution oder die nicht verrechneten Teile der Kaution werden dem/der Mieter/-in von der Vermieterin nach dessen/deren Auszug und der Rückgabe der Mietsachen auf ein von dem/von der Mieter/-in zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisungen ins Ausland ist die Vermieterin berechtigt, die entstehenden Bankgebühren abzuziehen.
Ist die Rückzahlung der Kaution bzw. der nicht verrechneten Teile der Kaution aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der Mieter es versäumt hat, Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt die Kaution ein Jahr nach Fälligkeit.

5. Mängelanzeige

- a) Mängel der Mieträume oder ihrer Einrichtung, die bei der Übergabe vorhanden sind oder im Laufe des Mietverhältnisses entstehen, muss der/die Mieter/-in unverzüglich schriftlich über den Hausmeister der Vermieterin anzeigen.
- b) Der/Die Mieter/-in ist verpflichtet, sofort bei Übernahme der Mietsachen eine Überprüfung vorzunehmen und Beanstandungen der Vermieterin innerhalb von zwei Wochen zu melden. Unterlässt der/die Mieter/-in dieses, gelten die Mietsachen als ordnungsgemäß übernommen. Der Mieter kann sich zu einem späteren Zeitpunkt nicht darauf berufen, dass Beschädigungen bereits bei seinem Einzug bestanden haben.
- c) Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder Beschädigung bzw. des Verlustes der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände hat der/die Mieter/-in Schadenersatz zu leisten. Der/Die Mieter/-in wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Falle einer Beschädigung der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Verlustes von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ihm obliegt, nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.

6. Vertragswidriger Gebrauch

Dem/Der Mieter/-in ist nicht gestattet:

- a) die Mieträume ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin anderen Personen zur alleinigen Benutzung oder zur Mitbenutzung zu überlassen, insbesondere ist jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mieträume und -sachen an Dritte grundsätzlich untersagt. Hierunter fällt auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartner, Kinder, Neugeborenen), soweit das Vermietungsobjekt nicht speziell als Familienwohnung ausgelegt ist oder in begründeten Ausnahmefällen die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin eingeholt wurde.
- b) die eingebrachten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen oder in dem Gebäude des Studentenheims zu belassen, es sei denn, dass die Vermieterin ihr Vermieterpfandrecht an diesen Sachen geltend macht.
- c) zusätzliche Heizgeräte, Kühlschränke und Spülmaschinen in den Zimmern und Gemeinschaftsräumen anzuschließen. Jede Veränderung und Vermehrung der elektrischen Leitungen und sonstiger Installationen ist untersagt.

- d) Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, vorzunehmen.
- e) Gegenstände in Fluren, im Eingangsbereich, in Treppenhäusern, auf dem Grundstück der Vermieterin oder in Zimmern (Fahrräder) abzustellen,
- f) abgemeldete Fahrzeuge/Motorräder auf dem Grundstück der Vermieterin abzustellen. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug abschleppen zu lassen. Etwaige Kosten hat der/die Mieter/-in zu tragen. Die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche durch die Vermieterin bleibt vorbehalten,
- g) Fahrzeuge außerhalb der gekennzeichneten Parkplätze, z. B. auf Zufahrten und Feuerwehrrwegen, abzustellen. Die Vermieterin ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug kostenpflichtig abschleppen zu lassen.
- h) auf dem Gelände der von der Vermieterin verwalteten Gebäude oder in dessen 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. Haftungsausschluss

Die Vermieterin haftet für Personen- und Sachschäden des/der Mieters/Mieterin und seiner/ihrer Besucher sowie vom Mieter/von der Mieterin eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vermieterin und ihrer Erfüllungsgehilfen.

8. Sonstige Verpflichtungen des/der Mieter/-in und der Vermieterin

- a) Die Reinigung des Mietraumes obliegt dem/der Mieter/in. Der/die Mieter/in verpflichtet sich zu sorgsamer und pfleglicher Behandlung des Mietraumes, der zur Mitbenutzung überlassenen Räume, insbesondere Küchen- und Sanitäranlagen und Verkehrsflächen sowie der Einrichtungsgegenstände und der Außenanlage. Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsachen entstehen, sind von ihm/ihr zu vertreten. Er/Sie verpflichtet sich weiter, die Bestimmungen der Hausordnung, die Bestandteile des Mietvertrages zu beachten und einzuhalten. Die Hausordnung kann von der Vermieterin einseitig geändert oder ergänzt werden.
- b) Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die ihm/ihr zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinen Unbefugten zugänglich zu machen und die Vermieterin unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist die Vermieterin 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 die Vermieterin. Der/Die Mieter/in ist der Vermieterin für alle ihr entstehenden Aufwendungen zum Schadensersatz in Geld verpflichtet. Der/Die Mieter/in ist nicht berechtigt, von der Vermieterin eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen oder zusätzliche Sicherheitsschlösser anzubringen. Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Zimmers oder der Wohnung sind die Fenster zu schließen, der Strom abzuschalten und der Wasserhahn zuzudrehen.
- c) Der/Dem Mieter/in obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder innerhalb der gemieteten Räumlichkeiten. Dazu ist monatlich ein Funktionstest durch die/den Mieter/in durchzuführen. Störungen oder sonstige Fehler der Rauchmelder sind umgehend dem Hausmeister zu melden.
- d) Einrichtungsgegenstände dürfen weder vertauscht, noch anderen Mietern/-innen überlassen werden.
- e) Die Verpflichtungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag ergeben sich ergänzend aus den einschlägigen Vorschriften des BGB.
- f) Der/Die Mieter/in wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der genannten und der sich aus der Hausordnung ergebenden Pflichten neben der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen kann.

9. Schönheitsreparaturen

Der/Die Mieter/-in übernimmt die Mietsache unrenoviert und verpflichtet sich, zu Beginn des Mietverhältnisses auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Bei Verwendung von Volltonfarben ist der Mieter bei Auszug verpflichtet, das Zimmer / Apartment wieder in neutralen, hellen Farben zu streichen. Die bei der Renovierung anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Im Falle einer unsachgemäßen Renovierung behält sich die Vermieterin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

10. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

Der/Die Mieter/in ist in folgenden Fällen verpflichtet, der Vermieterin oder ihren Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:

- a) während der üblichen Arbeitszeiten in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsachen,
- b) für die Zeit der Ausführung von Arbeiten (Instandsetzung und bauliche Veränderung der Mieträume),
- c) nach Meldung eines Schadens oder Mangels durch den/die Mieter/in,
- d) jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leib und Gesundheit von Personen oder zur Abwendung von erheblichen Sachschäden,

Die Vermieterin wird den/die Mieter/in bei Anlässen gem. Ziffer 10, a) - c) so frühzeitig wie den Umständen nach möglich, mindestens jedoch eine Woche im Voraus schriftlich über den Termin informieren. In der schriftlichen Information, die zum Beispiel bei größeren Maßnahmen auch durch Aushänge in den Fluren erfolgen kann, ist die Art der Arbeit zu konkretisieren und der Umfang der Arbeiten möglichst einzugrenzen.

In allen anderen Fällen, zum Beispiel zur etwaigen Feststellung von Mängeln, hat die Vermieterin das Recht zum Betreten der Mieträume nur nach vorheriger Ankündigung bzw. bei Vereinbarung eines entsprechenden Termins mit dem/der Mieter/in.

Verweigert der/die Mieter/-in den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet er/sie für alle daraus entstehenden Schäden.

11. Beendigung des Mietverhältnisses

Der/die Mieter/-in ist verpflichtet, die Mieträume so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist. Dazu gehören:

- a) die sach- und fachgerechte Wiederherstellung der Mieträume nach baulicher Veränderung durch den/die Mieter/in,
- b) die sach- und fachgerechte Beseitigung aller Schäden und Mängel an den Mietsachen (einschließlich mitvermieteter Einrichtungsgegenstände) für die der/die Mieter/-in der Vermieterin haftet,
- c) Entfernung aller von dem/der Mieter/-in eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen,
- e) gründliche Reinigung der Mieträume.

Beim Rückgabetermin werden alle festgestellten Mängel oder Schäden in einem Protokoll festgehalten. Die Vermieterin ist berechtigt, alle nicht beseitigten Mängel und Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen. Der/Die Mieter/-in ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen Schadenersatz in Geld zu leisten.

Beim Rückgabetermin muss der/die Mieter/-in

- der Vermieterin alle Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen übergeben,
- der Vermieterin seine/ihre Anschrift und
- die zur Rückzahlung der Kautions erforderliche Bankverbindung angeben

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass mit Beendigung des Mietverhältnisses der Besitz an dem vermieteten Objekt an die Vermieterin übergeht. Persönliches Eigentum, das der/die Mieter/-in entgegen seiner/ihrer Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf die Vermieterin entfernen. Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Sachen, die die Vermieterin in Verwahrung genommen hat, hat sie einen Monat lang unter Ausschluss jeglicher Haftung aufzubewahren. Nach Ablauf des Monats können die Sachen als Fundsachen behandelt werden. Für alle der Vermieterin aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der/die Mieter/-in Schadenersatz in Geld zu leisten.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Herausgabe von persönlichem Eigentum des/der Mieters/-in bis zur Begleichung dieser und evtl. anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung ihres Vermieterpfandrechtes zu verweigern.

Setzt die/der Mieter/in nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

12. Erklärung

Erklärungen des/der Mieters/-in und Vereinbarungen, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen der Schriftform.

13. Ungültigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit.

14. Schlussbestimmungen

Der/Die Mieter/-in ist damit einverstanden, dass alle zur Verwaltung des Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten von der Vermieterin mit Hilfe der EDV gespeichert und verarbeitet werden.

Anlage B

Hausordnung

Das Zusammenleben in den Studentenwohnheimen erfordert in vielfältiger Weise gegenseitige Rücksichtnahme. Deshalb sind Ruhestörungen, Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden.

Die Mieter sind verpflichtet, die ihnen überlassenen Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich zu behandeln.

Aus Umwelt- und Kostengründen ist sparsam mit dem Verbrauch von Strom, Wasser und Heizung umzugehen. Kostenbewusstes Verbrauchsverhalten trägt zur Stabilität der Mieten bei.

Im Einzelnen ist von den Mietern zu beachten:

1. Jede Ruhestörung oder Belästigung von Mitbewohnern ist zu vermeiden.
2. **Nach 22.00 Uhr** ist Ruhe zu halten. Bild- und Tongeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen. Jedes störende Geräusch, vor allem lautes Türenschielen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner/-innen durch den entsprechenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden.
3. Die Miet- Gemeinschaftsräume und Außenanlagen sowie die Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Zimmer oder Wohnungen sind regelmäßig zu reinigen. Müll ist getrennt über die dafür vorgesehenen Behältnisse zu entsorgen.
4. In allen gemeinschaftlich genutzten Räumen und öffentlich zugänglichen Bereichen der Wohnanlage gilt ein striktes Rauchverbot.
5. Für Beschädigungen der Wände durch das Anbringen von Wandschmuck hat der/die Mieter/-in einzustehen. Die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken u. ä. an Holzwerk, Türen und im Sanitärbereich ist nicht gestattet, ebenso das An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art.
6. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Eingangstüren der Wohnheime und Wohnanlagen zwischen **23:00 und 07:00 Uhr** zu verschließen.
7. Jede/-r Mieter/-in, der/die nach der oben bestimmten Zeit noch ein- oder ausgeht, hat die Türe wieder ordnungsgemäß zu verschließen.
8. Wenn es klingelt, sollte immer nachgefragt werden, wer an der Türe steht. Die Türe bitte nur dann aufdrücken, wenn die klingelnde Person bekannt ist oder erwartet wird. Sollten unbekannte Personen im Haus angetroffen werden, diese befragen, wo sie hin wollen (z.B. „Kann ich Ihnen helfen oder wo müssen sie hin?“)
9. Dem Studentenwerk Aachen unverzüglich von unliebsamen Vorfällen Kenntnis geben.
10. Alle Handlungen, durch die eine Feuergefahr entstehen könnte, sind zu unterlassen. Aus dem gleichen Grunde dürfen leicht brennbare Stoffe nur im notwendigen und üblichen Umfang im Mietobjekt verwahrt werden.
11. Bei Benutzung von Aufzug, Trockenraum und Waschküche sind die hierfür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten. Das Aufstellen von Waschmaschinen oder Wäschetrocknern innerhalb der Zimmer ist nicht zulässig.
12. Für den Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie die Einrichtung von Telefonanschlüssen muss jede/-r Mieter/-in selbst Sorge tragen und die entsprechenden Gebühren selbst zahlen.
13. Der/Die Mieter/-in ist zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten nicht berechtigt.
14. Jede/-r Mieter/-in ist gesetzlich verpflichtet, seinen/ihren Einzug oder Auszug innerhalb einer Woche beim Einwohnermeldeamt anzuzeigen.
15. Der/Die Mieter/-in ist für das Verhalten seiner/ihrer Besucher verantwortlich.
16. Jeder Mieter/-in hat zu einer diskriminierungsfreien Atmosphäre beizutragen. Sexistische, Rassistische und andere Diskriminierungen sind verboten.

Diese Hausordnung tritt zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die frühere Hausordnung ist damit gegenstandslos. Die Geltung der mietvertraglich vereinbarten Allgemeinen Mietbestimmungen ist hiervon unberührt.