

Mietbedingungen

Was Sie beachten und wissen sollten!

I. Allgemeine Mietbedingungen

II. Hausordnung

III. Brandschutzordnung

IV. Verhalten im Brandfall

V. Heizen und Lüften

VI. Heizkörper-Thermostatventile

I. Allgemeine Mietbedingungen

Das Zuständigkeitsgebiet des Studentenwerks OstNiedersachsen erstreckt sich über die ganze Region Nordost-Niedersachsen. Betreut werden die Studierenden der Universitäten und Fachhochschulen mit Sitz in Braunschweig, Buxtehude, Clausthal-Zellerfeld, Hildesheim, Holzminden, Lüneburg, Salzgitter, Suderburg, Wolfenbüttel und Wolfsburg. Die Vermietung in den Studentenwohnanlagen erfolgt mit Rücksicht darauf, dass der Mieter die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnanlagen erfüllt.

Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester dem Vermieter eine Immatrikulationsbescheinigung jeweils bis zum 15.10. bzw. 15.04. des Jahres für das jeweilige Semester vorzulegen.

Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Mieter nicht, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen.

Dem Vermieter bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorbehalten.

1. VORÜBERGEHENDER GEBRAUCH / ROTATIONSPRINZIP

Dem Mieter werden die Mieträume nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenwohnheimen.

Die Überlassung von Mieträumen im Studentenwohnheim stellt eine indirekte staatliche Förderung dar. Da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnheimen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten ein staatlich geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.

Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in dem Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 549 Abs. 3 BGB für Wohnraum im Studentenwohnheim die §§ 557 – 561, 573, 573a, 573d Abs. 1, 575, 575a Abs. 1, 577 und 577a BGB nicht gelten.

2. MIETZAHLUNG

Der Mieter ist verpflichtet, ein Bankgiro- oder Postgirokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag die Einzugsermächtigung und das SEPA-Lastschriftmandat zu übergeben.

Die Miete wird monatlich zum 3. Werktag des Monats von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht. 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 von 5,00 € in Ansatz zu bringen. Bankrücklastgebühren trägt der Mieter.

Alle aus dem Mietverhältnis fällig werdenden einmaligen Forderungen (Kautions, Endreinigung, Kosten für Bankrücklast, Mahnkosten, Mietrückstände) sind auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters bei der

Bank für Sozialwirtschaft

BLZ **251205 10**
Konto **74 85 402**
IBAN DE40 **2 512 0510 000 7 4854 02**
BIC **BFSWDE33HAN**

unter Angabe des Namens und der Personenummer als Verwendungszweck zu überweisen.

3. BETRIEBSKOSTENPAUSCHALE

Durch die monatliche Kostenpauschale werden die Aufwendungen des Vermieters für sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung pauschal abgegolten.

Der Vermieter ist berechtigt, die Pauschale durch einseitige schriftliche Erklärung 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 schriftliche Erklärung folgt.

4. KAUTION

Die von Ihnen gezahlte Kautions dient dem Studentenwerk als Sicherheit und wird nicht verzinst.

Die Kautions wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kautions bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautions wird auf ein vom Mieter zu benennendes Konto ca. 6 Wochen nach Mietvertragsende überwiesen. Dieser Anspruch verfällt 6 Monate nach Mietvertragsende, falls die Kautions aus Gründen, die das Studentenwerk nicht zu vertreten hat – z.B. fehlende Bankverbindung – nicht ausgezahlt werden kann.

Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen gegenüber dem Vermieter aufrechnen.

5. ÜBERGABE DER MIETSACHE

Das Zimmer/Apartment steht Ihnen ab 14.00 Uhr ab Tag des Mietbeginns zur Verfügung. Ihren Mietvertrag legen Sie bitte der Servicemitarbeiterin vor. Von ihr bekommen Sie dann den Schlüssel für Ihr Zimmer/Apartment. Denken Sie daran, Ihre Personaldokumente mitzubringen, um sich ausweisen zu können. Sollten Sie das Zimmer außerhalb der Dienstzeiten unserer Mitarbeiter beziehen, werden die Schlüssel in einem Schlüsseltresor deponiert. Sie erhalten dazu einen entsprechenden Code.

Überprüfen Sie bei der Übernahme Ihres Zimmers/Apartments, ob es Mängel oder sonstige Beanstandungen gibt. Diese müssen Sie spätestens bis zum dritten Werktag nach der Übernahme gemeldet haben. Tun Sie das nicht, gilt der Wohnraum als ordnungsgemäß übernommen.

Später können Sie sich nicht mehr darauf berufen, dass bereits beim Einzug Beschädigungen bestanden oder Inventarteile gefehlt hätten.

Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauf folgenden Werktag.

6. SCHLÜSSEL

Der Mieter erhält bei Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Im Falle, dass der Mieter den Schlüssel schuldhaft verloren oder beschädigt hat, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung, des Schloss austausches oder der Auswechslung der Schließanlage zu Lasten des Mieters.

Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel.

7. MÄNGEL AN DER MIETSACHE

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 anzuzeigen.

8. ÜBERLASSUNG DER MIETRÄUME AN DRITTE

Jede auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

Dem Mieter ist gestattet, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters, für den Zeitraum der Semesterferien oder für eine anderweitige vorübergehende Abwesenheit des Mieters einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen, welcher vom Vermieter genehmigt werden muss. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er einen dem Dritten bei dem Gebrauch der Mietsache zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

Der Mieter hat in diesem Fall an den Vermieter für den Verwaltungsaufwand eine Kostenpauschale von 25,00 € zu zahlen.

9. HAFTUNG DES MIETERS SOWIE BESONDERE PFLICHTEN DES MIETERS

Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.

Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.

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.

Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (Oktober bis 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. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als 4 Wochen dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 5 Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.

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.

10. NUTZUNG DER GEMEINSCHAFTSRÄUME

Die im Mietvertrag ausgewiesenen oder sonst zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume sind durch den Mieter pfleglich zu behandeln. Die Benutzung der Gemeinschaftsräume und deren Einrichtungen ist nur Mietern gestattet, deren Zimmer diesen zugeordnet sind. Besucher haben nur Zugang in Anwesenheit des Mieters. Für die Reinigung der vermieteten und mitvermieteten Räume und Einrichtungen, auch der Gemeinschaftsräume wie Küche, Fernseh- und Sanitärräume sowie der Flure sind ausschließlich Sie selbst verantwortlich. Die zusätzlich eingesetzten Reinigungsfirmen dienen lediglich der Unterstützung. Bitte achten Sie darauf, dass die Reinigungsfirmen in ihrer Arbeit nicht behindert werden. Wenn Sie Gemeinschaftseinrichtungen genutzt haben, hinterlassen Sie sie bitte in sauberem Zustand. Insbesondere auf die Hygiene von Kühlfächern/Kühlschränken und Küchenfächern sollten Sie achten und sie regelmäßig reinigen. Sollte im Wohnheim Ungezieferbefall festgestellt werden, sind Sie verpflichtet, dem Studentenwerk die Räume zugänglich zu machen, damit die Schädlinge schnellstmöglich beseitigt werden können. Kommen Sie Ihren Verpflichtungen nicht nach, wird das Studentenwerk entsprechende Maßnahmen veranlassen und Ihnen in Rechnung stellen.

11. BETRETEN DER MIETSACHE

Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter oder einer bestimmten Mietergruppe/WG/Flur zugänglich sind) zu ermöglichen:

1. während der üblichen Arbeitszeiten in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache,
2. nach vorheriger Anmeldung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben,
3. für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen, Mängelbeseitigung, Wartung) in den Mieträumen,
4. jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen,
5. jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden oder Störung der Hausruhe,
6. nach vorheriger Anmeldung durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung,
7. nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht,
8. nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin.

Grundsätzlich darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme/Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden. Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen hat eine Ankündigung zu einem früheren Zeitpunkt als 48 Stunden, mindestens 2 Wochen im Voraus zu erfolgen.

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.

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 Anfahrtkosten von Handwerkern) verpflichtet ist.

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 schriftlich die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

12. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES VON SEITEN DES MIETERS

Eine ordentliche Kündigung des Mieters ist nur bei Semesterverträgen möglich.

Das Mietverhältnis ist bis spätestens zum 30.06./31.07. für das Sommersemester bzw. 31.12./31.01. für das Wintersemester zum jeweiligen Semesterende ordentlich zu kündigen.

Sowohl im Fall der Kündigung, als auch im Falle der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 12.00 Uhr des Werktages, zu dem die Kündigung ausgesprochen wurde bzw. der Vertrag beendet ist.

Die Exmatrikulation des Mieters führt nicht dazu, dass er berechtigt ist, das Mietverhältnis fristlos, d.h. ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. In diesem Fall hat der Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis ordentlich mit Einhaltung einer 6-Wochenfrist zum Monatsende nach Vorlage der Exmatrikulationsbescheinigung zu kündigen.

13. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich gegenüber dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats ohne Angabe von Gründen (oder wenn die Gründe einer außerordentlichen Kündigung vorliegen) bis zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung darüber hinaus vorzeitig schriftlich ordentlich kündigen, wenn

1. die Wohnberechtigung des Mieters wegfällt oder die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt wird,
2. dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des Mieters nicht mehr zumutbar ist.

Die Kündigung des Mietverhältnisses ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats schriftlich auszusprechen.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, wenn

1. der Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder mit einem nicht unerheblichen Teil des Mietzinses, worin bei Wohnräumen ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für 2 Monate erreicht,
2. der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt. Insbesondere, wenn er die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlassen hat,
3. der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen trotz Abmahnung wiederholt verletzt,
4. der Mieter gegen die Hausordnung verstößt und dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fortsetzt,
5. die Wohnberechtigung nicht mehr besteht und der Mieter die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat.

Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.

War der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsentschädigung verpflichtet.

Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume oder bis zu dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses.

14. PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN BEI BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen Gegenständen geräumt sowie besenrein mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft.

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung mit vollständigem Inventar zurückzugeben.

Der Mieter ist verpflichtet, 6 Wochen vor Mietvertragsende bei der zuständigen Servicemitarbeiterin einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat der Mieter zu dulden. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Zimmerbesichtigung dient im beiderseitigen Interesse der Feststellung der Mängel oder Schäden bzw. evtl. notwendiger Schönheitsreparaturen.

Bei der Vorbesichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mieträume festgehalten. Soweit Mängel oder Schäden vorhanden sind oder festgestellt wird, dass Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind, gilt die Zeit bis zum Mietvertragsende als Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung.

Hat der Mieter zum vertragsgemäßen Rückgabetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist der Vermieter ohne weitere Fristsetzung berechtigt, diese selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Kosten vom Mieter abzufordern.

Zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses findet eine Rückgabe statt. Der Mieter ist verpflichtet, bei diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen.

Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens eine Woche vor dem Beendigungstermin mit der Servicemitarbeiterin abzustimmen.

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.

Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter seine neue Anschrift oder ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten vor seinem Auszug mitzuteilen.

15. BAULICHE VERÄNDERUNGEN DURCH DEN MIETER/VERMIETER

Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, nicht ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters vornehmen.

Hat er bauliche Veränderungen vorgenommen, hat er diese grundsätzlich zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietverhältnisses wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand herzustellen.

16. SCHÖNHEITSREPARATUREN

Der Vermieter übernimmt die Schönheitsreparaturen. Zur Durchführung der Schönheitsreparaturen hat der Mieter, sofern diese während der Mietzeit erforderlich sind, dem Vermieter Zutritt zur Mietsache zu gewähren und die Durchführung derselben zu dulden. Es wird auf Punkt 11 (Betreten der Mietsache) verwiesen.

17. ABSTELLEN VON FAHRRÄDERN UND FAHRZEUGEN

Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges, Kraftrades oder Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze (Parkplätze, Fahrradraum) zu benutzen.

Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in den Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge oder Fahrräder können nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung kostenpflichtig für den Halter entfernt werden.

Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in der unmittelbaren Umgebung, die zu einer Belästigung Anderer führen, ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen (z.B. Ölwechsel).

18. HAUSTIERE

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten, etc.) 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 eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.

19. SONSTIGE VEREINBARUNGEN

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die restlichen Bestimmungen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.

Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie in schriftlicher Form niedergelegt und vom Mieter und Vermieter unterschrieben sind.

Der Mieter erklärt sein Einverständnis dazu, dass seine personenbezogenen Daten in die beim Vermieter geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwandt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern gesetzliche Vorschriften nicht die Weitergabe erlauben.

II. Hausordnung

1. Damit das Zusammenleben im Wohnheim möglichst harmonisch verläuft, sollten alle Bewohner Rücksicht aufeinander nehmen. Vor allem störende Lärmbelästigung ist zu vermeiden. Halten Sie die Nachtruhe ein, diese ist in Deutschland in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgelegt. Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen ist nicht zulässig.
2. Bitte behandeln Sie Gebäude, Inventar, Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sehr schonend und pfleglich. Das Anbringen von Plakaten, Bildern und Aufklebern, Transparenten, Beschriftungen etc. außerhalb der gemieteten Zimmer/Apartments ist nur mit Genehmigung des Studentenwerks erlaubt.
3. Denken Sie daran, Türen und Fenster ordnungsgemäß zu schließen, wenn ein Unwetter droht und Sie das Zimmer/Apartment verlassen.
4. Halten Sie Ihr persönliches Eigentum und Wertsachen gut unter Verschluss. Das Studentenwerk haftet bei Verlust nicht dafür. Prüfen Sie bitte, ob eine eigene Hausratversicherung sinnvoll ist.
5. Mit Wasser, Strom, Warmwasser und Wärmeenergie sollten Sie sparsam umgehen.
6. Verlassen Sie Ihr Zimmer/Apartment für längere Zeit, empfehlen wir, die Heizung herunter zu drehen und die Fenster zu schließen.
7. Aus Sicherheitsgründen halten Sie die Haustür bzw. Etagentür/Wohnungseingangstür bitte immer geschlossen. Bewahren Sie die Türschlüssel unbedingt sorgfältig auf. Sollten Sie Ihren Schlüssel doch einmal verloren haben, benachrichtigen Sie bitte sofort die Servicemitarbeiterin oder einen Beauftragten des Vermieters. Das vom Studentenwerk eingebaute Schloss darf nicht durch ein anderes ersetzt werden.
8. Für die Reinigung der vermieteten und mitvermieteten Räume und Einrichtungen sind ausschließlich Sie selbst verantwortlich.
9. WCs sind keine Müllschlucker, gießen Sie kein Fett in Spüle und Waschbecken – vermeiden Sie Verstopfung infolge falscher Behandlung. Beseitigen Sie umgehend Schmutzränder in Toiletten und Duschen nach jeder Benutzung.
10. Für das Waschen und Trocknen Ihrer Wäsche stehen Ihnen Geräte in den Gemeinschaftseinrichtungen gegen Gebühr zur Verfügung. Um Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilze innerhalb der Studentenzimmer zu vermeiden, nutzen Sie bitte für das Wäschetrocknen den dafür vorgesehenen Trockenraum. Das Aufstellen von Waschmaschinen innerhalb der Zimmer bzw. Wohngruppen können wir leider nicht erlauben. Die Benutzung der Wasch- und Trockengeräte in den Gemeinschaftseinrichtungen steht ausschließlich den Bewohnern des entsprechenden Wohnheims zu.
11. Außenantennen dürfen nicht angebracht werden.
12. Benutzen Sie nur die angelegten Straßen und Wege. Legen Sie keine eigenen Trampelpfade an.
13. Die Flachdächer dürfen auf keinen Fall betreten werden. Die Isolierung könnte dadurch beschädigt und das Dach undicht werden.
14. Halten Sie die Fluchtwege frei. Die Benutzung der Flucht- und Feuertreppen darf nur im Notfall erfolgen.

III. Brandschutzordnung (BSO)

A Allgemeine Vorschriften

Zweck und Geltungsbereich

1. Die Brandschutzordnung ergänzt die Hausordnung sowie andere Brandschutzanweisungen. Sie gilt
 - für alle Gebäude und das gesamte Gelände des Studentenwerkes und
 - für alle Personen, die sich dort aufhalten, gleichgültig in welchen Rechtsbeziehungen sie zum Studentenwerk stehen (Betroffene).
2. Zweck der BSO ist Personen- und Sachschäden durch Feuer zu vermeiden (vorbeugender Brandschutz) und zu bewirken, dass sich im Brandfalle alle Betroffenen so verhalten, dass Personen- und Sachschäden möglichst gering gehalten werden.
3. Die BSO gilt sinngemäß für andere Notfälle, soweit keine besonderen Regelungen bestehen.

B Vorbeugender Brandschutz

Hinzuziehung Fachkundiger

Bei Fragen in Angelegenheiten des Brandschutzes ist die örtliche Bauverwaltung des Studentenwerkes zuständig.

Pflichten

1. Jeder Betroffene hat sich darüber zu informieren,
 - wie er sich im Brandfall zu verhalten hat,
 - welche Fluchtwege und Alarmvorrichtungen am Aufenthaltsort vorhanden sind,
 - wo sich Feuerlöschgeräte befinden und wie sie zu bedienen sind.
2. Unwirksam oder schadhaft gewordene Brandschutzeinrichtungen oder -geräte (Löschanschlüsse, Löschduschen, Alarmanlagen, Schilder) sind sofort der Bauverwaltung zur Mängelbeseitigung zu melden.

Baulicher Brandschutz

1. Zufahrten und Wege dürfen nicht durch parkende Fahrzeuge blockiert oder eingeengt werden.
2. Ausgangstüren und Notausgänge müssen ständig frei gehalten werden und während der Anwesenheit von Personen jederzeit zu öffnen sein.
3. Brand- und Rauchabschnittstüren müssen ständig geschlossen gehalten werden. Sie dürfen während der Anwesenheit von Personen nicht verschlossen werden.
4. In Treppenhäusern, Fluren oder sonstigen Fluchtwegen dürfen ohne Zustimmung des Studentenwerkes keine Gegenstände – auch nicht vorübergehend – abgestellt werden, die brennbar sind oder Fluchtwege einengen.

Umgang mit Feuer und Geräten

1. Bei Arbeiten mit offener Flamme, z.B. Gasherd, sowie Trenn- und Schleifarbeiten (Funkenflug) sind besondere Sicherheitsvorkehrungen gegen Brandausbruch zu treffen (z.B. Feuerlöscher und Löschdecke bereitstellen).
2. Streichhölzer und Tabakaschenreste dürfen nur in Aschenbecher oder andere für Aschenreste vorgesehene, nicht brennbare Behälter geworfen werden.
3. Die Benutzung von Tauchsiedern ohne Abschaltthermostat ist wegen Brandgefahr untersagt.
4. In Heizungsräumen, Tanklagern, Garagen und mit Rauchverbotsschildern gekennzeichneten Räumen ist das Rauchen verboten.

Pflichten bei Ausbruch eines Brandes

1. Jeder hat ohne Zögern alle ihm mögliche Hilfe zu leisten. Die Hinweise des Aushangs „Verhalten im Notfall“ sind zu beachten.
2. Alle Personen, die das Gebäude verlassen haben, halten sich in der Nähe des Haupteingangs auf, damit
 - Zeugen über Verursachung und Ausmaß des Brandherdes vernommen werden können,
 - überprüft werden kann, ob jemand vermisst wird und
 - Hilfe bei Bergungsarbeiten organisiert werden kann.
3. Mit der Bergung von Sachgütern darf erst begonnen werden, wenn dadurch keine Menschenleben gefährdet und die Rettungsmaßnahmen nicht behindert werden.

Leitung der Rettungsmaßnahmen

1. Vor dem Eintreffen der Feuerwehr hat die Leitung der Rettungsmaßnahmen je nach Lage der Dinge (Anwesenheit, Ort und Ausdehnung des Brandes) der Geschäftsführer oder ein sonstiger ortskundiger Angehöriger des Studentenwerkes.
2. Nach dem Eintreffen der Feuerwehr übernimmt sie die Leitung. Den Anordnungen der Feuerwehr ist zu folgen.

IV. Verhalten im Brandfall

Überzeugen Sie sich bereits bei Übernahme der Wohneinheit, wo sich in Ihrem Hause die Lösch- und Sicherheitseinrichtungen befinden.

Sollte es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen doch einmal zu einem Brandausbruch kommen, dann befolgen Sie die nachstehend aufgeführten Ratschläge der Feuerwehr:

1. Wenn Sie Ihre brennende Wohnung verlassen, schließen Sie die Tür hinter sich! Sie grenzen den Brand damit ein und sichern sich und anderen den Fluchtweg.
2. Können Sie das Telefon erreichen oder haben Sie sich selbst in Sicherheit gebracht: Feuerwehr über Notruf 112 alarmieren.
3. Benutzen Sie nur sichere Fluchtwege. Der sicherste ist die Treppe. Benutzen Sie zum Verlassen des Gebäudes nicht den Aufzug! Er könnte, aus welchen Gründen auch immer, stehen bleiben. Warnen Sie auf dem Weg ins Freie Ihre Mitbewohner. Haben Sie schon einmal über Ihre Fluchtmöglichkeit nachgedacht?
4. Ist Ihnen der Fluchtweg versperrt (z.B. durch Verqualmung des Flures oder des Treppenhauses)? Bleiben Sie in Ihrer Wohnung. Halten Sie die Tür geschlossen. Gehen Sie an ein Fenster (möglichst zur Straßenseite) und rufen Sie um Hilfe oder machen Sie sich durch Winken bemerkbar.
5. Warten Sie das Eintreffen der Feuerwehr ab. Befolgen Sie Ihre Weisungen. Springen Sie bei Gefahr nicht aus dem Fenster und erwarten Sie niemals einen Sprungtucheinsatz. Die Gebäudehöhe eines Hochhauses lässt derartige Einsatzmittel nicht mehr zu. Ein Versuch ist tödlich. Werden Sie nicht ungeduldig, Ihre Mitbewohner sind vielleicht in größerer Not als Sie.
6. Stellen Sie sich der Feuerwehr zur Verfügung. Sie braucht Ihre Personen- und Ortskenntnis!
7. Bemerkten Sie als Unbeteiligter einen Brand, alarmieren Sie die Feuerwehr. Verlassen Sie sich nicht auf andere! Vielleicht retten Sie durch Ihren Anruf ein Menschenleben.

V. Heizen und Lüften

Schutz vor Gesundheits- und Bauschäden

1. Da Studentenzimmer gleichzeitig als Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer dienen, außerdem recht knapp bemessen sind, kommt der Belüftung in Verbindung mit ausreichender Beheizung besondere Bedeutung zu. Lüften und heizen Sie deshalb entsprechend angemessen.
2. Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.
3. Die Temperatur der inneren Oberflächen von Außenwänden sollte 17°C nicht unterschreiten. Stellen Sie deshalb Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht an die Wand.
4. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.
5. Soweit in Ihrer Wohnung Probleme wie Schimmelbildung, feuchte Wandstellen, Stockflecke auftreten, sind dieses Alarmzeichen. Aquarien, Heizkörperverdunstungsgefäße und viele Topfblumen erhöhen die Luftfeuchtigkeit insbesondere bei kleinen Zimmern teilweise erheblich. Vorsicht ist geboten.
6. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit. Sie dient nicht nur dem Ersatz von verbrauchter Luft durch frische, sondern in starkem Maße der Abführung dampfförmigen Wassers, das je nach Wohnungsgröße und Nutzintensität durchaus 10, 20 oder mehr Liter pro Tag betragen kann.
7. Beim Lüften geht Heizenergie verloren, was im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden muss. Dieser Verlust sollte bei ausreichendem Luftwechsel gering gehalten werden. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit. Nach 5 bis 10 Minuten ist die verbrauchte und feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt. Vermeiden Sie jedoch das Zuschlagen von Türen und Fenstern durch Zugluft! Glasbruch und Gefahr durch Scherben können die Folge sein.
8. Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
9. Ein einmaliges, gegebenenfalls etwas längeres tägliches Lüften genügt heute, nach Abdichtung aller Fugen und Spalten, im Allgemeinen nicht mehr. Je nach Nutzung muss die geschilderte „Stoßlüftung“ bis zu dreimal wiederholt werden.
10. Bei Heizkörperthermostatventilen erfolgt das Öffnen und Schließen des Ventils selbsttätig. Bei offenen Fenstern während der Heizperiode öffnen die Thermostatventile und geben Heizenergie frei, die wiederum aus der Fensteröffnung entweicht. Lassen Sie Fenster nicht ständig in Kippstellung stehen.
11. Ratsam ist, die beispielsweise beim Duschen oder Kochen in verhältnismäßig kurzen Zeitspannen freigesetzten großen Wasserdampfmengen sofort nach außen abzuleiten. Sie sollten sich nicht über offene Türen in der ganzen Wohnung verteilen.

VI. Thermostatventile

Die Thermostatventile an den Heizkörpern sollen dazu beitragen, Energie zu sparen und Raumtemperatur konstant zu halten.

Probieren Sie bitte die günstigste Einstellung am Heizkörperventil aus. Im Regelfall liegt diese zwischen den Zahlen 2 – 4. Sofern Sie mit einer geringeren Einstellung auskommen, sparen Sie dementsprechend mehr Energie.

Sollte z.B. durch Sonneneinstrahlung, Küchengeräte oder andere Fremdenergie der Wohnraum aufgeheizt werden, schließt das Thermostatventil selbsttätig. Aus diesem Grund sollte das Thermostatventil nicht „von Hand“ verstellt werden, denn es öffnet automatisch wieder, wenn die Raumtemperatur fällt.

Bei längerer Abwesenheit – Wochenende, Urlaub – stellen Sie bitte auf „1“ zurück. Ihr Wohnraum wird dann nur wenig geheizt, der Heizkörper kann jedoch nicht einfrieren.

Ab 23.00 Uhr setzt die Nachtabsenkung der zentralen Heizungsanlage ein. Das heißt: Es wird nicht mehr viel warmes Wasser durch die Heizungsanlage gepumpt; die Heizkörper kühlen langsam ab. Es ist daher zwecklos, das Thermostatventil weiter aufzudrehen, da nicht genug Energie nachgeliefert wird.