

Richtlinie RL 01/2018



Allgemeine Mietbedingungen (AMB) (Fassung vom 01.04.2018)

Die gewählte männliche Form „Mieter“ bezeichnet sowohl männliche als auch weibliche Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnanlagen. Wir bitten um Verständnis für den weitgehenden Verzicht auf Doppelbezeichnungen zugunsten einer besseren Lesbarkeit.

§ 1 Mietsache, Rotationsprinzip und Wohnrecht

- (1) Dem Mieter wird die Mietsache nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Die Wohnberechtigung wird durch die jeweils aktuelle Vergaberichtlinie definiert.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unaufgefordert spätestens zum jeweiligen Semesterbeginn eine gültige Immatrikulationsbescheinigung bzw. Studienbescheinigung (persönlich, per Post oder per E-Mail) vorzulegen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich den Wegfall seiner Wohnberechtigung anzuzeigen. Die Exmatrikulation des Mieters führt nicht dazu, dass er das Mietverhältnis fristlos (ohne Einhaltung einer Frist) kündigen kann (vgl. § 2 Pkt. 7 AMB)
- (4) Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung in Studentenwohnanlagen.
- (5) Die Überlassung von Mieträumen in Studentenwohnanlagen stellt eine indirekte staatliche Förderung dar. Da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnanlagen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten ein staatlich geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung zu stellen ist, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.
- (6) Der Vermieter behält sich vor, dem Mieter aus zwingenden Gründen eine andere Mietsache zuzuweisen.
Zwingende Gründe sind:
 - » dringend notwendige Reparaturmaßnahmen,
 - » Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen,
 - » Nutzung von sondergenutztem Wohnraum wie Mutter-Kind-Wohnungen oder behindertengerechtem Wohnraum durch entsprechende Bedürftige.
- (7) Die Übergabe bzw. Abnahme der Mietsache erfolgt von Montag bis Freitag in der Zeit von 7:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe bzw. die Abnahme erst am darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht in diesem Fall nicht.
- (8) Bei der Übergabe der Mietsache werden der Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll festgestellt. Das Protokoll ist von beiden Seiten zu unterschreiben. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.
- (9) Der Mieter ist nach dem Meldegesetz verpflichtet, seinen Einzug bzw. Auszug innerhalb von zwei Wochen gem. aktuellem Meldegesetz bei der Meldebehörde anzuzeigen. Entsprechende Bescheinigungen werden vom Studentenwerk Potsdam ausgehändigt und sind der Meldebehörde vorzulegen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung

- (1) Die Mietzeit wird im Mietvertrag festgelegt.
- (2) Gründe für eine zeitlich befristete Verlängerung der Mietzeit sind in der jeweils aktuellen Vergaberichtlinie geregelt. Die Verlängerung der Mietzeit bedarf stets eines schriftlichen Nachtrages zum Mietvertrag.
- (3) Die Geltung des § 545 BGB wird ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde bleibt unberührt.
- (4) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, unter anderem wenn:
 - a) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht,
 - c) der Mieter keinen Nachweis der Wohnberechtigung gemäß § 1 Nr. 2 AMB rechtzeitig erbracht hat. Gleiches gilt bei Wechsel der Studienrichtung nach vorherigem Abschluss eines Studiengangs, auch wenn die Höchstwohnzeit noch nicht erreicht wurde,
 - d) der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt (Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. bei erheblichem vertragswidrigen Gebrauch der Räume beträchtlich gefährdet, z. B. mangelhafte Reinigung der Räume oder Verwahrlosung),
 - e) der Mieter die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Vermieters überlässt. Diese Regelung gilt unabhängig vom Zeitpunkt und Zeitraum der unerlaubten Überlassung.,
 - f) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen gemäß Hausordnung und AMB verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,
 - g) bei Antragstellung zur Bewerbung um ein Wohnplatz falsche Angaben gemacht wurden oder
 - h) der Mieter gegen geltende Brandschutzbestimmungen verstoßen hat, z. B. Beschädigung oder Manipulation (Abkleben, Demontage u. a.) der Brand- bzw. Rauchmelder, der Feuerlöscher sowie weiterer Brandschutzeinrichtungen.
- (5) In Fällen einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall, Nebenkosten und sonstige Leistungen bis zur Neuvermietung sowie für die Kosten der Rechtsverfolgung.
- (6) Der Mieter kann das Mietverhältnis ausschließlich zum Ende eines Semesters kündigen. Die schriftliche Kündigung mit Original-Unterschrift des Mieters muss spätestens am dritten Werktag des vorletzten Semestermonats (Kündigungsfrist = 2 Monate) bei dem Studentenwerk Potsdam eingegangen sein. Der Posteingangsstempel ist maßgeblich.

Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um ein weiteres Semester, wenn es nicht durch eine der beiden Mietvertragsparteien zwei Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird. Die automatische Verlängerung ist auf eine Anzahl von höchstens 8 Semestern Gesamtwohnzeit in den Wohnheimen des Studentenwerkes Potsdam begrenzt. Anderslautende Vereinbarungen regelt der Mietvertrag.
- (7) Fällt die Wohnberechtigung des Mieters weg, gelten auch hier die Kündigungsfristen gem. § 2 S. 6 AMB. Der Wegfall der Wohnberechtigung ist schriftlich nachzuweisen (z. B. in Form der Exmatrikulation seitens der Hochschule). Eine Verlängerung des Mietvertrages darüber hinaus ist ausgeschlossen.

§ 3 Miete und Mietanpassung

- (1) Die im Mietvertrag ausgewiesene monatliche Gesamtmiete beinhaltet die Nettokaltmiete sowie die anteiligen Betriebs- und Heizkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete in regelmäßigen Abständen neu festzusetzen (anzuheben bzw. zu reduzieren). Der Vermieter kann sich bei der Festsetzung der Mieten an den tatsächlichen Kosten bzw. den Verbräuchen aller seiner Wohnanlagen oder abgrenzbarer Wirtschaftseinheiten orientieren.
- (2) Änderungen der Miete werden durch eine einseitige schriftliche Erklärung des Vermieters an den Mieter weitergegeben. Die Basis dieser Mieterhöhung kann durch den Mieter eingesehen werden und umfasst in der Vergangenheit festgestellte Betriebs- und Heizkosten sowie Umlagen aus Modernisierungen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter mindestens 4 Wochen vor Inkrafttreten der Anpassung davon schriftlich in Kenntnis zu setzen.

§ 4 Kaution

- (1) Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis selbst sowie aus dem Abwicklungsverhältnis verpflichtet sich der Mieter, vor dem Einzug eine Kaution in Höhe von 300 EUR an den Vermieter zu zahlen. Sofern der Mieter eine Reservierungsgebühr auf das Konto des Studentenwerks Potsdam eingezahlt hat, verbleibt diese bei Mietvertragsabschluss beim Vermieter als Kaution.
- (2) Während der Mietzeit ist der Vermieter berechtigt, wegen rechtskräftig festgestellter oder unstrittiger Forderungen die Mietsicherheit ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Mietsicherheit unverzüglich wieder aufzufüllen.
- (3) Der Mieter ist während der Dauer des Mietverhältnisses nicht berechtigt, die Kaution mit Forderungen gegenüber dem Vermieter aufrechnen, es sei denn die Forderung ist unbestritten oder gerichtlich festgestellt. Der Anspruch auf Rückgewähr der Kaution ist ohne Zustimmung des Vermieters weder verpfänd- noch abtretbar.
- (4) Die Kaution wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).
- (5) Die Abrechnung der Kaution erfolgt durch Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses spätestens mit Ablauf von 6 Monaten. Das Kautionsguthaben wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen.

§ 5 Mietzahlung/Zahlungsverzug

- (1) Die monatliche Miete ist im Voraus, spätestens bis zum 3. Werktag, für den jeweils laufenden Monat auf das im Mietvertrag genannte Konto des Vermieters unter Angabe des Namens und der Mieternummer zu zahlen (Datum des Zahlungseinganges ist maßgeblich).
- (2) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerrufbaren SEPA-Lastschriftmandats für sein Bankgiro- oder Postgirokonto in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen. Damit ist der Vermieter berechtigt, die monatlich zu entrichtende Miete vom Konto des Mieters bzw. Kontoinhabers abzubuchen.

Die Abbuchung/Kontobelastung erfolgt frühestens zum 2. Werktag des laufenden Monats.

Der Mieter hat für eine ausreichende Kontodeckung Sorge zu tragen. Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr gem. Gebührenkatalog des Studentenwerks Potsdam in Ansatz zu bringen. Dem Mieter bleibt nachgelassen, den Nachweis zu führen, dass ein geringerer Schaden entstanden ist. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter.

Für dieselbe Forderung erfolgt durch den Vermieter ein zweiter Abbuchungsversuch. Nach wiederholter Rückbuchung der Forderung hat der Mieter den Rückstand auf das im Mietvertrag angegebene Konto zu überweisen.

- (3) In Ausnahmen können die Selbstzahler während der Öffnungszeiten der Kasse im Hauptsitz des Studentenwerkes Potsdam die fällige Miete in bar oder per Girocard/Vpay (ehemals EC-Karte) zahlen oder auf das im Mietvertrag genannte Konto unter Angabe der Vertragsnummer überweisen.

§ 6 Umzug innerhalb der Wohnanlagen des Studentenwerks Potsdam

- (1) Der Tausch der Mietsache oder ein Umzug innerhalb der Wohnanlagen des Vermieters ist ohne dessen Zustimmung bzw. ohne erneuten Vertragsabschluss nicht zulässig. Auf ausdrücklichen Antrag (Online-Antragsformular „Umzug“) kann ein solcher Wohnungswechsel durch den Vermieter gestattet werden, sofern ein wichtiger Grund geltend gemacht wird und vorliegt.
- (2) Bei Wohnungstausch bzw. Umzug hat der Mieter eine Gebühr gemäß Gebührenkatalog des Vermieters zu zahlen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, spätestens 14 Tage vor dem Umzug eine Vorabnahme der Mietsache durch den Vermieter/Hausmeister zu vereinbaren.

Die endgültige Abnahme der Mietsache durch Ausfertigung eines schriftlichen Abnahmeprotokolls erfolgt am Tage des Umzuges.

Eventuell auftretende Mängel bzw. Schäden an der Mietsache (incl. Inventar) werden im Abnahmeprotokoll festgehalten. Die daraus resultierenden Kosten der Ersatzvornahme werden dem Mieter in Rechnung gestellt.

- (4) Der Umzug wird wie folgt geregelt:
- » Einzug/Übergabe des neuen Zimmers erfolgt ab 14:00 Uhr am letzten Werktag vor Beginn des neuen Mietvertrages
 - » Auszug/Abnahme des alten Zimmers erfolgt bis spätestens 10:00 Uhr am ersten Werktag nach Beendigung des alten Mietvertrages

§ 7 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Die Versorgung der Mietsache mit Wärme, Kalt- und Warmwasser in ausreichender Menge und Qualität obliegt dem Vermieter.

§ 8 Parkplätze, Unterbringung von Fahrrädern

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen und die Straßenverkehrsregeln vor Ort einzuhalten. Verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt.
- (2) Motorfahrzeuge und Motorfahrzeugteile aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmte oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehene Gebäude, einschließlich der Kellerräume und Fahrradboxen, abgestellt werden.
- (3) Das Abstellen von dauernd nicht benutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig entfernt.
- (4) Auf dem Gelände des Vermieters dürfen keine Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden die zu einer Belästigung anderer Personen führen können. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel, Autowäsche u. a.)
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, die Benutzung vorhandener PKW-Stellplätze auch nach Beginn des Mietverhältnisses vom Abschluss eines Zusatzmietvertrages und/oder der Zahlung einer gesonderten Miete abhängig zu machen. Solange vorhandene Wagenstellplätze noch kostenlos genutzt werden können, handelt es sich dabei um eine freiwillige Zusatzleistung des Vermieters, die nicht Bestandteil der mietvertraglich zugesicherten Leistungen ist.
- (6) Fahrräder dürfen ausschließlich in dafür vorgesehene Räumlichkeiten bzw. an gekennzeichneten Flächen abgestellt werden. Die Mitnahme von Fahrrädern in die angemieteten Räume ist nicht erlaubt. Unberechtigt abgestellte Räder in Fluren, Treppenhäusern, Hauseingangsbereichen u. a. werden aus Sicherheitsgründen (Flucht- und Rettungswege) durch den Hausmeister entfernt.
- (7) Der Vermieter ist berechtigt, unbenutzte bzw. augenscheinlich nicht mehr nutzbare Fahrräder nach vorheriger Ankündigung zu entfernen und nach einer Frist von 4 Wochen entsorgen zu lassen.

§ 9 Erhaltung der überlassenen Mietsache, Sorgfaltspflichten und Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter erkennt beim Einzug mit seiner Unterschrift auf dem Übergabeprotokoll die Anzahl und den Zustand des Inventars an. Eine Aus-/Umlagerung der Möbel bzw. Möbelteile innerhalb und außerhalb der Wohnanlagen des Studentenwerkes Potsdam ist nicht erlaubt.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-) Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten.
- (4) Vom Mieter eingebrachte ortsveränderliche Elektrogeräte u. a. sind in einem technisch einwandfreien Zustand zu halten.
- (5) Hausmüll und andere Abfälle sind ausschließlich an den entsprechenden Containerstandorten der Wohnanlagen zu entsorgen. Wertstoffe sind ordnungsgemäß zu trennen.

- (6) Bei längerer Abwesenheit ist vom Mieter dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Lüftung und Beheizung der Wohnräume erfolgt und dass ihn Informationen des Vermieters die Mietsache betreffend, kurzfristig erreichen können.
- (7) Schäden an und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort schriftlich anzuzeigen. Der Mieter haftet spätestens bei seinem Auszug für alle festgestellten Schäden und Verluste an der Mietsache/dem Inventar, sofern diese vom Mieter schuldhaft herbeigeführt wurden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für die Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Gäste etc. verursacht worden sind. Bei Schäden am Inventar hat der Mieter die Wiederherstellungs- oder den Wiederbeschaffungswert zu ersetzen.
- (8) Der Mieter hat die Kosten für die Beseitigung von Bagatellschäden (Kleinreparaturen) bzw. für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, den Heiz- und Kocheinrichtungen sowie den Fenster- und Türverschlüssen zu tragen. Die Kosten der Beseitigung dürfen im Einzelfall den Betrag von 100 EUR und jährlich 10 % der Jahresbruttowarmmiete (Miete zzgl. Nebenkosten, Heizkosten und Strom) nicht übersteigen.
- (9) Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.
- (10) Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet.
- (11) Der Mieter erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen und Einrichtungen in Mehrbettzimmern bzw. in abgeschlossenen Mehrraumapartments der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt.
- (12) Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten. Ungezieferbefall hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Er hat auftretendes Ungeziefer bei schuldhafter Verletzung seiner Pflichten auf seine Kosten zu beseitigen. Tritt während der Mietzeit in der überlassenen Mietsache Ungeziefer auf, so trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass der Ungezieferbefall nicht von ihm, zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Besuchern, Lieferanten und/oder von ihm beauftragten Handwerkern verursacht worden ist.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- (1) Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an der Mietsache inklusive dem Inventar ohne Zustimmung des Vermieters grundsätzlich untersagt.
- (2) Der Vermieter kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mietsache wiederhergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung möglicher Veränderungen besteht nicht.
- (3) Das Anbringen von Regalen, Wandborden, Kleiderhaken u. ä. mittels Wanddübel o. ä. darf nur mit Genehmigung des Vermieters erfolgen.
- (4) Das Anbohren der Fenster bzw. Fensterrahmen und Türen sowie von Fliesen ist nicht erlaubt.

§ 11 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter darf nach rechtzeitiger Ankündigung Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Soweit die Durchführungen der Arbeiten dem Mieter gegenüber nicht zumutbar sind, kann auch ein anderer Wohnraum zugewiesen werden. (vgl. § 1 AMB)
- (2) Der Mieter hat für die Dauer der Arbeiten den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Anderenfalls hat der Mieter dadurch entstehende Kosten zu tragen.
- (3) Der Vermieter hat die Pflicht, die Instandhaltung, Sanierung oder andere bauliche Veränderungen zügig und ohne längere Unterbrechung durchzuführen. Die Belastung für den Mieter ist so gering wie möglich zu halten.

§ 12 Vom Mieter eingebrachtes persönliches Eigentum

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den angemieteten Räumen unterzubringen.
- (2) Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf sein Eigentum und seinen Besitz an zurückgelassenen Sachen außerhalb der angemieteten Räume. Das gleiche gilt für Sachen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Mietsache zurückgelassen wurde.

§ 13 Haftungsausschluss

- (1) Für anfängliche Mängel der Mietsache haftet der Vermieter nur bei Verschulden. Seine verschuldensunabhängige gesetzliche Haftung nach § 536 a Abs. 1 BGB wird ausgeschlossen.
- (2) Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsschluss oder ist dem Mieter der Mangel in Folge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter bei einem entstehenden Schaden nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.
- (3) Im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadensersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- (4) Der Mieter verpflichtet sich, eine private Haftpflichtversicherung sowie eine Hausratversicherung abzuschließen.

§ 14 Personenmehrheiten als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch – unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs – bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.

§ 15 Schlüssel

- (1) Der Vermieter übergibt dem Mieter beim Einzug je einen zur ordentlichen Nutzung der Mietsache notwendigen Schlüssel. Weitere verbleiben beim Vermieter. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt nur durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.
- (2) Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels die betreffende Zimmer- bzw. Wohnungsschließung auf Kosten des Mieters ändern oder auswechseln zu lassen.
- (3) Nach schriftlicher Antragstellung kann bei wichtigem Grund ein Zweitschlüssel gegen Zahlung einer Gebühr gemäß geltendem Gebührenkatalog des Vermieters ausgehändigt werden. Die Prüfung des wichtigen Grundes obliegt dem Vermieter. Eine Verpflichtung zur Aushändigung des Zweitschlüssels durch den Vermieter gibt es nicht.
- (4) Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter eingebaute Schloss durch ein eigenes zu ersetzen.
- (5) Der Mieter hat bei seinem Auszug alle ihm überlassenen Schlüssel dem Vermieter zurückzugeben.
- (6) Bei Verlust eines Schlüssels aus einer Hauptschließanlage hat der Mieter zur Vermeidung von unbefugter Nutzung und zur Sicherheit des persönlichen bzw. gemeinschaftlichen Eigentums die Kosten für Anfertigung und Montage einer neuen Hauptschließanlage zu übernehmen.
- (7) Kosten, die durch vom Mieter beauftragte Türöffnungen entstehen, sind vom Mieter zu tragen, unabhängig davon, ob diese Öffnungen von externen Firmen oder von Mitarbeitern des Studentenwerkes Potsdam durchgeführt wurden.

§ 16 Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters/Untervermietung

- (1) Der Mieter bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
 - a) die Mietsache oder Teile hiervon entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt (Untervermietung bzw. Gebrauchsüberlassung), es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch in Summe von bis zu 14 Tagen innerhalb von 6 Monaten).

Der Vermieter behält sich den Widerruf seiner Zustimmung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ausdrücklich vor. Eine einmal erteilte Zustimmung gilt nur für den Einzelfall.

Zusatzkosten, die mit einer weiteren Person verbunden sind, sind vom Mieter gem. Gebührenkatalog des Vermieters zu tragen.

Im Falle der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten hat der Mieter ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

- b) Schilder oder Gegenstände jeglicher Art am Hause selbst anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt.
- c) Um- und Einbauten, insbesondere das Anlegen von Blumenbeeten sowie die Anbringung von Schildern, Fahnen, Transparenten etc. vornehmen will. Dies gilt auch, soweit Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der überlassenen Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.

- d) Die Zustimmung des Vermieters muss schriftlich erfolgen.
- (2) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
 - (3) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

§ 17 Sonstige Verpflichtungen

- (1) Aufgrund der besonderen Wohnform in einer Studentenwohnanlage ist die Tierhaltung nicht erlaubt, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Zierfische, Hamster und Vögel). Diese Kleintiere sind artgerecht in entsprechenden Behältnissen zu halten.
- (2) Das Anbringen von Außenantennen jeglicher Art, Außenmarkisen und -jalousien sowie alle Installationen, die die überlassene Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert, sind nicht zulässig.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, im gegenseitigen Einvernehmen mit allen Bewohnern und Anwohnern jegliche Störung und Belästigung zu unterlassen.
- (4) Der Mieter hat strikt alle baupolizeilichen und Brandschutzbestimmungen (gem. aktueller Brandschutzordnung) einzuhalten. Die Lagerung von Benzin, Heizöl oder anderen feuergefährlichen Stoffen ist untersagt.
- (5) In gemeinschaftlich genutzten Räumen der Wohnanlagen (Flure, Treppen, Küchen o. a.) ist das Rauchen verboten.
- (6) Das Anbringen von Plakaten, Postern und sonstigen Gegenständen darf nur an den dafür vorgesehenen Flächen (z. B. Schaukästen) erfolgen.
- (7) Im Interesse eines reibungslosen Informationsflusses ist es zwingend erforderlich, dass der Mieter Veränderungen zum Hauptwohnsitz bzw. der Heimatanschrift und zur Person dem Vermieter unverzüglich mitteilt. Weiterhin ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter immer seine aktuelle E-Mail-Adresse mitzuteilen.

§ 18 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Beauftragte des Vermieters und dieser selbst können in begründeten Fällen die überlassene Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung in angemessenen Abständen im Beisein des Mieters zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen. Begründete Fälle liegen beispielsweise vor bei Ausführung von Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, zur Prüfung des Zustands der Mietsache, zum Ablesen von Messgeräten und zur Besichtigung nach erfolgter Kündigung.
- (2) Bei Gefahr im Verzug, insbesondere in Havariefällen, ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters zur Öffnung sowie zum Betreten der überlassenen Mietsache berechtigt, sofern dem Vermieter die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen. Bei schuldhafter Verursachung hat der Mieter die daraus entstehenden Kosten zu tragen.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses/Räumungsanspruch

- (1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist mit dem Hausmeister des Vermieters spätestens 14 Tage vor Auszug ein Termin zur Vorabnahme der Mietsache zu vereinbaren. Eventuell notwendige Reinigungs-, Reparatur- oder Instandsetzungsmaßnahmen werden bei diesem Termin festgehalten und sind, wenn vom Mieter geschuldet, bis zum Auszugstermin durch diesen zu beheben.

- (2) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses
- » vollständig geräumt,
 - » gründlich gereinigt,
 - » inkl. notwendiger Schönheitsreparaturen bzw. beseitigter Schäden,
 - » mit vollständigem Inventar und
 - » mit allen Schlüsseln
- zu übergeben. Die Zeiten regelt § 1 Pkt. 7 AMB.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter bei einem verspäteten Auszug entstehen, insbesondere Unterbringungskosten für einen Nachmieter, Mietausfall, Kosten der Rechtsverfolgung und Nutzungsentschädigungen.
- (4) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand bis 10:00 Uhr morgens am letzten Werktag vor Ende des Mietvertrages zu räumen und alle Schlüssel zu übergeben.
- (5) Sollte der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, sind sich die Vertragspartner darüber einig, dass
- » mit Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Mietgegenstand auf den Vermieter übergeht
 - » der Vermieter unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, nach erfolgloser Aufforderung die Mietsache zu räumen und nach drei Tagen neu zu belegen
 - » die eingebrachten Gegenstände des Mieters zu verwahren
- Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, dass er nach Ablauf eines Jahres einen evtl. Besitz und sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen auf den Vermieter überträgt.

§ 20 Sonstige Bestimmungen

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter personenbezogene Daten speichert, die zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben und der Mietabrechnung erforderlich sind.
- (2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (3) Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich in einem solchen Falle, statt der nichtigen, anfechtbaren und unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die ihrem Sinne möglichst nahekommt und einen entsprechend wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.
- (4) Bei einer Veräußerung des Anwesens ist die Nachhaftung des Vermieters gemäß § 566 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.
- (5) Das Studentenwerk Potsdam ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

§ 21 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 der Energieeinsparverordnung wurde dem Mieter ein Energieausweis zur Information zugänglich gemacht. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag haben soll und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche des Mieters herleiten lassen.


Peter Heiß
Geschäftsführer