Studentenwerk Würzburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
○○○○○
○○○○○
○○○○○

www.studentenwerk-wuerzburg.de

Studentenwerk Würzburg • ○○○○○ • ○○○○○

○○○○○
○○○○○
○○○○○
○○○○○

Ihr Ansprechpartner: ○○○○○
Öffnungszeiten: ○○○○○
Zimmer: ○○○○○
Telefon: ○○○○○
Telefax: ○○○○○
E-Mail: ○○○○○

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Text auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer Personenbezeichnungen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten daher immer für alle Geschlechter.

Muster-Mietvertrag (Version 2023-09) für die Studentenwohnheime in Aschaffenburg und Schweinfurt

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

Zwischen dem Studentenwerk Würzburg
Anstalt des öffentlichen Rechts, vertreten durch den Geschäftsführer,
Am Studentenhaus 1, 97072 Würzburg, Bundesrepublik Deutschland

als Vermieter und

○○○○○
geboren am ○○○○○
(Anschrift siehe oben)

mit der Ident.-Nr. ○○○○○

als Mieter wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Mietsache, Vertragslaufzeit, Miete, Kaution

3. Vermietet wird die Wohneinheit mit der Nr. ○○○○○ (dies entspricht der Zimmer-Nr. ○○○○○), ○○○○○, möbliert, ○○○○○,
   im Studentenwohnheim ○○○○○ in ○○○○○
   ab ○○○○○
   und zwar befristet bis ○○○○○

4. Die Miete beträgt derzeit monatlich:

Grundmiete	○○○○○ EUR
Vorauszahlung/Pauschale für Betriebskosten	○○○○○ EUR
Gesamtmiete	○○○○○ EUR

5. Die Kaution beträgt ○○○○○ E UR

§ 2 Wohnberechtigung, Gebrauch der Mietsache

1. Zu dem besonderen Zweck der Ausbildung an den Hochschulen und Einrichtungen, für die der Vermieter gemäß der Verordnung über die bayerischen Studentenwerke zuständig ist, wird die Mietsache für Wohnzwecke ausschließlich zur persönlichen Nutzung durch den Mieter vermietet, auf die bei Nichtaufnahme, Unterbrechung oder Beendigung der Ausbildung kein Anspruch besteht. Bei Nichtaufnahme, Unterbrechung oder Beendigung der Ausbildung endet das Mietverhältnis jedoch nicht, sondern kann gemäß den §§ 18 bzw. 19 des Mietvertrags aufgehoben bzw. gekündigt werden.
2. Sofern es sich bei der Mietsache um ein Einzelappartement handelt, verfügt es über eine eigene Nasszelle (Dusche/WC) und über eine eigene Küchenzeile. Wenn es sich jedoch um ein Einzelzimmer in einer WG (Wohngemeinschaft/Wohngruppe) handelt und es nicht über eine eigene Küche und/oder ein eigenes Bad/WC (Nasszelle) verfügt, dann ist der Mieter zur Benutzung der Gemeinschaftsküche und/oder des Gemeinschaftsbades/-WCs, welche/s dann der WG zugeordnet ist/sind, berechtigt.
3. Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Flächen gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung. Hierfür kann der Vermieter zeitliche und zeitweilige Einschränkungen (zum Beispiel in Prüfungszeiträumen) und Benutzungsordnungen erlassen.
4. Für die Vermietung von Studentenwohnheimen gelten die Besonderheiten des § 549 Absatz 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), wodurch die §§ 556d - 561, 573, 573a, 573d Absatz 1, 575, 575a Absatz 1, 577 und 577a BGB nicht gelten.

§ 3 Förderung, Rotationsprinzip, Studienbescheinigung

1. In Erfüllung seiner durch das bayerische Hochschulinnovationsgesetz übertragenen Aufgaben wird die in einem Studentenwohnheim gelegene Mietsache vom Vermieter an den Mieter vermietet. Der Mieter erkennt an, dass ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Beendigung des Mietvertrages besteht, da es sich bei der Zurverfügungstellung von Mietsachen in Studentenwohnheimen um eine indirekte staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in den Studentenwohnheimen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studenten ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.
2. Aufgrund des besonderen Vermietungszwecks ist der Mieter verpflichtet, während des laufenden Mietverhältnisses jeweils bis zum 1. April des jeweiligen Jahres für das Sommersemester bzw. bis zum 1. Oktober des jeweiligen Jahres für das Wintersemester dem Vermieter unaufgefordert eine gültige Studienbescheinigung (Immatrikulationsbescheinigung) zuzuleiten. Beginnt das Mietverhältnis erst nach einem der genannten Termine, so ist die Bescheinigung innerhalb von 7 Tagen nach Vertragsbeginn unaufgefordert dem Vermieter zuzuleiten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern auf den Zeitpunkt des Zugangs beim Vermieter an.

§ 4 Miete, Grundmiete

1. Die Miete setzt sich zusammen aus der Grundmiete und den Vorauszahlungen für Betriebskosten bzw. den Pauschalen für Betriebskosten.
2. Der Vermieter wirtschaftet nach dem Kostendeckungsprinzip. Daher ist er berechtigt, bei einer Kostenänderung die Grundmiete durch einseitige Erklärung in Textform anzupassen. Dem Vermieter bleibt das Recht vorbehalten, eine Mietanpassung, insbesondere eine Mieterhöhung, durch eine Änderungskündigung durchzusetzen.
3. Alle Kostenänderungen, die durch gesetzliche oder behördliche Regelungen, Förderbescheide durch Änderungen von Darlehens- oder Erbbauzinsen oder den Wegfall öffentlicher Zuschüsse verursacht werden, sind vom Zeitpunkt der Geltendmachung ab vereinbart.

§ 5 Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete trägt der Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächliche Inanspruchnahme einzelner Leistungen die anteiligen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 in der jeweils geltenden Fassung bzw. Folgeverordnung. Zudem ist der Vermieter berechtigt, sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umzulegen:
   a) Kosten des Stroms
   b) Kosten der maschinellen Müllbeseitigungsanlagen
   c) Kosten der Dachrinnenreinigung
   d) Kosten der Wartung und Füllung der Feuerlöschgeräte
   e) Kosten der Überwachung und Prüfung der Blitzableiteranlagen
   f) Kosten der GEMA-Gebühren

Muster zur die Studienbescheinigung ist gültig

   g) Kosten der Reinigung, Wartung und Prüfung der Behältnisse für Brennstoffbevorratung
   h) Kosten der Wartung, des Betriebs und der Prüfung der Feuermeldeanlagen, Rauchwarnmelder und Lüftungsanlagen
   i) Kosten des Betriebs des Datennetzwerks
   j) Kosten des Sicherheitsdienstes
   k) Kosten des Rundfunkbeitrags für Betriebsstätten

2. Bei einer in § 1 Absatz 2 vereinbarten Vorauszahlung für Betriebskosten gilt als Umlagemaßstab für die Betriebskosten:
   a) Betriebskosten des Wohnheims werden grundsätzlich über die Anzahl der Wohnplätze sowie anhand der anteiligen Vertragstage des Mieters umgelegt (Kostenart in EUR ÷ Anzahl der Wohnheim-Wohnplätze ÷ Anzahl der Tage des Kalenderjahres × Vertragstage des Mieters).
   b) Ausgenommen hiervon sind Stromverbräuche innerhalb von Einzelappartements und Wohngemeinschaften, sofern dort Stromzähler vorhanden sind (Stromverbrauch je Einzelappartement bzw. Wohngemeinschaft in kWh × Ø-EUR pro kWh des Wohnheims und der Abrechnungsperiode ÷ Anzahl der Bewohner je Einzelappartement bzw. Wohngemeinschaft).
   c) Die Energiekosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserbereitung des Wohnheims werden abweichend zu Buchstabe a) entsprechend der individuellen Wohnfläche umgelegt (Energiekosten Heizung und Warmwasser in EUR ÷ beheizte Gesamt-Wohnheim-Wohnplatzflächen in qm × beheizte Fläche des Wohnplatzes in qm ÷ Anzahl der Tage des Kalenderjahres × Vertragstage des Mieters).
3. Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten, die einer der Kostenarten des § 2 der Betriebskostenverordnung zugeordnet werden können, auf den Mieter umzulegen. Hierfür bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen den Umlagemaßstab.
4. Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet. Der Vermieter erstellt nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung über die Betriebskosten des Wohnheimes und die geleisteten Vorauszahlungen in Textform. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Differenzbetrag (Saldo), so hat der Mieter eine Nachforderung durch Nachzahlung und der Vermieter einen Überschuss durch Erstattung auszugleichen. Eine Nachforderung ist mit fristgerechtem Zugang der formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig, sofern in der Abrechnung kein anderer Zeitpunkt angegeben ist. Ein Erstattungsbetrag wird auf das letzte dem Vermieter bekannte Konto überwiesen, sofern nicht vom Mieter hierfür eine andere Bankverbindung durch Erklärung in Textform benannt wird.
5. Nach einer Abrechnung über die Betriebskosten und bei neu entstehenden oder entfallenen Betriebskosten kann durch einseitige Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen der Betriebskosten auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden.
6. Unabhängig davon, ob in § 1 Absatz 2 eine Vorauszahlung für Betriebskosten oder eine Pauschale für Betriebskosten vereinbart wurde, gilt ab 01.01.2028 eine Pauschale für Betriebskosten.
7. Mit der in § 1 Absatz 2 bzw. § 5 Absatz 6 vereinbarten Pauschale für Betriebskosten werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung bzw. Folgeverordnung pauschal abgegolten. Die Pauschale wird ermittelt, indem die Betriebskosten des vergangenen Abrechnungsjahres (Kalenderjahres) der zuständigen Versorgungsunternehmen im jeweiligen Wohnheim zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird danach durch die Zahl der im jeweiligen Wohnheim vorgesehenen Wohnplätze geteilt. Der so berechnete Betrag ist in monatlichen Teilbeträgen von jedem Mieter zu zahlen. Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale für Betriebskosten unter Einhaltung einer Frist von 6 Wochen durch einseitige Erklärung in Textform neu festzusetzen, wenn die tatsächlich entstandenen Kosten von den bis dahin umgelegten Kosten nach oben abweichen. Im Falle der Kostensenkung ist der Vermieter berechtigt, die Pauschale zu reduzieren. Die neu festgesetzte Pauschale wird ab 1. des Monats geschuldet, auf den die rechtzeitige Erklärung folgt.

Muster – nur die individuelle Version ist gültig

§ 6 Kaution

1. Der Mieter hat als Kaution (siehe § 1 Absatz 3) eine Geldsumme bereitzustellen. Der Mieter ist daher zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Sofern der Mieter von diesem Teilzahlungsrecht Gebrauch machen will, hat er dies im Hinblick auf die in § 7 Absatz 2 vereinbarten Abbuchungen mittels SEPA-Lastschriftmandat dem Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses durch Erklärung in Textform mitzuteilen. Andernfalls wird die Kaution in voller Höhe zu Beginn des Mietverhältnisses abgebucht.
2. Abweichend von Absatz 1 kann in einem anderen Paragraphen dieses Mietvertrags oder in einem Zusatz oder in einer Anlage zu diesem Mietvertrag eine andere und vorrangig geltende Regelung getroffen werden.
3. Die Kaution wird nicht verzinst (§ 551 Absatz 3 Satz 5 BGB).

4. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen.
5. Die Kaution wird nach Beendigung des Mietverhältnisses mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kaution bzw. der nicht verrechnete Teil der Kaution wird nach Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs auf das letzte dem Vermieter bekannte Konto überwiesen, sofern nicht vom Mieter hierfür eine andere Bankverbindung durch Erklärung in Textform benannt wird. Durch die Rückzahlung der Kaution oder eines Teils davon wird die Geltendmachung von Nachforderungen aus noch ausstehenden Betriebskostenabrechnungen nicht berührt. Der Vermieter ist zudem berechtigt, einen angemessenen Betrag der Kaution für zu erwartende Nachforderungen aus noch ausstehenden Betriebskostenabrechnungen zurückzubehalten.
6. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution verjährt nach Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Verjährung (§§ 195 ff. BGB).

§ 7 Zahlungen, Lastschrift, Gebühren

1. Die Miete ist monatlich im Voraus am dritten Werktag (Montag bis Freitag) des Monats fällig. Fällt jedoch der Vertragsbeginn nicht auf den Ersten eines Kalendermonats, so ist die Miete für diesen angefangenen Kalendermonat anteilig im Voraus am dritten Werktag (Montag bis Freitag) nach Vertragsbeginn fällig. Für die Fälligkeiten der Mieten der nachfolgenden Kalendermonate gilt Satz 1.
2. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats für die Dauer des Mietverhältnisses. Der Mieter ermächtigt den Vermieter ausdrücklich, bei Fälligkeit bzw. zu dem in der jeweiligen Vorabinformation/Pre-Notification der SEPA-Lastschrift angegebenen Zeitpunkt folgende mit dem Mietverhältnis zusammenhängende Forderungen abzubuchen:
   a) Miete
   b) Kaution
   c) Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen
   d) Verwaltungskostenpauschalen für Ausstellung eines neuen Mietvertrags gemäß Gebührenordnung
   e) Verwaltungskostenpauschalen für Mahnungen gemäß Gebührenordnung
   f) Kosten undurchführbarer Abbuchungsversuche
   g) Verzugszinsen
   h) Nutzungsentschädigungen
   i) Schadensersatz

   Der Mieter hat die Deckung des Kontos für abzubuchende Beträge zum Zeitpunkt der Fälligkeit bzw. zum dem in der Vorabinformation/Pre-Notification angegebenen Zeitpunkt zu gewährleisten.
3. Das widerrufliche SEPA-Lastschriftmandat kann nur von dem Kontoinhaber in Textform ausgestellt werden. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters bleibt davon unberührt. Der Vermieter informiert ausschließlich den Mieter über bevorstehende SEPA-Lastschriften. Sofern der Mieter nicht gleichzeitig auch Kontoinhaber ist, hat der Mieter für die Information des Kontoinhabers selbst zu sorgen. Änderungen der Bankverbindung sind dem Vermieter unverzüglich in Textform mitzuteilen.
4. Soweit ein ordnungsgemäßes SEPA-Lastschriftmandat dem Vermieter nicht vorliegt, sind Forderungen bei Fälligkeit auf das Konto des Vermieters (IBAN: DE40 7902 0076 0001 4978 04; bei der HypoVereinsbank Würzburg/UniCredit Bank Würzburg, Eichhornstraße 2a, 97070 Würzburg; SWIFT (BIC): HYVEDEMM455) unter Angabe der Ident.-Nr. (siehe vor § 1) und des Verwendungszwecks zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit von Überweisungen kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern auf den Zeitpunkt der Gutschrift (Valuta) auf dem Konto des Vermieters an.
5. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung können Kosten anfallen. Der Mieter hat diese Kosten zu tragen, wenn die Abbuchung mangels termingerechter Deckung oder aus anderen vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht möglich ist Die Kosten sind sofort fällig, sofern für den jeweiligen Einzelfall kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung durch den Vermieter erfolgt nicht, sofern für den jeweiligen Einzelfall nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist. Der Mieter hat dann den Rückstand auf das in Absatz 4 vom Vermieter bestimmte Konto zu überweisen.
6. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zahlungsverzug für jede Mahnung eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 5,00 EUR zu erheben. Die Verwaltungskostenpauschale ist mit Zugang der Mahnung fällig, sofern in dem Mahnschreiben kein anderer Zeitpunkt angegeben ist. Hiervon wird die Geltendmachung der gesetzlich zulässigen Verzugszinsen bzw. die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens nicht berührt. Ebenso unberührt bleibt auch der Nachweis eines geringeren oder keines Schadens durch den Mieter.
7. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so werden eingehende Beträge gemäß §§ 366 Absatz 2 und 367 BGB verrechnet, sofern nicht der Mieter spätestens bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig ausdrücklich oder konkludent bestimmt hat.

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

8. Auf Antrag in Textform kann eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag muss mit einer entsprechenden Begründung spätestens eine Woche vor Fälligkeit dem Vermieter zugegangen sein.
9. Wird auf Veranlassung des Mieters der Abschluss eines neuen Mietvertrages notwendig, so wird eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 35,00 EUR erhoben. Die Verwaltungskostenpauschale ist mit Abschluss eines neuen Mietvertrages fällig, sofern für den jeweiligen Einzelfall kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.
10. Guthaben des Mieters (zum Beispiel aus Betriebskosten- oder Kautionsabrechnungen) werden auf das letzte dem Vermieter bekannte Konto überwiesen, sofern nicht vom Mieter hierfür eine andere Bankverbindung durch Erklärung in Textform benannt wird. Anfallende Bankgebühren (zum Beispiel bei nicht zustellbaren Überweisungen oder bei Überweisungen ins Ausland) trägt der Mieter.
11. Abweichend von den Absätzen 1 und 2 kann in einem anderen Paragraphen dieses Mietvertrags oder in einem Zusatz oder in einer Anlage zu diesem Mietvertrag eine andere und vorrangig geltende Regelung getroffen werden.

§ 8 Übergabe der Mietsache, Übergabeprotokoll

1. Die Übergabe erfolgt ab dem in § 1 genannten Beginn des Mietverhältnisses während der geltenden Dienstzeiten des Hausmeisters. Fällt der Beginn des Mietverhältnisses auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so erfolgt die Übergabe der Mietsache ab dem nachfolgenden Arbeitstag. Sofern dem Mieter ein Widerrufsrecht nach § 355 Absatz 1 und 2 BGB zusteht, behält sich der Vermieter vor, die Mietsache erst nach Ablauf der Widerrufsfrist zu übergeben.
2. Der Mieter erhält bei Übergabe der Mietsache ein Übergabeprotokoll. Der Mieter hat das Übergabeprotokoll innerhalb von 7 Tagen nach der Übergabe beim Hausmeister ausgefüllt abzugeben.

§ 9 Meldepflicht, Rundfunkbeitrag

1. Der Mieter hat seinen gesetzlichen Pflichten hinsichtlich der Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz eigenständig nachzukommen.
2. Der Mieter hat seinen gesetzlichen Pflichten hinsichtlich des Rundfunkbeitrages für Wohnungen eigenständig nachzukommen.

§ 10 Schlüssel / Transponder

1. Der Mieter erhält bei Übergabe der Mietsache vom Hausmeister einen Briefkastenschlüssel und einen Zimmerschlüssel. Die Bestimmungen der Zimmerschlüssel gelten auch für Transponder.
2. Die Zimmerschlüssel und Schlösser sind Teil einer mechanischen bzw. elektronischen Schließanlage.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, weitere Schlüssel anfertigen zu lassen oder vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen oder zusätzliche Schlösser anzubringen.
4. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen.
5. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt ausschließlich durch den Vermieter.
6. Sofern den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung zu Lasten des Mieters.
7. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss zu ändern oder austauschen zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen.
8. Sofern den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft und die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, gehen die Kosten des Schlossaustausches oder der Wechselung der Schließanlage zu Lasten des Mieters.
9. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Hausmeister zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis des Vermieters durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel. Diese Schlüssel sind in Anwesenheit des Hausmeisters vom Mieter unbrauchbar zu machen.

§ 11 Mängel der Mietsache

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei Übergabe vorhanden sind, im Übergabeprotokoll anzuzeigen oder wenn diese Gefahrenquellen oder Mängel erst im Laufe der Mietzeit entstehen, diese unverzüglich in Textform anzuzeigen.

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

2. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt, es sei denn, der Mangel wurde durch den Vermieter arglistig verschwiegen.
3. Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.
4. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Absatz 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
5. Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB dient, eintritt.
6. Es besteht ein gesetzliches Mängelhaftungsrecht nach den Bestimmungen des BGB.

§ 12 Haftung des Mieters sowie besondere Pflichten des Mieters

1. 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 sowie Lüftung zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassenen Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden.
3. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern Sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.
4. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.
5. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.
6. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
7. Der Mieter hat in seiner Mietsache für eine regelmäßige Wasserentnahme aus allen Warm- und Kaltwasserarmaturen zu sorgen, da sich sonst Stagnationswasser bildet. Dieses kann erhöhte Konzentrationen von Schwermetallen (Blei, Kupfer, Nickel) und Legionellen enthalten. Es muss mindestens alle 3 Tage ein gründlicher Wasseraustausch erfolgen. Der Mieter hat dabei das Wasser (warm und kalt) mindestens 30 Sekunden lang kräftig laufen zu lassen. Bei längerer Abwesenheit (Semesterferien, langes Wochenende) müssen die Leitungen für ungefähr 5 Minuten gespült werden. Der Mieter hat eine Selbstverantwortung für den Umgang mit dem bereitgestellten Warm- und Kaltwasser, da das Wohnverhalten nicht mehr der technischen Einflussnahmemöglichkeit des Vermieters unterliegt.
8. Gemäß Artikel 46 Absatz 4 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) obliegt die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder den unmittelbaren Besitzern der Wohnung. Der Mieter hat die Raucheintrittsöffnungen und die Schallaustrittsöffnung der Rauchwarnmelder regelmäßig von Staub, Flusen und anderen Verunreinigungen zu befreien. Vom Vermieter angebrachte Rauchwarnmelder in der Mietsache und in den der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räumen dürfen nicht entfernt, verdeckt, abgedeckt, abgeklebt, überstrichen oder außer Funktion gesetzt werden.
9. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und dem Vermieter daher eine Weitervermietung nicht möglich ist.

§ 13 Haftung des Vermieters

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) ist ausgeschlossen. Die erste Alternative aus § 536a Absatz 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
2. Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

§ 14 Betreten der Mietsache

1. Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu der Mietsache zu ermöglichen:
   a) Während der üblichen Arbeitszeiten aus begründetem Anlass in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache
   b) Nach vorheriger Anmeldung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben
   c) Für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mietsache, sowie Mängelbeseitigung, Wartung der Rauchwarnmelder, Ablesung der Verbrauchserfassungseinrichtungen, Prüfung der technischen Anlagen, Durchführung von Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen)
   d) Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben, Körper oder Gesundheit von Personen
   e) Jederzeit zur Abwendung von erheblichen Sachschäden
   f) Nach Terminvereinbarung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin
2. Grundsätzlich darf der Vermieter die Mietsache nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme/Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.
3. Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen hat eine Ankündigung mindestens 4 Wochen im Voraus zu erfolgen.
4. Der Vermieter ist lediglich im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten.
5. Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (beispielsweise zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern) verpflichtet ist.
6. Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter rechtzeitig in Textform die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

§ 15 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mietsache oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen ohne Einwilligung des Vermieters in Textform nicht vornehmen. Soweit bei Einwilligung im Einzelfall nichts anderes vereinbart, ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mietsache vom Mieter auf seine Kosten wiederherzustellen. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihm hergestellten Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht in keinem Fall.

§ 16 Haustiere

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.

§ 17 Heizung

1. Der Vermieter verpflichtet sich, die Sammelheizung im Wohnheim vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode).
2. Der Vermieter verpflichtet sich, auch außerhalb der Heizperiode die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern.
3. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode auch im Falle seiner Abwesenheit die Heizung nicht vollständig auszuschalten, sondern auch während der Heizperiode bei Abwesenheit die Heizung auf Frostschutz einzustellen.
4. Der Mieter hat für ausreichendes Belüften und Beheizen der Mietsache zu sorgen. Darüber hinaus ist der Mieter gehalten, sparsam mit der Heizenergie umzugehen.

Muster - Nur die individuelle Version ist gültig

§ 18 Aufhebung und Kündigung durch den Mieter, Ausschluss stillschweigender Verlängerung

1. Der Mieter kann das Mietverhältnis zum 31. August oder 28. Februar, bzw. 29. Februar in Schaltjahren, eines jeden Jahres aufheben. Die Aufhebungsfrist beträgt 2 Monate. Die Aufhebung bedarf der Schriftform. Für die Rechtzeitigkeit des Aufhebungsschreibens kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern auf den Zeitpunkt des Zugangs beim Vermieter an.
2. Darüber hinaus steht dem Mieter die außerordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu.
3. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus wird ausgeschlossen. § 545 BGB wird ausgeschlossen und findet keine Anwendung.

§ 19 Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende schriftlich kündigen, wenn der Mieter die in § 3 aufgeführte Studienbescheinigung (Immatrikulationsbescheinigung) trotz einer vorausgegangenen mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung nicht bzw. nicht rechtzeitig dem Vermieter zuleitet.
2. Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter
   a) die Mietsache trotz Abmahnung vertragswidrig nutzt,
   b) schwerwiegend gegen den Mietvertrag, die Hausordnung oder eine Benutzungsordnung verstößt,
   c) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
   d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht, oder
   e) mit der Kaution in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nicht zu berücksichtigen.
3. Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.
4. War der Vermieter zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung hinaus bis zum Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der für die Mietsache vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht weiter als Anspruch auf Ersatz für einen Mietausfallschaden ab dem Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache bis zur wirksamen Neuvermietung der Mietsache entsprechend dem Vergabeverfahren des Vermieters (siehe www.studentenwerk-wuerzburg.de), längstens jedoch bis zum Vertragsende gemäß § 1 Absatz 1, jedoch nicht länger als zu dem Zeitpunkt der nächstmöglichen fristgerechten Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 18 Absatz 1. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben hiervon unberührt.

§ 20 Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache mit vollständigem und gereinigtem Inventar, vollständig geräumt sowie gereinigt mit allen dazugehörigen Schlüsseln bis spätestens 10:00 Uhr vormittags am letzten Arbeitstag des Hausmeisters vor dem Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben. Bei der Reinigung müssen alle Oberflächen frei sein von Grobschmutz, Staub, haftenden Verschmutzungen (zum Beispiel Getränkeflecken, Straßenschmutz), Kalk und sämtlichen Schmutzrückständen. Die Oberflächen müssen auch frei sein von Schlieren und Wischspuren sein.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft.
3. Der Mieter ist verpflichtet, mindestens 4 Wochen vor Ende des Mietverhältnisses bei dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat der Mieter zu dulden. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Vorbesichtigung der Mietsache dient im beiderseitigen Interesse der Feststellung der Mängel oder Schäden, soweit diese durch einen noch bewohnten Zustand erkennbar sind. Bei der Vorbesichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mietsache in einem Vorbesichtigungsbericht festgehalten. Soweit Mängel oder Schäden vorhanden sind, die der Mieter zu vertreten hat, gilt die Zeit bis zur Endabnahme als Frist zur Beseitigung der Mängel oder Schäden. Hat der Mieter zum vereinbarten Endabnahmetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist der Vermieter ohne weitere Fristsetzung berechtigt, diese zu Lasten des Mieters selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen.
4. Zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses findet eine Endabnahme mit Rückgabe der Mietsache statt. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Endabnahmeprotokoll zu unterzeichnen. Der genaue Tag

Muster - nur die neueste Version ist gültig

der Endabnahme mit Rückgabe ist mindestens 2 Wochen vor dem Beendigungszeitpunkt mit dem Hausmeister abzustimmen.

5. Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Kosten/Schäden, die dem Vermieter durch eine verspätete Rückgabe der Mietsache entstehen, insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters.
6. Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, vor seinem Auszug dem Vermieter seine ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten mitzuteilen.
7. Gegenstände des Mieters in Gemeinschaftsräumen und auf Gemeinschaftsflächen hat der Mieter bis zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache zu entfernen.

§ 21 Informationspflicht nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass der Vermieter trotzdem auf eine für den Mieter zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweist. Der Vermieter weist daher hin auf:
Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.
Straßburger Straße 8
77694 Kehl
Internet: www.verbraucher-schlichter.de

§ 22 Daten des Mieters, Zugangsdaten, Passwörter

1. Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Vermieter alle zur Begründung, Verwaltung und Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlichen persönlichen Daten auch mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung speichert und verarbeitet, und stimmt der unverschlüsselten E-Mail-Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter zu.

   Für den Betrieb einer Klingelanlage, Schließanlage mittels Smartphone und IP-basierter Beschilderung für Briefkästen und Appartement Türen mit digitaler Darstellung der Namen der Bewohner stimmt der Mieter zu, dass die erforderlichen Daten an den Vertragspartner weitergeleitet werden.
2. Im Zeitraum zwischen Vertragsschluss und endgültiger Abwicklung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter Änderungen seines Namens, seiner (Heimat-)Anschrift sowie seiner Mobiltelefon-/Telefonnummer und seiner E-Mail-Adresse unverzüglich mitzuteilen.
3. Der Mieter verpflichtet sich, die Erreichbarkeit per E-Mail sicherzustellen, insbesondere dafür zu sorgen, dass E-Mails des Vermieters nicht wegen „Überfüllung des Posteingangs“ des Mieters oder wegen Zuordnung durch SPAM-Filter usw. nicht zugehen können.
4. Der Mieter stimmt zu, dass der Vermieter Mieterlisten im Wohnheim aushängt und solche Listen/Dateien den Zustellern von Brief- und Paketsendungen, den beauftragten Sicherheitsdiensten sowie den für das Wohnheim zuständigen Tutoren im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Verfügung stellt.
5. Zur Überprüfung der Wohnberechtigung sowie der Studienbescheinigungen (Immatrikulationsbescheinigungen) und des Studienverlaufs ermächtigt der Mieter die jeweilige Hochschule bzw. Einrichtung, entsprechende Auskünfte dem Vermieter zu erteilen.
6. Soweit der Mieter vom Vermieter und dessen Beauftragten Zugangsdaten und Passwörter zu Webportalen, Online-Applikationen oder dergleichen des Vermieters erhält, sind diese geheim zu halten und vor Missbrauch zu schützen.
7. Der Mieter verpflichtet sich, seine Identität auf Verlangen gegenüber dem Vermieter oder seinen Beauftragten durch Vorlage seines Personalausweises oder Reisepasses nachzuweisen.
8. Die unter den Absätzen 1, 4 und 5 erteilten Einwilligungen können widerrufen werden per E-Mail an datenschutz@studentenwerk-wuerzburg.de.

§ 23 Sonstiges

1. Die Aufstellung der Betriebskosten, die Hausordnung sowie die Brandschutz- und Feuerlöschordnung sind Bestandteil dieses Vertrages. Jeweils ein Exemplar befindet sich als Anlage am Mietvertrag.
2. Das Hausrecht in den vom Vermieter verwalteten Wohnheimen wird von dem Geschäftsführer ausgeübt, der seinerseits das Hausrecht an den Abteilungsleiter Wohnen delegiert hat. Dieser hat das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnheime zuständigen Hausmeister delegiert.
3. Bei falschen und/oder unvollständigen Angaben des Mieters bei der Bewerbung um einen Wohnheimplatz bzw. bei der Selbstauskunft kann der Vermieter das Mietverhältnis anfechten bzw. kündigen.

Muster, nur als Informationsversion ist gültig

4. Soweit in diesem Mietvertrag nichts anderes geregelt ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Zuständig für Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht, in dessen Gerichtsbezirk sich die Mietsache befindet.
5. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.
6. Weitere Vereinbarungen haben nur in Schriftform Gültigkeit.

§ 24 Wohnheimspezifische Besonderheiten

entfällt

Bei einigen Wohnheimen sind in diesem Paragraphen jedoch spezifische Besonderheiten enthalten.

§ 25 Wohneinheitenspezifische Besonderheiten

entfällt

Bei einigen Wohneinheiten sind in diesem Paragraphen jedoch spezifische Besonderheiten enthalten.

Zur Information, jedoch nicht Bestandteil des Mietvertrages, ist der Energieausweis für das Gebäude, der unter www.studentenwerk-wuerzburg.de eingesehen werden kann.

(Version BA-WÜ 2023-09)

..... (Ort), den ..... (Datum)

○○○○○, den .....

..... (Unterschrift des Mieters)

..... (Unterschrift des Vermieters/Studentenwerk)

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

Anlage 1

Hausordnung

Der Vermieter möchte seinen Bewohnern die Möglichkeit eines angenehmen Wohnens im Wohnheim bieten. Die große Wohndichte erfordert besondere Rücksichtnahme sowohl gegenüber den Mitbewohnern als auch gegenüber der Nachbarschaft. Jeder Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch seine Gäste sich an die darin niedergelegten Regeln halten.

1. Alle Störungen der Mitbewohner sind zu vermeiden. Insbesondere ist Lärm zu unterlassen. Multimedia-Geräte sind zu jeder Zeit auf Zimmerlautstärke einzustellen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 8:00 Uhr ist in besonderem Maße Ruhe zu halten.
2. Die Außentüren sind geschlossen zu halten.
3. Das Anbringen von Türspionen ist wegen der schalltechnischen und brandschutztechnischen Ausführung der Wohnungseingangstüren nicht gestattet.
4. In Hausfluren, Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Das gilt auch für das Auslegen von Fußmatten sowie das Anbringen von Plakaten, Aufklebern, Bildern, Wand- bzw. Türschmuck usw.
5. Kraftfahrzeuge, E-Roller und Fahrräder und Ähnliches sind nur auf den dafür vorgesehenen Abstellplätzen bzw. Abstellräumen zu parken. Kraftfahrzeuge und Fahrräder dürfen im Außenbereich des Wohnheimes nur auf den hierfür bestimmten Wegen fahren. Das Waschen sowie das Ausführen von Reparatur- und Pflegearbeiten ist nicht gestattet. Nicht betriebsbereite oder abgemeldete Fahrzeuge dürfen nicht auf dem Gelände des Wohnheimes abgestellt werden.
6. Terrassen, Balkone und Loggien dürfen nicht als Abstellplatz für Fahrräder, Wäscheständer, Flaschen, Müll usw. verwendet werden und sind regelmäßig zu reinigen. Gras und Unkraut ist vom Mieter zu entfernen.
7. Alle Räume und Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Einrichtungsgegenstände dürfen nicht zwischen den Räumen ausgetauscht oder sonst wie entfernt werden.
8. Das Anbringen von Außenantennen, Parabolantennen, Markisen, Außenjalousien, Fliegengittern sowie das Aufstellen von Blumenkästen/Blumentöpfen außen vor dem Fenster ist nicht gestattet.
9. Abfälle sind zu sortieren und in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen. Abfälle dürfen nicht in die Waschtische, Duschen, Toiletten und dergleichen geworfen werden.
10. Beschädigungen der Wände, Decken, Einrichtungsgegenstände und des Mobiliars durch Haken, Schrauben, Nägel, Klebemittel und dergleichen ist nicht gestattet.
11. In den Kofferräumen, soweit vorhanden, dürfen nur leere, mit dem Namen des Mieters versehene Behältnisse aufbewahrt werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die eingestellten Sachen.
12. Es besteht ein Rauchverbot in Hausfluren, Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen, soweit diese nicht als Raucherzonen ausgewiesen sind. Grillen und offenes Feuer ist untersagt, soweit nicht besonders gekennzeichnete Bereiche hierfür ausgewiesen sind. Entsprechende Benutzungsordnungen sind einzuhalten.
13. Flucht- und Rettungswege (Flure, Treppenhäuser, Feuerwehrzufahrten usw.) sind immer freizuhalten. Feuerschutz- oder Brandschutztüren sind nicht zu verkeilen, verstellen, festzubinden oder anderweitig funktionslos zu machen.
14. Die Dächer dürfen nicht betreten werden. Gekennzeichnete Fluchtwege über die Dachflächen dürfen im Notfall betreten werden. Das Abstellen von Gegenständen ist auf den Dachflächen nicht gestattet.
15. Die vom Vermieter in den Gemeinschaftsräumen zur Verfügung gestellten Geräte (Fitnessgeräte, Musikinstrumente, Anlagen der Unterhaltungselektronik, Waschmaschinen, Wäschetrockner usw.) sind sicher und bestimmungsgemäß zu verwenden. Die Herstellerangaben sind zu beachten. Benutzungsordnungen sind einzuhalten.
16. Den Anweisungen der Hausmeister/Verwaltung ist Folge zu leisten.
17. Die Mieträume sind bedarfsgerecht sowie energiebewusst durch intensiven Luftaustausch zu lüften. Fenster und Türen sollten mehrmals täglich für 5 bis 10 Minuten weit geöffnet werden. Dauerlüften während der Heizperiode muss vermieden werden. Offene oder gekippte Fenster verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung". Größere Wasserdampfmengen, die in einzelnen Räumen, zum Beispiel beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann. In der Heizperiode sind die Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich zu beheizen. Die Wärmeabgabe der Heizkörper darf nicht, zum Beispiel durch lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel, behindert werden. Türen zu weniger beheizten Räumen sollten stets geschlossen

Muster - nur die aktuelle Version ist gültig

bleiben. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Die Luftzirkulation darf nicht unterbunden werden. Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbel sollten deshalb mindestens 5 bis 10 cm Abstand zur Wand haben, besonders solche auf geschlossenem Sockel. Durch geöffnete Fenster verursachte Frostschäden hat der Mieter zu vertreten, ebenso wie durch fehlerhaftes Lüften und Heizen verursachte Schimmelschäden.

18. Schiebeläden und Raffstores (Verdunklungsvorrichtungen) an den Fenstern und Türen
Um das Einnisten von Tieren, speziell Tauben zwischen Raffstores, Schiebeläden und Fenster/ Fenstertüren zu vermeiden, sind bei Abwesenheit die Verdunklungsvorrichtungen entweder ganz zu schließen oder zu öffnen, so dass keine Nistplätze entstehen.

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

Anlage 2

Aufstellung der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
   b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
   c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
   d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
   b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
   c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Kosten
   a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
   b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Anlage 3

Brandschutz- und Feuerlöschordnung mit Verhaltensregeln für alle Mieter bei Brandausbruch

1. Ruhe bewahren, Panik vermeiden!
2. Ohne Rücksicht, auf den Umfang des Brandes und ohne den Erfolg eigener Löschversuche abzuwarten, unverzüglich Hausalarm geben und die Feuerwehr verständigen (Telefon 112)!
3. Sofort erkunden, ob Menschenleben in Gefahr sind - Menschenrettung geht vor Brandbekämpfung!
4. Personen mit brennenden Kleidern nicht fortlaufen lassen! In Wolldecken, Mäntel oder Tücher hüllen, auf den Boden legen und notfalls hin- und her wälzen!
5. Aufgeregte Personen beruhigen, unüberlegte Handlungen zu vermeiden suchen!
6. Türen und Fenster schließen um Zugluft und Verqualmung noch nicht betroffener Bereiche zu verhindern!
7. Bei verqualmten Räumen gebückt oder kriechend vorgehen - in Bodennähe ist meist noch atembare Luft und bessere Sicht!
8. Bis zum Eintreffen der Feuerwehr mit den vorhandenen Mitteln den Brand bekämpfen!
9. Gefährdete Personen müssen sich der Feuerwehr bemerkbar machen und ihre Weisungen befolgen!
10. Keine Aufzüge benützen!

Vor allem Ruhe bewahren!
Notruf Feuerwehr/Rettungsdienst: 112
Notruf Polizei: 110

Anlage 4

Hinweis: Umgang mit Ihrem Rauchwarnmelder

Die Installation des Rauchwarnmelders dient Ihrer Sicherheit.

Das Studentenwerk Würzburg hat Ihnen einen sehr hochwertigen Rauchwarnmelder installiert, der alle gesetzlichen Anforderungen und Bestimmungen erfüllt (VdS, CE).

Ihr Rauchwarnmelder kommuniziert mit Ihnen:

Im Normalbetrieb blinkt die LED alle 48 Sekunden. Nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr blinkt die LED im Normalbetrieb auch alle 48 Sekunden, jedoch ist das Licht gedimmt.

Sollte die LED schneller blinken oder alle 48 Sekunden ein kurzer Signalton ertönen, wenden Sie sich bitte an Ihren Hausmeister.

Ein lauter Alarmton bedeutet, dass der Rauchwarnmelder ausgelöst wurde. Jetzt heißt es Ruhe bewahren und der Situation angemessen handeln.

Sollte es sich um einen Fehlalarm handeln, zum Beispiel durch starken Dunst beim Kochen, kann man diesen durch leichtes Drücken auf die LED für 10 Minuten unterbrechen.

Anschließend muss gut gelüftet werden. Sobald der Rauchwarnmelder keinen Rauch mehr feststellt, geht er wieder in Normalbetrieb über.

Das Studentenwerk Würzburg, in der Regel der Hausmeister, übernimmt die jährliche Überprüfung und Wartung der Rauchwarnmelder, so dass für Sie als Mieter kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

Bei Mietwohnungen ist der Mieter unmittelbarer Besitzer und muss auf die Funktionsfähigkeit und damit die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder achten.

Die Geräte dürfen zum Beispiel nicht von Möbeln und Pflanzen verdeckt, überstrichen oder überklebt werden. Stellt der Mieter fest, dass ein Rauchwarnmelder nicht mehr funktionstüchtig ist, hat er den Vermieter zu informieren.

Muster - nur die individuelle Version ist gültig

Anlage 5

Widerruf

Das gesetzliche Widerrufsrecht und nachfolgende Widerrufsbelehrung sind zu diesem Mietvertrag nur gültig, wenn

1. der Vertragsschluss nicht innerhalb der Geschäftsräume des Vermieters erfolgte/erfolgt und
2. der Mieter bei Begründung eines Mietverhältnisses über Wohnraum die Mietsache vor Vertragsschluss nicht besichtigte/besichtigt.

Ansonsten steht dem Mieter kein Widerrufsrecht zu, so dass der Mieter seine Willenserklärung nicht widerrufen kann.

Muster - nur die Pdf-Version ist gültig

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Studentenwerk Würzburg, Anstalt des öffentlichen Rechts, Wohnen, Am Studentenhaus 1, 97072 Würzburg, Telefon +49 931 8005-0, Telefax +49 931 8005-214, E-Mail wohnen@studentenwerk-wuerzburg.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Anlagen

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden es zurück an:

Studentenwerk Würzburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Wohnen
Am Studentenhaus 1
97072 Würzburg

Telefax: +49 931 8005-407
E-Mail: wohnen@studentenwerk-wuerzburg.de

Hiermit widerrufe ich den von mir abgeschlossenen Vertrag über die Anmietung von Wohnraum

Angaben aus dem Mietvertrag

Ident.-Nr. (siehe vor § 1): .....

Wohneinheit Nr. (siehe § 1): .....

Anschrift der Wohneinheit (siehe § 1): .....

Datum des Abschlusses des Mietvertrags:
.....

Name und Anschrift des Mieters

Vorname und Nachname: .....

Straße und Hausnummer: .....

Postleitzahl und Stadt: .....

Land: .....

....., den .....
(Ort) (Datum)

.....
(Unterschrift des Mieters)
(nur bei Mitteilung auf Papier)

Muster - nur die individuelle Version ist gültig