

**Allgemeine Mietbedingungen für Studierendenwohnanlagen der Studierendenwerk Dortmund AöR  
(Vermieter), Fassung vom 01.12.2020**

**1. Wohnberechtigung**

Wohnberechtigt in den Studierendenwohnanlagen des Vermieters sind grundsätzlich die beitragszahlenden Studierenden der

- Technischen Universität Dortmund
- Fachhochschule Dortmund
- Fachhochschule Südwestfalen.

Nicht wohnberechtigt sind Studierende

- die überwiegend berufstätig sind,
- die gleichzeitig Doktorand, wissenschaftlicher Assistent, Referendar, Volontär oder ähnliches sind,
- die bereits ein berufsqualifizierenden Abschluss an einer Hochschule (Ausnahme Bachelor mit anschließendem Masterstudiengang) erworben haben,
- die als Zweit-/Gasthörer eingeschrieben sind,
- denen bereits ein Wohnplatz durch das Studierendenwerk gekündigt wurde.

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, unverzüglich den Wegfall der Wohnberechtigung dem Vermieter anzuzeigen und jeweils bis zum 30. November eines Kalenderjahres eine Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Der Vermieter ist berechtigt, den Nachweis der Immatrikulation auch durch einen Datenabgleich mit der jeweiligen Hochschule vorzunehmen.

**2. Übergabe der Wohnung**

Bei Bezug der Wohnung wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das den Zustand der Wohnung und etwaige Mängel dokumentieren soll und beidseitig zu unterschreiben ist. Entsprechendes gilt bei Auszug. Der Ein- bzw. Auszug erfolgt (montags bis freitags) in Abstimmung mit der Wohnanlagenverwaltung während der Öffnungszeiten des örtlichen Hausmeisterbüros. Der Auszug muss bei Vertragsende am vorletzten Werktag des Monats erfolgen.

**3. Mietzahlung/Kaution**

Die Bankverbindung des Vermieters für Kautions- und Mietzahlungen lautet:

**Dortmunder Volksbank, IBAN: DE72 4416 0014 2480 0002 01, BIC: GENODEM1DOR**

Im Falle einer Überweisung muss der Überweisungsträger folgende Angaben enthalten:

- Zahlungsgrund (Miete, Kaution)
- Name, Vorname des/der Mieters/in
- ID-Nr. des Mietvertrags

Eine rückzahlbare Kaution wird nach dem Auszug des/der Mieters/in und der ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache auf ein von dem/der Mieter/in benanntes Konto überwiesen. Der Vermieter ist berechtigt, etwa anfallende Kosten der Überweisung, insbesondere im Falle von Auslandsüberweisungen, von der

Kautionsrückzahlung vorweg abzuziehen. Ist die Kautionsrückzahlung aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (z.B. Nichtangabe einer Kontoverbindung) nicht möglich, ist die Geltendmachung der Kautionsrückzahlung ein Jahr nach dem Auszug des/der Mieters/in ausgeschlossen.

#### 4. Benutzung der überlassenen Mieträume, Mängelanzeige

Der/die Mieter/in hat das überlassene Zimmer/Apartment, das Inventar sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er/sie hat insbesondere auch zur Vermeidung von Feuchtigkeits- und Folgeschäden für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm/ihr überlassenen Räume zu sorgen. Dem/der Mieter/in obliegt die regelmäßige Reinigung der vermieteten Räume.

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, etwaige Schäden, den Verlust von Gegenständen, insbesondere Schlüsseln, etwaige Einbrüche oder Diebstähle unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

Der/die Mieter/in ist verpflichtet, bei Einzug das Mietobjekt auf etwaige Mängel zu überprüfen und Beanstandungen dem Vermieter spätestens innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug schriftlich zu melden. Unterbleibt eine Beanstandung, gilt das Mietobjekt als mangelfrei übergeben.

Im Falle einer Beschädigung des Mietobjektes und/oder einer Beschädigung/eines Verlustes von Inventar ist der/die Mieter/in verpflichtet, Schadenersatz zu leisten. Dem/der Mieter/in obliegt der Nachweis, dass er/sie die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.

#### 5. Vertragswidriger Gebrauch

Dem/der Mieter/in ist es nicht gestattet,

- das Mietobjekt einschließlich des Inventars ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters an andere Personen unter zu vermieten oder sonst zu überlassen bzw. anderen Personen die Mitbenutzung zu gestatten. Hierunter fällt auch die nicht nur kurzfristige (mehr als drei Tage) erfolgende Aufnahme Familienangehöriger oder sonstiger Gäste.
- Mieträume oder einzelne Zimmer zu anderen als zu Wohnzwecken sowie die Gemeinschaftsräume außerhalb ihrer Zweckbestimmung ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters zu nutzen. Untersagt ist insbesondere die ohne Zustimmung des Vermieters erfolgende Durchführung und öffentliche Bewerbung von Veranstaltungen und Festen für mehr als 25 Personen. Die Gemeinschaftsräume verstehen sich als Treffpunkt der Mieter/innen und sind nicht ausgelegt für öffentlich beworbene Veranstaltungen.
- Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften, Antennen oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, an Gebäudeteilen außerhalb der vermieteten Räume oder auf dem Grundstück anzubringen, aufzustellen oder zu verändern.
- zusätzliche Heizgeräte, Kühlschränke und Spülmaschinen ohne Zustimmung des Vermieters in dem Mietobjekt aufzustellen und anzuschließen.
- Gegenstände in Fluren, im Eingangsbereich, in Treppenhäusern, auf dem Grundstück abzustellen, es sei denn hierfür sind besondere Bereiche vorgesehen (z.B. Fahrradstellplatz).
- abgemeldete Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück des Vermieters abzustellen, angemeldete Fahrzeuge außerhalb der hierfür vorgesehenen Parkplätze zu parken sowie auf dem Grundstück des Vermieters Fahrzeugwartungen bzw. Fahrzeugreparaturen durchzuführen.
- Veränderungen an dem Mietobjekt in Form von Ein- und Umbauten sowie an der Elektro- und Sanitärinstallation vorzunehmen.

- zusätzliche Schlüssel anzufertigen oder die Schlösser durch andere Schlösser zu ersetzen bzw. durch weitere Schlösser zu ergänzen. Die Schlüssel sind Teil einer Schließanlage. Daher erfolgt eine Beschaffung von Ersatzschlüsseln ausschließlich durch den Vermieter.
- Tiere jeder Art ohne Zustimmung des Vermieters in dem Mietobjekt zu halten.
- das mitvermietete Inventar aus den Mieträumen zu entfernen.
- die eingebrachten Sachen nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Mietobjekt oder dem Wohngebäude zu belassen, es sei denn die Vermieterin übt ihr Vermieterpfandrecht aus.
- gegen die Hausordnung, insbesondere gegen sicherheitstechnische Vorschriften und die Einhaltung der Nachtruhe zu verstoßen.
- Unterbleibt in den genannten Fällen die Einholung der vorherigen Zustimmung des Vermieters stellt dies einen schwerwiegenden Verstoß gegen die dem/der Mieter/in obliegenden mietvertraglichen Verpflichtungen dar.

## 6. Schönheitsreparaturen

Der/die Mieter/in verpflichtet sich, Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

## 7. Besichtigung des Mietobjekts durch den Vermieter

Der Vermieter bzw. seine Beauftragten können in begründeten Fällen die überlassenen Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem/der Mieter/in zu angemessener Tageszeit besichtigen oder durch beauftragte Dritte besichtigen lassen. Insbesondere nach Feststellung eines Schadens oder Mangels hat der/die Mieter/in dem Vermieter bzw. seinen Beauftragten Zugang zu den Mieträumen zum Zwecke der Schadenfeststellung und -behebung zu verschaffen.

Zur Abwendung einer konkreten Gefahrenlage (z.B. bei Rohrbruch oder Frostgefahr, Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen) ist der Vermieter berechtigt, sich zu den überlassenen Mieträumen auch ohne Zustimmung bzw. vorherige Information des/der Mieters/Mieterin Zugang zu verschaffen. Der/die Mieter/in ist unverzüglich hierüber zu benachrichtigen.

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

## 8. Rückgabe der überlassenen Mieträume

Bei Beendigung des Mietvertrages sind die überlassenen Räume in einem ordnungsgemäßen besenreinen Zustand zu übergeben. Etwa entstandene Schäden sind fachgerecht zu beseitigen. Alle persönlichen Gegenstände und eingebrachten Möbel sind aus den Mieträumen zu entfernen.

Bei Auszug sind alle Schlüssel dem Studierendenwerk Dortmund zu übergeben.

Der Vermieter ist berechtigt, die nicht von dem/der Mieter/in ordnungsgemäß beseitigten Schäden oder etwaige in der Wohnung verbliebene Gegenstände ohne erkennbaren Wert oder Abfälle des/der Mieters/in selbst auf dessen/deren Kosten zu beseitigen. Werthaltige in dem Mietobjekt verbliebene Gegenstände werden von dem Vermieter einen Monat unter Ausschluss jeglicher Haftung aufbewahrt. Nach Ablauf des Monats kann der Vermieter diese Gegenstände als Fundsachen behandeln.

## 9. Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Vermieter den Mietvertrag außerordentlich kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der/die Mieter/in seine/ihre Wohnberechtigung verliert,
- der/die Mieter/in gegen seine/ihre Verpflichtungen gem. Ziffer 5 verstößt, insbesondere die Mieträume vertragswidrig nutzt, ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Vermieters Dritten das vermietete Objekt ganz oder teilweise überlassen hat oder dauerhaft zu Wohnzwecken in das vermietete Objekt aufnimmt,
- der/die Mieter/in trotz einer schriftlichen vorherigen Abmahnung mit Kündigungsandrohung wiederholt gegen die Hausordnung der Wohnanlage verstößt,
- der/die Mieter/in Trotz erfolgter Mahnung und Fristsetzung mit Zahlungsaufforderung für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines Teils der Miete, in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, trotz erfolgter Mahnung und Fristsetzung mit Zahlungsaufforderung mit der Entrichtung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate übersteigt.

## 10. Außerordentliche Kündigungsrecht der wohnberechtigten Mieter/innen

Studierende die lt. §1 der Allgemeinen Mietbedingungen wohnberechtigt sind, ausgenommen der Studierenden mit Zeitmietverträgen bis zu einer Laufzeit von 11 Monaten, können in nachfolgenden Ausnahmefällen das Mietverhältnis vorzeitig beenden.

Bei der Exmatrikulation aufgrund

- a. der Beendigung des Studiums,
- b. eines Hochschulwechsels,
- c. nicht bestandener Abschlussprüfung,

wird ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des Folgemonats „nach Wirksamkeit“ anerkannt, sofern der Nachweis (Exmatrikulationsbescheinigung) innerhalb des Ausstellungsmonats bzw. spätestens am dritten Werktag des Folgemonats beim Studierendenwerk Dortmund eingereicht wurde.

Sonderkündigungen aufgrund einer Exmatrikulation, die die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen, sind ausgeschlossen, insbesondere Exmatrikulationen, die

- a. Rückwirkend bzw. in zurückliegenden Semestern vorgenommen wurden.
- b. Durch die unter §1 genannten Hochschulen zwangsweise vorgenommen wurden.

## 11. Haftungsausschluss

Der Vermieter haftet für Schäden des/r Mieters/in nur bei einem grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen. Im Falle einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des/der Mieter/in, haftet der Vermieter auch im Falle einfacher Fahrlässigkeit.

## 12. Bearbeitungsgebühren

Für besonderen Verwaltungsaufwand fallen folgende Bearbeitungsgebühren an:

- Gebühr für einen von dem/der Mieter/in beantragten Umzug in eine andere Wohneinheit des Vermieters: 70,00 €
- Gebühr für die Vereinbarung einer Untervermietung: 70,00 €
- Gebühr für die vorzeitige Auflösung eines Mietvertrages vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist: 100,00 €. Eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages ist erst nach einer Vertragslaufzeit des Mietvertrages von 2 Semester möglich und nur dann, wenn ein Nachmieter von der Bewerberliste des Studierendenwerks Dortmund gestellt werden kann. Die Auswahl und die Suche des Nachmieters erfolgt ausschließlich durch das Studierendenwerk Dortmund.

Die oben aufgeführten Verwaltungsgebühren bilden keine Rechtsanspruch auf die Kulanzleistung des Vermieters.

## 13. Schlussbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Allgemeinen Mietbedingungen unwirksam sein oder werden oder sich im Nachhinein eine Regelungslücke herausstellen, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der Mietbedingungen im Übrigen.

MUSTER