

## Allgemeine Mietbedingungen

### I. Nutzung der Mietsache

1. Die Mietsache gemäß § 1 des Mietvertrages wird dem Mieter zum vorübergehenden Gebrauch und zum besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Wohnraum in Studentenwohnheimen.
2. Der Mieter ist berechtigt, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Einrichtungen der Studentenwohnanlage gemäß ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Das Mitbenutzungsrecht kann vom Studentenwerk inhaltlich geändert oder widerrufen werden.

### II. Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk verwalteten Studentenwohnanlagen sind immatrikulierte Studierende der vom Studentenwerk Osnabrück betreuten Hochschulen, in Ausnahmefällen auch andere Studierende und Studienbewerber/Innen.
2. Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die zugleich Doktorand, Assistent oder Referendar sind oder eine vergleichbare Tätigkeit ausüben, sowie Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
3. Die Wohnberechtigung erlischt, sobald die Voraussetzungen gemäß Ziffer 1 entfallen bzw. sobald die Bedingungen nach Ziffer 2 eintreten. Siehe hierzu Pkt. III 3. Die Wohnberechtigung erlischt außerdem mit Ablauf der Wohnzeit gemäß Pkt. IV sowie nach Beendigung des Studiums (Hochschulabschluss / Examen, Diplom, Master, Abbruch).
4. Der Mieter ist verpflichtet,
  - a) **die Fortdauer seiner Wohnberechtigung durch Abgabe seiner gültigen Immatrikulationsbescheinigung bis zum 30.04. bzw. 31.10. eines jeden Jahres ohne besondere Aufforderung nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht rechtzeitig vorliegen, ist das Studentenwerk nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Dem Studentenwerk bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorbehalten.**
  - b) das Studentenwerk umgehend zu unterrichten, wenn die Wohnberechtigung gemäß Ziffer 1 - 3 erloschen ist.

### III. Mietzeit / Kündigung / vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages

1. Der Mietvertrag ist auf bestimmte Zeit geschlossen und verlängert sich jeweils um 6 Monate (die Dauer eines Semesters) wiederum auf bestimmte Zeit, wenn nicht eine der Parteien gemäß § 2 des Vertrages der Fortsetzung des Mietvertrages widerspricht (kündigt).
2. Der Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses (Kündigung) ist schriftlich spätestens 3 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit zu erklären. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Widerspruchsschreibens (Kündigung) an.
3. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen fristgerechten Termin zu kündigen, wenn seine Wohnberechtigung gemäß Pkt. II erlischt.
4. Die ordentliche Kündigung durch das Studentenwerk ist von besonderen Voraussetzungen nicht abhängig. Das Studentenwerk weist den Mieter jedoch darauf hin, dass es, unabhängig von Pkt. II Ziffer 4, insbesondere dann das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen kann, wenn

- a) die Wohnzeit bis zu diesem Termin bereits 12 Semester betragen hat,
  - b) die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht,
  - c) der Mieter seiner sich aus Abschnitt II Ziffer 4 ergebenden Verpflichtung (Abgabe der gültigen Immatrikulationsbescheinigung) nicht nachkommt,
5. Unabhängig von den Regelungen zur Dauer des Mietverhältnisses gemäß § 2 des Mietvertrages wird sich das Studentenwerk mit einer vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages zum Ende eines Monats einverstanden erklären, wenn ein wohnberechtigter Mietnachfolger gemäß Vergaberichtlinien (Warteliste) bereitsteht. **Im Falle einer vorzeitigen Vertragsaufhebung auf Wunsch des Mieters noch vor Vertragsbeginn oder während des Mietverhältnisses und Vermietung an einen Nachfolgemmieter hat der Mieter eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von € 50,-- zu entrichten.**
6. Das Recht zu außerordentlicher (fristloser) Kündigung des Mietverhältnisses nach den gesetzlichen Vorschriften bleibt für beide Parteien unberührt. Das Studentenwerk weist den Mieter darauf hin, dass es insbesondere dann das Mietverhältnis fristlos kündigen wird, wenn der Mieter trotz Aufforderung bzw. Abmahnung seinen mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus für den Mietausfall bis zu dem Termin, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis hätte ordentlich kündigen können, längstens jedoch bis zur Weitervermietung der Mietsache.
7. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

#### IV. Wohnzeit

- 1. Um die begrenzte Anzahl der Wohnplätze in den Studentenwohnanlagen des Studentenwerks möglichst vielen Studierenden zur Verfügung stellen zu können, ist die Wohndauer für den Mieter begrenzt. Die reguläre Wohnzeit beträgt grundsätzlich 12 Semester. Die Wohnzeit in anderen Wohneinheiten des Vermieters wird angerechnet.
- 2. Studierende, die sich nachweislich im Studienabschluss befinden, erhalten auf Antrag eine Wohnzeitverlängerung um maximal 2 Semester.

#### V. Gesamtmiete und ihre Bestandteile

##### 1. Grundmiete:

Mit der Grundmiete gemäß § 3 des Mietvertrages werden die vom Vermieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten zur Deckung der laufenden Aufwendungen der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit i. S. d. §§ 18 ff der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) sowie Miet- und Erbbauzinsaufwendungen des Studentenwerks als Hauptmieter bzw. Erbbauberechtigter abgedeckt (Kostenmiete), soweit dafür nicht gesondert Pauschalen, Vorauszahlungen oder sonstige Mietbestandteile vereinbart sind oder zu einem späteren Zeitpunkt gesondert festgesetzt werden.

##### 2. Betriebskostenpauschale:

Mit der Betriebskostenpauschale gemäß § 3 des Mietvertrages deckt das Studentenwerk die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BetrKO) ab, soweit nicht die Mieter einzelne dieser Kostenpositionen direkt neben der Gesamtmiete tragen.

Zu den Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV gehören insbesondere: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten des Betriebs, der Reinigung und Wartung der Heizungs-, Brennstoff- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und der mit Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten.

Insbesondere gelten die durch gesetzliche Regelung verursachten Kostenänderungen sowie Änderungen und Neueinführungen von Nebenkosten jeder Art im Zeitpunkt der Zulässigkeit als vereinbart.

Eine Abrechnung über die in der Betriebskostenpauschale enthaltenen Kostenpositionen findet nicht statt. Eventuelle Mindererträge werden also nicht nachgefordert, eventuelle Überschüsse nicht zurückgezahlt.

### 3. **Änderung der Gesamtmiete und ihrer Bestandteile:**

Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist das Studentenwerk verpflichtet, kostendeckende Mieten zu erheben. Zuschüsse für den laufenden Betrieb der Wohnanlagen erhält das Studentenwerk nicht. Das Studentenwerk kann die Gesamtmiete bzw. einzelne Bestandteile der Gesamtmiete im Rahmen der tatsächlichen Kostenentwicklung (Erhöhung einzelner Kostenpositionen/Hinzukommen von Kostenpositionen) neu festsetzen und durch einseitige schriftliche Erklärung an die Mieter weitergeben. Die Erhöhung kann nur für die Zukunft erfolgen und wird zu Beginn des zweiten Monats wirksam, der der schriftlichen Mitteilung über die Erhöhung durch das Studentenwerk folgt.

### 4. Der Erhöhungsbetrag wird nach folgendem Umlageschlüssel ermittelt:

$$\frac{\text{Erhöhungsbetrag der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit}}{\text{Anzahl der Wohnplätze der jeweiligen Wohnanlage bzw. Wirtschaftseinheit}} = \text{Umlagefaktor 1}$$

Dabei werden die Wohneinheiten wie folgt bewertet:

- a) Einzelzimmer, Appartement = 1 Wohnplatz = Umlagefaktor 1
- b) Doppelappartement = 2 Wohnplätze = Umlagefaktor 2
- c) Ehepaarwohnung = 2,5 Wohnplätze = Umlagefaktor 2,5
- d) sonstige Wohnungen = Umlagefaktor entsprechend der Anzahl vorhandener Wohnplätze

Der Vermieter ist berechtigt, den vorstehend beschriebenen Umlageschlüssel durch einen anderen zu ersetzen, wenn dieser neue Schlüssel den tatsächlichen Verbrauchs- und Kostenanteilen besser entspricht.

### 5. Das Studentenwerk ist berechtigt, die Aufwendungen (Kostenmiete) für einzelne bzw. alle von ihm verwalteten und zur Vermietung an Studierende vorgesehenen Wohnplätze gemeinsam zu kalkulieren, auch wenn sie in verschiedenen Gebäuden liegen und wenn die Voraussetzungen einer Wirtschaftseinheit nicht vorliegen, um Unterschiede im Wohnwert oder öffentlicher Förderung einzelner Wohnanlagen und daraus resultierende unangemessene Differenzen im Mietniveau auszugleichen.

## VI. **Eigene Versorgungsverträge des Mieters**

1. Soweit die entsprechenden technischen Voraussetzungen gegeben sind, hat der Mieter die Versorgungsverträge (insbesondere betreffend Beheizung, Warmwasserversorgung, Elektrizitäts- und Wasserversorgung) für die Mietsache selbst abzuschließen.
2. Insbesondere die Mieter von Gruppenwohnungen/Einzelzimmern in Gruppenwohnungen sind verpflichtet, selbst bzw. über die Wohngruppe für den Abschluss der erforderlichen Versorgungsverträge (Ziffer 1) zu sorgen.
3. Der Mieter stellt das Studentenwerk von allen sich eventuell für das Studentenwerk ergebenden Verpflichtungen aus vom Mieter selbst abgeschlossenen Versorgungsverträgen frei.

## VII. **Zahlungen/Zahlungsverzug**

1. Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete ist im voraus, am 1. Tag des Monats fällig und wird zum 3. Werktag des Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht.
2. Im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung erklärt sich der Mieter mit dem Einzugsermächtigungsverfahren mittels Lastschrift / bzw. der Erteilung eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats für sämtliche fällige Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag einverstanden. Der Mieter ist verpflichtet, für ausreichende Deckung auf dem von ihm genannten Konto zu sorgen. Durch eventuelle Unterdeckung entstehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
3. **Das Studentenwerk ist berechtigt, für die erste und jede weitere Mahnung eine Verwaltungskostenpauschale (in Höhe von € 5,-) zu erheben.**
4. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind eingehende Beträge zunächst auf die Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen (§ 367 BGB).

## VIII. **Mietsicherheit**

1. Bei Beginn des Mietverhältnisses hat der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von € 250,- bzw. € 400,- (je nach Möblierung) pro Wohnplatz zu leisten (Berechnungsfaktor entsprechend V., Ziffer 4). Dieser Kautionsbetrag dient der Sicherung aller Forderungen des Studentenwerks aus dem Mietverhältnis.

2. Die Mietsicherheit wird mit der ersten Mietzahlung im Rahmen des Einzugsermächtigungsverfahrens / bzw. nach Erteilung des SEPA-Lastschriftmandats vom Konto des Mieters abgerufen.
3. Der Mieter ist berechtigt, die Einziehung der Mietsicherheit in drei monatlichen Teilzahlungen zu verlangen.
4. Die Mietsicherheit wird nicht verzinst (§ 551, Abs. 3, S. 5 BGB). Unter Berücksichtigung einer kostendeckenden Mietkalkulation trägt diese Maßnahme dazu bei, die Mieten niedrig zu halten. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die ihm entstehenden Bankgebühren abzuziehen.
5. Der Vermieter ist auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, gegen den Sicherheitsbetrag aufzurechnen und kann in diesem Falle Auffüllung der Mietsicherheit durch den Mieter verlangen.

#### **IX. Aufrechnung / Zurückbehaltung**

1. Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat (§ 556 b II BGB).
2. Jegliche Verrechnung mit dem Kautionsbetrag ist dem Mieter nicht gestattet.

#### **X. Gebrauchsüberlassung an Dritte / Untervermietung**

*Der Mieter ist zu einer Untervermietung der Mieträume oder zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit vorheriger Erlaubnis des Vermieters berechtigt. Der Vermieter kann die Erlaubnis aus wichtigem Grund verweigern.*

#### **XI. Tierhaltung**

Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt, sofern sie die Wohngemeinschaft zu stören geeignet ist. Das gilt insbesondere für lärm-, schmutz-, beschädigungs-, und geruchsbelästigungsverursachende Tiere, insbesondere auch für freilaufende Tiere, die in geschützte Wohnbereiche und/oder Gemeinschaftsräume eindringen können. Darunter fallen nicht Kleintiere wie Vögel, Goldhamster, Zierfische u. ä., die in geeigneten Behältnissen gehalten werden.

#### **XII. Parkplätze, Einstellung von Fahrrädern**

1. Fahrzeuge aller Art dürfen nur auf dafür vorgesehenen Abstellplätzen abgestellt werden.
2. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Mieters entsorgt.

#### **XIII. Schlüssel**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen und den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten.
2. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln oder Ersatzschlössern erfolgt ausschließlich durch das Studentenwerk, und zwar auf Kosten des Mieters, wenn dieser die Maßnahme zu vertreten hat.
3. Sind Schlösser, zu denen ein Schlüssel abhanden gekommen ist, Teil einer Schließanlage, so ist das Studentenwerk berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn ansonsten ein Missbrauch zu befürchten ist. Die Kosten gehen zu Lasten des Mieters, der den Verlust zu vertreten hat.
4. Der Mieter erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Vermieter über einen Generalschlüssel verfügt, mit dem alle Mieträume geöffnet werden können. Der Vermieter verpflichtet sich ausdrücklich, den Mietraum mit dem Generalschlüssel ohne Einwilligung des Mieters nur bei Gefahr im Verzuge oder mit Einwilligung des Mieters zu öffnen.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen oder Schlösser zu blockieren.

#### **XIV. Inventar**

1. Das mit vermietete Inventar darf ohne ausdrückliche Einwilligung des Vermieters nicht aus dem Mietraum entfernt werden.

## **XV. Eingebrahtes persönliches Eigentum**

1. Unbeschadet einer eventuell vom Vermieter abgeschlossenen Versicherung haftet der Vermieter nicht für den Verlust oder die Beschädigung der vom Mieter eingebrachten Sachen, es sei denn, der Vermieter hat dies verschuldet.
2. Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den ihm vermieteten Räumen bzw. in den gesondert hierfür bestimmten Räumen unterzubringen. Seine nicht im Zimmer des Mieters aufbewahrten Sachen sind deutlich sichtbar mit Namen und Mieternummer zu kennzeichnen.
3. Der Mieter verzichtet ausdrücklich nach Ablauf einer Frist von zwei Monaten auf Eigentum und/oder Besitz an zurückgelassenen oder nicht ausreichend ordentlich gekennzeichneten Sachen, nachdem er durch Anschlag oder schriftlich zum Kennzeichnen oder Entfernen dieser Gegenstände aufgefordert wurde. Das gleiche gilt für Sachen des Mieters, die nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen belassen wurden. In diesen Fällen ist der Vermieter berechtigt, die Sachen auf Kosten des Mieters zu entsorgen.

## **XVI. Schönheitsreparaturen / Instandhaltungs- und Reinigungspflichten**

1. *Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume, die der Wohngemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftsräume (z. B. Küchen, Sanitärräume, Aufenthaltsräume, Flure und Keller) sowie das mitvermietete Inventar und die mitvermieteten Geräte pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Die Reinigungspflicht umfasst auch die Glasreinigung der Fenster und Türen, die bei Bedarf, in der Regel alle sechs Wochen, durchzuführen ist.*
2. Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen im Bereich seiner Mieträume sowie in den gemeinsam genutzten Räumen innerhalb einer Gruppenwohnung auf seine Kosten auszuführen bzw. ausführen zu lassen.
3. Leuchtmittel werden nicht mitvermietet. Der Vermieter ist bereit, Leuchtmittel auf Anforderung des Mieters zu Beginn des Mietverhältnisses zum Gebrauch zur Verfügung zu stellen. Der Ersatz von Leuchtmitteln geht zu Lasten des Mieters. In diesem Fall hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass bei seinem Auszug sämtliche Leuchtmittel in ausreichender Wattstärke in brauchbarem Zustand vorhanden sind.
4. Soweit die vorstehenden Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 - 3 gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten betreffen, treffen die Pflichten die jeweilige Wohngemeinschaft.
5. Soweit der Mieter bzw. die Mitglieder der Wohngemeinschaft ihren Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 - 4 nicht nachkommen, ist das Studentenwerk unbeschadet des Erfüllungsanspruchs berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters bzw. der Wohngemeinschaft vornehmen zu lassen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

## **XVII. Weitere Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter ist verpflichtet, jede nicht zumutbare Störung und Behinderung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, zu unterlassen.
2. Der Mieter hat alle baupolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzbestimmungen strikt zu beachten. Insbesondere ist die Lagerung leicht entzündlicher Materialien oder giftiger Stoffe in Gebäuden oder auf dem Grundstück der Wohnanlage zu unterlassen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten.
4. Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Schäden oder Störungen dem Studentenwerk umgehend mitzuteilen.
5. Die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in der vom Mieter bewohnten Wohnanlage sind pfleglich zu behandeln und stets sauber zu halten.
6. Die Anbringung von Außenantennen ist nicht gestattet, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er über den vorhandenen Anschluss keine Heimatsender empfangen kann und kein erheblicher Eingriff in die Bausubstanz erfolgen muss. Der Mieter muss den Vermieter von allen anfallenden Kosten und Gebühren freistellen. Bei Auszug ist der Mieter zum Rückbau verpflichtet. Die Baumaßnahme darf erst durchgeführt werden, nachdem der Mieter dem Vermieter eine Rückbaukaution in Höhe der durch den Mieter durch Vorlage eines Kostenvoranschlag eines Fachunternehmens oder Sachverständigengutachtens nachzuweisende Rückbaukosten gezahlt hat.
7. Jeder Mieter hat sich nach seinem Einzug innerhalb der gesetzlichen Fristen polizeilich an- und abzumelden.

## **XVIII. Schadenshaftung**

1. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Abhandenkommens mitvermieteter Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadensersatz zu leisten, es sei denn, Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache beruhen auf vertragsgemäßigem Gebrauch. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ihm obliegt nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht verschuldet hat.
2. Der Mieter haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste oder sonstige zu ihm in Beziehung stehenden Personen, die auf seine Veranlassung oder mit seinem Einverständnis mit dem Mietobjekt in Berührung gekommen sind, schuldhaft verursacht wurden.
3. Der Mieter erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen und Räume der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt. Die Schadensregulierung erfolgt bei Schäden, die solche Gegenstände betreffen, gemeinsam durch die Haus- bzw. Wohngemeinschaft, es sei denn, diese weist nach, dass der Schaden durch einen oder mehrere genannte Mieter zu vertreten ist.
4. Der Mieter hat die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freizuhalten bzw. auf seine Kosten von Ungeziefer frei zu schaffen, welches nach Überlassung der Mieträume durch ihn oder seine Besucher in die Mieträume eingebracht worden sind.
5. Das Studentenwerk haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit des Studentenwerks und seiner Erfüllungsgehilfen.

## **XIX. Mehrere Personen als Mieter**

1. Mehrere Personen als Mieter einer gemeinsamen Mietsache haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Die Mieter einer gemeinsamen Mietsache bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen oder abzugeben.

## **XX. Bauliche Veränderungen durch den Mieter**

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, in den Mieträumen bauliche Veränderungen vorzunehmen.
2. Das Studentenwerk kann in jedem Fall verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wiederhergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihm hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht.

## **XXI. Bauliche Veränderungen und Reparaturen durch das Studentenwerk bzw. den Eigentümer**

1. Studentenwerk und Eigentümer dürfen bauliche Veränderungen, Reparaturen und Ausbesserungen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung 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 Durchführung der Arbeiten dem Mieter zumutbar ist. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Bei Maßnahmen gemäß § 555 a BGB hat der Vermieter diese dem Mieter rechtzeitig vorher, bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 b BGB spätestens 3 Monate vorher in Textform gem. § 555 c anzukündigen.
2. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.
3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.

## **XXII. Betreten der Mieträume**

1. Das Studentenwerk oder sein Beauftragter ist berechtigt, die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zu angemessener Tageszeit zwecks Prüfung ihres Zustandes sowie zur Ausführung von Arbeiten zu betreten.
2. Bei Gefahr ist der Zutritt jederzeit zu gestatten und zu ermöglichen.
3. Verweigert der Mieter den Zugang oder macht er ihn auf andere Weise unmöglich, so haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.

### **XXIII. Sammelheizung / Warmwasserversorgung**

1. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine Sammelheizung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studentenwerk, diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.
2. Das Studentenwerk verpflichtet sich, eine vorhandene Sammelheizung außerhalb der Heizperiode auch dann in Betrieb zu nehmen, wenn die Außentemperaturen an drei aufeinander folgenden Tagen, jeweils um 14.00 Uhr gemessen, unter 12 °C liegen.
3. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studentenwerk, diese ganzjährig in Betrieb zu halten.
4. Bei nicht vom Studentenwerk zu vertretenden Betriebsstörungen stehen dem Mieter Minderungs- oder Schadensersatzrechte nicht zu. Der Mieter ist verpflichtet, etwaige Störungen dem Studentenwerk zu melden.

### **XXIV. Rückgabe der Mietsache**

1. Zwecks Rückgabe der Mietsache hat der Mieter **spätestens 2 Wochen vor seinem Auszug** mit dem Studentenwerk oder dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur gemeinsamen Abnahme der Mietsache zu vereinbaren. Der Mieter hat dem Studentenwerk hierzu seine Telefonnummer mitzuteilen.
2. Die Abnahme der Mietsache kann regelmäßig **nur während der Dienstzeiten** erfolgen. Sie hat spätestens um 8.00 Uhr des Tages stattzufinden, der auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgt.
3. **Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei einem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume in gereinigtem und bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen - auch eventuell vom Mieter beschafften - Schlüsseln an das Studentenwerk zurückzugeben.**
4. Der Mieter hat alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen oder den sonstigen mitbenutzten Räumen zu entfernen.
5. Verstößt der Mieter gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer 3 oder 4 und ist er telefonisch nicht erreichbar, so dass eine telefonische Abmahnung vor dem Räumungstermin nicht erfolgen kann, so ist das Studentenwerk berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen und reinigen zu lassen, sowie verbliebene persönliche Sachen des Mieters auf seine Kosten zu entfernen oder zu lagern.
6. Der Mieter haftet für alle Kosten, die dem Studentenwerk bei einem eventuell verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für eventuelle Unterbringungskosten für den Nachfolgemmieter.
7. Spätestens im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Studentenwerk seine neue Anschrift und die zur Rückzahlung der Kautions- und anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung anzugeben.
8. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und erfolgter Kautionsrückzahlung bzw. Kautionsverrechnung erlischt die Gültigkeit der Einzugsermächtigung.

### **XXV. Sonstige Vereinbarungen**

1. Alle Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages einschließlich seiner Bestandteile gemäß § 4 bedürfen der Schriftform.
2. Sollte eine Vereinbarung dieses Mietvertrages unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Vereinbarungen wirksam. Eine unwirksame Vereinbarung ist durch eine ihrem Sinn und Zweck entsprechende wirksame Vereinbarung zu ersetzen. Ergänzend und im Zweifel gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Studentenwerk personenbezogene Daten speichert, die zur rechtmäßigen Erfüllung der durch die Wohnraumverwaltung und Mietabrechnung sich ergebenden Aufgaben erforderlich sind (§ 9 NDSG - Niedersächsisches Datenschutzgesetz).

## Feuerschutz in den Wohnanlagen des Studentenwerks Osnabrück

### I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen

1. Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jeder verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen, sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können. Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern dazu die Möglichkeit besteht.
2. Keine Zigarren- oder Zigarettenreste oder Asche in Papierkörbe werfen. Sie sind erfahrungsgemäß Ausgang solcher Schadenfeuer. Unter keinen Umständen im Bett rauchen.
3. Alle Zufahrtsstraßen und Wege für die Feuerwehr sowie Türen, Flure und Notausgänge müssen ständig freigehalten werden.

### II. Verhalten bei Ausbruch eines Brandes

1. Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.
2. Jedes Schadenfeuer muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind mit größter Eile durchzuführen.
3. Wer den Ausbruch eines Schadenfeuers bemerkt, das er mit Handfeuerlöschern oder anderen Mitteln nicht selbst sofort löschen kann, hat unverzüglich Feueralarm zu geben. Es sind sofort zu verständigen:
  - a) **Berufsfeuerwehr Telefon 112**
  - b) **Hausmeister**
4. Der Brand ist mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bekämpfen. Zunächst stehen Handfeuerlöscher zur Verfügung, die in ausreichender Anzahl in den Gebäuden verteilt sind. Sie sind die wichtigsten Kleinlöschgeräte zur Bekämpfung von Entstehungsbränden. Jeder Bewohner sollte sich die Aufstellungsorte dieser Feuerlöschgeräte einprägen.
5. Alle Türen und Fenster sind geschlossen zu halten, damit Zugluft vermieden wird. Sie sind nur zu öffnen, wenn durch die Qualmentwicklung Menschen in Gefahr sind.
6. Die elektrischen Lampen in den brennenden oder vom Feuer bedrohten Räumen sind auch bei Tage nach Möglichkeit einzuschalten, da sie in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern.
7. Über Rettungswege in Sicherheit bringen (Fluchtbalkons, Nottreppenhäuser) Aufzüge nicht benutzen!
8. Stets zuerst die Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen, erst dann ist an die Bergung von Sachgütern zu denken.
9. Den Anweisungen der Feuerwehr ist in jedem Falle Folge zu leisten. Ihr ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren.