

Mietvertrag

//

zwischen dem Studierendenwerk Aachen - Anstalt des öffentlichen Rechts -,

- nachfolgend Vermieterin genannt -

und

,
Pers.-Nr.:

- nachfolgend Mieter/in genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgrundlagen & -bestandteile, Mietzweck, Rotationsprinzip

1. Um dem Auftrag der Zurverfügungstellung von bezahlbarem, aber auch ansprechendem und insbesondere den Anforderungen an ein modernes Wohnen genügendem Wohnraum gerecht werden zu können, sind regelmäßige Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen der Studentenwohnheime unerlässlich. Die Vermieterin behält sich daher vor, aus angemessenen Gründen und in ihrem pflichtgemäßen Ermessen dem/der Mieter/in einen anderen - in Größe und Ausstattung vergleichbaren – Wohnraum zuzuweisen, sofern dies aus zwingenden Gründen erforderlich wird. Dabei ist die Vermieterin bemüht die Umsetzung innerhalb eines Wohnheims zu ermöglichen. Es kann aber auch ein Umzug in ein anderes Wohnheim erforderlich werden. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 BGB bzw. § 314 BGB ist insoweit nicht erforderlich; vielmehr wird die Vermieterin ein Leistungsbestimmungsrecht im Sinne der §§ 315 ff. BGB eingeräumt. Im Hinblick auf den Ersatzwohnraum wird sodann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, wobei die bisherige Wohnzeit auf die Höchstwohndauer angerechnet wird.

Die Vermieterin ist dabei verpflichtet, den/die Mieter/in mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 3 Monaten, und gleichzeitiger Andienung eines Ersatzmietvertrages über eine in Größe und Ausstattung gleichwertigen Wohnung, den/die Mieter/in über die Notwendigkeit der Räumung der Mietsache zu informieren.

Der/Die Mieter/in schließen den nachfolgenden Mietvertrag mit der Vermieterin in Kenntnis dieses Umstandes und unter Zusicherung, einer den oben beschriebenen Grundsätzen folgenden Aufforderung Folge zu leisten.

2. Bestandteile dieses Mietvertrages sind:

- die als **Anlage A** beigefügten **Allgemeinen Mietbedingungen** für die Wohnheime des Studierendenwerks Aachen in der Fassung vom August 2024, welche ebenfalls die vertraglichen Regelungen zwischen den Parteien enthalten,
- die als **Anlage B** beigefügte **Hausordnung**,
- die als **Anlage C** beigefügten **Bestimmungen zum Brandschutz**,
- die als **Anlage D** beigefügten **Bestimmungen zum richtigen Heizen und Lüften** sowie
- der als **Anlage E** beigefügte **Ausschluss von Bohren, Schrauben, Nageln**.

Die in diesen Anlagen aufgeführten Rechte und Pflichten treffen die Vertragsparteien genauso, als ob sie unmittelbar in diesem Mietvertrag niedergelegt wären.

3. Der Vermieterin obliegt es aufgrund des von ihr verfolgten sozialen Zwecks, möglichst vielen Studierenden Zugang zu den Studentenwohnheimen zu gewähren. Die Vertragspartner gehen daher übereinstimmend davon aus, dass ein Studentenwohnheim seiner Zweckbestimmung nach dazu dient, Studierenden **während der Zeit ihres Studiums** preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Parteien gehen ferner übereinstimmend davon aus, dass ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der nur vorübergehenden Gebrauchsüberlassung für die besonderen Zwecke des Studiums besteht und somit die Vermietung nur zeitlich befristet erfolgen kann. Denn da nur beschränkt Plätze in den Studentenwohnheimen der Vermieterin zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studenten ein staatlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll, und die Überlassung von Mieträumen im Studentenwohnheim eine indirekte staatliche Förderung darstellt, greift die Vermieterin aus Gerechtigkeitsgründen auf das anerkannte und bewährte Rotationsprinzip zurück. Mit diesem Vergabeverfahren soll eine möglichst gerechte Verteilung der Wohnplätze gewährleistet werden.

Es gelten daher für das Mietverhältnis auch die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studentenwohnheimen.

§ 2 Mietsache

Die Vermieterin vermietet dem/der Mieter/-in in dem Wohnheim, , zur befristeten Nutzung als Wohnraum das/die **Nr.:**

Die Vermieterin behält sich jedoch das Recht vor, entsprechend der Vereinbarung unter **§ 1 Ziff. 1** aus zwingenden Gründen eine andere Mietsache zuzuweisen.

Das Recht zur Nutzung etwaiger zum Wohnheim gehörender Garagen- bzw. Stellplätze wird bei Bedarf in einer gesonderten Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien geregelt. Der Garagen- bzw.

Stellplatzvertrag sowie der vorliegende Vertrag bleiben rechtlich getrennte Vertragsverhältnisse. Der Garagen- bzw. Stellplatzvertrag kann daher auch vor Beendigung des Mietverhältnisses über das Zimmer beendet werden. Er endet jedoch spätestens mit dem Ende dieses Vertrages.

§ 3

Mietdauer, Übergabe der Mietsache

1. Das Mietverhältnis ist befristet. Es besteht ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Befristung des Mietvertrages, da wegen der beschränkten Platzzahl in den Studentenwohnheimen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

Der Mietvertrag beginnt am _____ und endet am _____

Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des in diesem Vertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Nach Beendigung des Mietverhältnisses kommt eine stillschweigende Vertragsverlängerung gem. § 545 BGB durch bloße Weiterbenutzung nicht in Betracht.

2. Die Übergabe der Mietsache erfolgt an den Arbeitstagen, von montags bis freitags, zu den Dienstzeiten der Hausmeister*innen in den Wohnheimen. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Einzüge erst am darauffolgenden Arbeitstag möglich. Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Auszüge am letzten Arbeitstag des Monats durchzuführen. Zum Übernahmetermin hat der Mieter den unterschriebenen Mietvertrag, und einen Pass oder Ausweis mitzubringen und vorzulegen.

Ein Anspruch auf Übergabe der Mietsache besteht für den Mieter nur, wenn er:

- a) die Kautionszahlung geleistet hat,
- b) die Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftmandat gemäß 3.2 erteilt,
- c) seine Wohnberechtigung durch eine Studienbescheinigung oder dergleichen nachgewiesen hat,
- d) eine unterschriebene Fassung des Mietvertrags vorliegt
- e) sich durch einen Pass- oder Personalausweis ausweist.

§ 4

Miete, Fälligkeit der Miete, Kautionszahlung

1. Die Miete beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses monatlich

Euro

Bei dieser Miete handelt es sich um eine Gesamtmiete, in welcher sämtliche Nebenkosten bereits inbegriffen sind.

2. Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats fällig.

3. Die Vermieterin behält sich vor, eventuell zu einem späteren Zeitpunkt Betriebskosten, die jetzt in der Gesamtmiete enthalten sind, aus der Gesamtmiete herausrechnen und gesondert gegenüber dem/der Mieter/in abzurechnen.
4. Die Vermieterin ist berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem/der Mieter/in den Mietzins vom 01. des übernächsten Monats, der auf die Erklärung folgt, nach beliebigem Ermessen neu festzusetzen.
5. Zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin gegen den/die Mieter/-in aus diesem Mietverhältnis zahlt der/die Mieter/-in vor Übergabe der Mietsache eine Sicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten.

Aachen, den _____

i.V.

Studierendenwerk Aachen
-Anstalt des öffentlichen Rechts
-Vermieterin-

Unterschrift des/der Mieter/in

Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass ich die in § 1 aufgeführten Anlagen A, B, C, D und E zum Mietvertrag erhalten habe. Des Weiteren bestätige ich die Aktualität meiner unten angegebenen E-Mail-Adresse und verpflichte mich, bei Änderung der E-Mail-Adresse die Vermieterin umgehend zu informieren.

Aktuelle E-Mail-Adresse:

Unterschrift des/der Mieter/in

Falls abweichend:

Anlage A



Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts- in der Fassung vom August 2024

Präambel

Die deutsche Sprache bietet leider in vielen Fällen nicht die Möglichkeit, sämtliche Geschlechter begrifflich in einem Wort abzubilden bzw. diesen gerecht zu werden. Um die Lesbarkeit der Allgemeinen Mietbedingungen nicht zu erschweren, bezeichnet der Begriff "Mieter" sowohl Bewohnerinnen als auch Bewohner der Studentenwohnheime.

0. Grundsätzliches

Vermietet wird zu dem besonderen Zweck des Studiums der im Mietvertrag benannte Wohnraum in einem Studentenwohnheim des Studierendenwerkes Aachen (nachstehend Vermieterin genannt). Um die begrenzte Anzahl der Wohnplätze in den Studentenwohnheimen der Vermieterin möglichst vielen Studierenden zur Verfügung stellen zu können, ist die Wohndauer begrenzt (Rotationsprinzip). Mit diesem Vergabeverfahren soll eine möglichst gerechte Verteilung der Wohnplätze gewährleistet werden.

Die Hausordnung für Wohnheime (Anlage B), die Brandschutzsatzung der Wohnheime (Anlage C), das Merkblatt zum richtigen Heizen und Lüften (Anlage D) sowie der Ausschluss von Bohren, Schrauben und Nageln (Anlage E) sind Bestandteile dieser Allgemeinen Mietbedingungen (Anlage A). Alle Anlagen sind Bestandteil des Mietvertrages.

Die Vermieterin behält sich vor, aus angemessenen Gründen und in ihrem pflichtgemäßen Ermessen dem Mieter einen anderen Wohnraum zuzuweisen, sofern dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist. Dies umfasst z.B. die Umsetzung innerhalb eines Wohnheims oder in ein anderes Wohnheim aus baulichen oder sonstigen Gründen, die zum Zwecke der Sanierung, für die Erhaltung des Hausfriedens oder aus sonstigen Gründen, erforderlich wird. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne des § 543 BGB bzw. § 314 BGB ist nicht erforderlich; vielmehr wird der Vermieterin ein Leistungsbestimmungsrecht im Sinne der §§ 315 ff. BGB eingeräumt.

Im Hinblick auf den Ersatzwohnraum wird sodann ein neuer Mietvertrag abgeschlossen, wobei die bisherige Wohnzeit auf die Höchstwohndauer angerechnet wird.

1. Wohnberechtigung

1.1

Wohnberechtigt in den Wohnheimen des Studierendenwerkes Aachen sind Studierende der

- RWTH Aachen
- Fachhochschule Aachen
- Fachhochschule Aachen, Abteilung Jülich
- Musikhochschule Köln, Abteilung Aachen
- Katholische Hochschule Nordrhein-Westfalen, Abteilung Aachen

Nicht Wohnberechtigte sind insbesondere Studierende

- die gleichzeitig Doktorand, Assistent, Referendar, Volontär oder dergleichen sind;
- die überwiegend berufstätig sind;
- die bereits ein berufsqualifizierendes Examen an einer Hochschule abgelegt haben (ausgenommen Master);
- die als Zweit- bzw. Gasthörer an einer der Hochschulen eingeschrieben sind.

Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer seiner Wohnberechtigung jeweils **bis zum 31. Mai** für das Sommersemester **und bis zum 30. November** für das Wintersemester eines jeden Kalenderjahres der Vermieterin **unaufgefordert nachzuweisen**. Dazu hat er seine aktuelle E-Mail-Adresse und eine aktuelle Studienbescheinigung bzw. eine andere entsprechende Bescheinigung auf folgende E-Mail-Adresse einzureichen:

studienbescheinigung@stw.rwth-aachen.de

Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Mahnung nicht, kann das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grunde durch die Vermieterin gekündigt werden (Ziff. 13.1). Der Vermieterin bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aufgrund eines berechtigten Interesses vorbehalten.

Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung ist die Vermieterin berechtigt, von dem Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann die Vermieterin, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Mieter nicht mehr studiert, das Studium abgeschlossen hat oder überwiegend berufstätig ist, verlangen, dass das Fortbestehen der Wohnberechtigung durch geeignete Nachweise, gegebenenfalls auch durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft gemacht wird.

Der Mieter wird separat informiert, sobald der Nachweis für die Immatrikulation auch in der Form erbracht werden kann, dass die Vermieterin einen Datenabgleich mit der jeweiligen Hochschule durchführt. Der Mieter stimmt einem Datenabgleich mit der jeweiligen Hochschule zur Überprüfung der Einschreibung zu.

Grds. ist der Mieter verpflichtet, die Beendigung seines Erststudiums, (Master, 2. Staatsexamen) gleich aus welchem Grunde, innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Vermieterin anzuzeigen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Exmatrikulation nicht zu einer automatischen Beendigung des Mietverhältnisses führt. Auf Ziff. 13.3 wird verwiesen.

1.2

Neben dem Mieter sind keine weiteren Personen in den Wohn- und gemeinschaftlichen Räumen wohnberechtigt.

2. Mietdauer

2.1

Das Mietverhältnis beginnt mit dem in § 3 des Mietvertrages genannten Termin und ist entsprechend der vertraglichen Bestimmungen befristet (Höchstwohndauer). Die Höchstwohndauer in den Wohnheimen der Vermieterin ist auf 3 Jahre und 6 Monate (42 Monate) begrenzt. Wohnzeiten in anderen staatlich geförderten Wohnheimen werden auf die Höchstwohndauer nicht angerechnet. Nach Ablauf der Höchstwohndauer von 42 Monaten endet das Mietverhältnis daher durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so wird das Mietverhältnis nicht als verlängert oder neu begründet. § 545 BGB findet keine Anwendung.

Unabhängig von der Höchstwohndauer steht dem Mieter das Recht zu, das Mietverhältnis bereits zuvor zu kündigen (Ziff. 13.3). Die Vermieterin kann das Mietverhältnis nur aus einem wichtigen Grund oder bei einem berechtigten Interesse vor Ablauf der Befristung (Höchstwohndauer) beenden (Ziff. 13.1 und 13.2).

2.2

Lediglich in besonderen Ausnahmefällen kann der Mieter um die befristete Verlängerung der Wohnberechtigung um maximal 1 Jahr ersuchen. Ein entsprechender Antrag muss der Vermieterin spätestens 2 Monate vor Ende des Mietverhältnisses wenigstens in Textform vorliegen (Ausschlussfrist). Der Antrag muss sämtliche Voraussetzungen der Verlängerungsrichtlinien der Vermieterin (www.studierendenwerk-aachen.de/de/downloads/wohnen/Verlängerungsrichtlinie) entsprechen. Die notwendigen Belege sind beizufügen. Sodann wird die Vermieterin nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Im Falle der Bewilligung wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

2.3

Dem Mieter stehen während des laufenden Mietverhältnisses die der gemeinsamen Nutzung dienenden Räume ebenfalls gemäß ihrer Bestimmung zur Mitbenutzung zur Verfügung. Für die Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume kann die Vermieterin jedoch zeitliche und zeitweilige Einschränkungen erlassen.

2.4

Mietverträge werden nur für volle Kalendermonate abgeschlossen. Zieht der Mieter somit nicht bereits am ersten Tag der Mietzeit ein oder vor dem letzten Tag der Mietzeit aus, kann er keine anteilige Erstattung der Miete verlangen. Gleiches gilt, wenn der Mieter nicht alle vorhandenen Inventargegenstände übernimmt oder nicht alle Möglichkeiten, die ihm das Wohnheim bietet (z.B. Internet), nutzt.

3. Miete und Betriebskosten, Zahlungsbedingungen, Aufrechnung und Minderung

3.1

Die Höhe der Miete sowie der Betriebskostenpauschale richten sich nach dem Mietvertrag. Gleiches gilt, sofern im Mietvertrag eine Betriebskostenvorauszahlung (z.Zt. Wohnheim Mattschö-Moll-Weg 4-28, Aachen) vereinbart wird.

Mit der Zahlung auf eine vereinbarte Betriebskostenpauschale sind sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung abgegolten, insbesondere öffentliche Lasten, Heizungskosten, Kalt- und Warmwasserversorgungskosten, Kosten der Entwässerung, Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen, Fahrstuhlkosten, Kosten der Müllabfuhr und Straßenreinigung, Kosten der Hausreinigung, Kosten der Gartenpflege, Kosten der Beleuchtung, Kosten der Schornsteinreinigung, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Kosten des Hauswerts, Kosten der Gemeinschaftsantenne, Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtungen, sonstige Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV wie die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, die Kosten des Betriebs, der Wartung, Reinigung und Überprüfung von Hausanschlüssen, Be- und Entwässerungssystemen einschließlich Rückstausicherungen, elektrischen Leitungen und Anlagen, Außenbeleuchtung, Blitzschutz- und Erdungsanlagen, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Gasleitungen, die Kosten des Betriebs und der Wartung von Feuerlöschgeräten und Rauch-/Wärmeabzugsanlagen, der Anmietung und/oder Wartung von Rauchwarnanlagen bzw. Rauchwarnmeldern (auch innerhalb des Zimmers/Apartments/Wohnung), die Kosten des Betriebs und der Wartung von Garagen/Tiefgaragen und deren technischer Ausstattung, die Kosten der Dachrinnen-/Flachdachreinigung, die Kosten des Betriebs und der Wartung von Lüftungsanlagen, Zuluft- und Abluftanlagen, Kälte- und Wärmeanlagen, Fassaden sowie Fenstern und Türen sowie die Kosten des vom Mieter bezogenen Stroms (neben dem Allgemeinstrom). Eine jährliche Abrechnung findet bei vereinbarter Pauschale nicht statt.

Es wird jedoch ausdrücklich vereinbart, dass die Vermieterin berechtigt ist, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform, die eine Bezeichnung und Erläuterung des Grundes der Erhöhung der Pauschale enthält, anteilig auf den Mieter umzulegen. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebs- und/oder Heizkosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebs- und/oder Heizkosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern die Vermieterin die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

Entstehen nach Vertragsschluss im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neue Betriebs- und/oder Heizkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, diese vom Zeitpunkt der Entstehung an anteilig auf den Mieter umzulegen und hierfür angemessene Vorauszahlungen oder eine Erhöhung der Pauschale zu verlangen. Die Grundsätze über die Mitteilung einer Erhöhung gegenüber dem Mieter gelten insoweit entsprechend.

Ist neben der Grundmiete eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, zahlt der Mieter die Vorauszahlungen auf (anteilig) auf ihn umzulegenden Nebenkosten, über die jährlich gegenüber ihm abgerechnet wird. Nebenkosten sind insoweit sämtliche Betriebskosten im Sinne der §§ 1,2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Kosten im vorangegangenen Absatz benannten „sonstigen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV.

3.2

Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats fällig.

Der Mieter ist verpflichtet, ein Konto bei einem Bankinstitut im Inland bzw. einem Land des Euro-Zahlungsverkehrsraumes für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten bzw. aufrecht zu erhalten, der Vermieterin für dieses Konto eine widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Gesamtmietzahlung zu erteilen und die erforderlichen Erklärungen unverzüglich zu veranlassen. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die

abzubuchenden Beträge gewährleistet ist. Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag die Einzugsermächtigung und das SEPA-Lastschriftmandat zu übergeben.

Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Die Vermieterin ist zusätzlich berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand, sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr von 5,00 EUR in Ansatz zu bringen. Dem Mieter bleibt der Nachweis offen, dass ein Schaden nicht oder in geringerem Umfang als der festgesetzte Pauschalbetrag entstanden ist. Der Vermieterin bleibt es vorbehalten, einen weiteren Schaden geltend zu machen.

So sind Kosten, die durch Zahlungsverzug und Mahnungen bzw. Abmahnungen entstehen, ebenfalls vom Mieter zu tragen.

3.3

Alle aus dem Mietverhältnis fällig werdenden einmaligen Forderungen (z.B. Kautions, Mahnkosten, Mietrückstände, Bankgebühren für nicht eingelöste Lastschriften, Mahngebühren, Rechnungen für Reinigungen und Instandsetzungsarbeiten etc.) sowie nicht per Einzugsermächtigung gezahlte Gesamtmieten sind auf das nachfolgend genannte Konto zu überweisen:

Bankverbindung	Zahlungsempfänger:	Studierendenwerk Aachen AÖR
	IBAN:	DE42 3904 0013 0123 0192 03
	BIC:	COBADEFFXXX
	Kreditinstitut:	Commerzbank Aachen

Der Überweisungsträger muss folgende Angaben enthalten:

Name und Vorname
Personen-Nr.
Wohnheim
Zi.-Nr.

3.4

Bei Zahlungsrückständen sind Teilzahlungen zunächst auf Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, anzurechnen.

3.5

Die Aufrechnung von Mietschulden gegenüber Forderungen gegen die Vermieterin ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für solche Gegenforderungen, die rechtskräftig festgestellt oder unstrittig sind.

Die gesetzlichen Rechte des Mieters zur Mietminderung und zum Schadens- und Aufwendungsersatzes wegen Mängeln an der Mietsache werden davon nicht berührt.

4. Kaution

4.1

Zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin gegen den Mieter aus diesem Mietverhältnis, zahlt der Mieter vor Übergabe der Mietsache eine Sicherheit in Höhe von **zwei Monatsmieten**. Die Zahlung hat unter Angabe des Verwendungszwecks auf das unter Ziff. 3.2.2 benannte Konto der Vermieterin zu erfolgen. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig, besteht keine Übergabe der Mietsache.

4.2

Die Kaution wird nicht zugunsten des Mieters verzinst (§ 551 Abs. 3 BGB).

4.3

Die Vermieterin ist berechtigt, sich aus dieser Mietsicherheit wegen ihrer Ansprüche aufgrund dieses Vertrages zu befriedigen, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht, unvollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt. Die Mietsicherheit dient auch der Deckung solcher Schadensersatzansprüche der Vermieterin, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses entstehen. Verwertet die Vermieterin die Mietsicherheit, ist sie befugt, diese nach ihrem Ermessen auf die Forderungen gegen den Mieter zu verrechnen.

Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen oder diese auf eine Verrechnung verweisen. Ein „Abwohnen“ der Kaution ist nicht zulässig.

4.4

Leistet der Mieter die Sicherheit nicht oder nicht rechtzeitig, ist die Vermieterin nach Mahnung mit angemessener Frist zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses sowie - soweit die Mietsache noch nicht an den Mieter übergeben ist - zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Etwaige Schadensersatzansprüche der Vermieterin bleiben von dieser Bestimmung unberührt.

4.5

Die Mietsicherheit ist nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben, sobald und soweit festgestellt ist, dass die Vermieterin gegen den Mieter keine Ansprüche mehr hat.

Der Mieter muss der Vermieterin alle Daten zur Rückzahlung der Kaution unaufgefordert vorlegen. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, diese einzufordern. Der Mieter hat zudem alle etwaig anfallenden Gebühren für die Rückzahlung der Kaution zu tragen.

5. Übergabe der Mietsache

5.1

Die Übergabe der Mietsache erfolgt an den Arbeitstagen, von montags bis freitags, zu den Dienstzeiten der Hausmeister*innen in den Wohnheimen. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Einzüge erst am darauffolgenden Arbeitstag möglich. Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Auszüge am letzten Arbeitstag des Monats durchzuführen. Zum Übernahmetermin hat der Mieter den unterschriebenen Mietvertrag, und einen Pass oder Ausweis mitzubringen und vorzulegen.

Einen Anspruch auf Übergabe der Mietsache besteht für den Mieter nur, wenn er:

- a) die Kaution gezahlt,
- b) die Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftmandat gemäß 3.2 erteilt,

- c) seine Wohnberechtigung durch eine Studienbescheinigung oder dergleichen nachgewiesen hat,
- d) eine unterschriebene Fassung des Mietvertrags vorliegt und
- e) sich durch einen Pass- oder Personalausweis ausweist.

5.2

Über den Zustand der Mietsache und des Inventars bei Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. In dem Übergabeprotokoll werden etwaige Mängel der Mietsache und Regelungen im Hinblick auf die Beseitigung festgehalten.

Soweit nicht das Übergabeprotokoll Mängel als noch zu erledigen enthält, erkennt der Mieter den Zustand der Mietsache mit Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als vertragsgerecht an; dies gilt nicht für verborgene Mängel.

5.3

Der Mieter hat sich innerhalb von zwei Wochen nach Einzug beim jeweiligen Einwohnermeldeamt/ Bürgerbüro der Stadt Aachen unter Angabe der Wohnheimadresse anzumelden. Unterlässt er dies, ist die Vermieterin nach Abmahnung zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (Ziff. 13.1).

5.4

Umzüge innerhalb des Wohnheims oder der Wohnanlagen werden nur in begründeten Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag von der Vermieterin genehmigt. Ein Anspruch besteht auf Seiten des Mieters insoweit nicht. Der Umzugsantrag muss in schriftlicher Form gestellt werden. Die Wartezeit richtet sich nach der Verfügbarkeit der Zimmer und der vorliegenden Warteliste. Der eigenmächtige Umzug des Mieters stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar, die die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (Ziff. 13.1).

Für das neue Zimmer muss ein neuer Mietvertrag, zu den bei Vertragsabschluss geltenden Bedingungen abgeschlossen werden. Die bisherige Wohnzeit wird auf die Höchstwohndauer gemäß § 2.1 angerechnet.

Für den erhöhten Aufwand bei Abwicklung des Umzugs wird ohne besonderen Nachweis eine Gebühr in Höhe von 52,00 € erhoben, die bei Abschluss des neuen Mietvertrags fällig wird und durch den Mieter anzuweisen ist.

5.5

Steht die Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses nicht zur Verfügung, kann der Mieter von der Vermieterin Schadenersatz nur verlangen, sofern diese die Verzögerung zu vertreten hat.

6. Pflichten des Mieters, Nutzung der Mietsache und der Gemeinschaftsräume und –flächen, Untervermietung

6.1

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache, die mitbenutzten Gemeinschaftsräume und –flächen sowie Einrichtungsgegenstände/Inventar pfleglich zu behandeln. Er hat insbesondere für die ordnungsgemäße Reinigung sowie für die ausreichende Beheizung und Belüftung der Mietsache zu sorgen. Ist die Wohnung bzw. die Mietsache mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, ist er in besonderem Maße zur Beheizung und Belüftung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden.

Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsachen entstehen, sind vom Mieter zu beseitigen. Gleiches gilt für Veränderungen oder Verschlechterungen, die

durch nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsachen entstehen, sofern der Mieter sie zu vertreten hat.

6.2

Die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume und-flächen ist nur Mietern gestattet, deren Zimmer diesen zugeordnet sind. Bei Renovierung, Instandhaltungs-, Instandsetzungsarbeiten oder Modernisierung steht es der Vermieterin frei, dem Mieter vorübergehend eine andere Gemeinschaftsfläche zuzuweisen (z.B. bei Badsanierung, Küchenerneuerung, Renovierung). Besucher haben nur Zugang zu Gemeinschaftsräumen und -flächen in Anwesenheit des Mieters. Gemeinschaftseinrichtungen sind nach der Nutzung in sauberem Zustand zu hinterlassen. Insbesondere auf die Hygiene von Kühlfächern/Kühlschränken und Küchenfächern ist zu achten. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für den Inhalt der Küchenfächer.

Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen ist nicht erlaubt. Beim Rauchen in der Mietsache hat der Mieter Sorge zu tragen, dass sich die anderen Mieter nicht durch den Rauch belästigt fühlen. Wird dagegen trotz Abmahnung wiederholt verstoßen, ist die Vermieterin zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt (Ziff. 13.1).

Die Vermieterin oder ihre Beauftragten sind berechtigt, zum Zweck der Überprüfung der Sauberkeit, alle Gemeinschaftsräume (Küche, Dusche, WC etc.) nach Voranmeldung zu betreten, auch wenn sie innerhalb einer Wohngemeinschaft liegen. Sollte die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen nicht dem von der Vermieterin gewünschten Standard entsprechen und von den Mietern trotz Fristsetzung zur Reinigung keine solche durchgeführt werden, wird die Vermieterin eine Reinigungsfirma beauftragt. Den Mietern werden die Kosten der Reinigung in Rechnung gestellt. Unabhängig von der Weiterberechnung der Kosten, erfolgt eine Abmahnung bis hin zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Wiederholungsfall (Ziff. 13.1).

6.3

Die Anlagen und Einrichtungen in der Mietsache wie Schlösser, Ventile und Armaturen sind gängig zu halten. Die in den Mieträumen vorhandenen Wasser- und Abflussleitungen hat der Mieter vor dem Einfrieren zu schützen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen.

6.4

Der Mieter ist verpflichtet, mit Strom, Gas, Wasser, Heizungsenergie und allen von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Materialien sparsam umzugehen.

Wasser und Strom dürfen grundsätzlich nur zum Eigenbedarf und nur im Rahmen eines normalen Haushaltsgebrauchs entnommen werden. Bei leichtfertigem oder vorsätzlichem Energie- und/oder Wassermehrverbrauch ist der Mieter zum Ersatz der Kosten verpflichtet. Das beinhaltet insbesondere, dass das Aufstellen und Befüllen von Pools/Schwimmbekken grundsätzlich nicht gestattet ist – weder auf den Außenflächen noch auf Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen. Die Konsequenzen auf die Statik der Bauwerkskonstruktion sind nicht abzuschätzen und können ggf. zu erheblichen Schäden, die u.U. die Unbewohnbarkeit des Gebäudes nach sich ziehen können, führen. Auch das Aufladen von E-Scootern, E-Bikes oder E-Autos ist nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung drohen Konsequenzen für das Mietverhältnis.

6.5

Bei längeren Abwesenheiten ist für die Betreuung der Wohnung zu sorgen.

Neben der Temperatur begünstigt vor allem stehendes Wasser die Vermehrung der Bakterien. Die höchste Belastung besteht dabei bei Wasser, das auf den letzten Metern vor der Zapfstelle in der Leitung steht. Der Mieter ist daher verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als 72 Stunden, dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur alle 72 Stunden für 3 Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen und so dem Schutzgedanken der Trinkwasserverordnung Rechnung zu tragen.

6.6

Der Mieter hat die Mietsache von Ungeziefer freizuhalten. Soweit er, oder eventuelle Untermieter den Befall verursacht haben, hat er den Befall zu entfernen bzw. entfernen zu lassen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, erfolgt eine Abmahnung bis hin zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Wiederholungsfall (Ziff. 13.1)

6.7

Der Mieter ist verpflichtet, die Vermieterin umgehend über alle, von ihm festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in der Mietsache, den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten. Gleiches gilt, wenn der Mietsache oder dem Grundstück eine Gefahr droht.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Anzeigepflicht entstehen.

6.8

Der Mieter darf die Mietsache ohne vorherige Einwilligung der Vermieterin nicht zu einem anderen als dem vereinbarten Zweck - Nutzung der Mietsache zu Wohnzwecken - nutzen.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, die Mietsache, die gemeinschaftlichen Räume und deren Bestandteile einschließlich Internetleitungen gewerblich oder gewerbeähnlich zu nutzen oder auf dem Grundstück der Vermieterin Werbung zu treiben. Auch die Überlassung der Mietsache an Dritte, z.B. über Wohnungsvermittlungsportale wie Airbnb (etc.) ist dem Mieter nicht gestattet.

6.9

Der Mieter/-in hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die dem Betrieb haushaltsüblicher Kleingeräte ermöglicht. Führt der Anschluss von Elektrogeräten bei gleichzeitigem Gebrauch zu einer Überlastung des Leitungsnetzes, ist der Mieter verpflichtet, einzelne Geräte vorübergehend vom Netz zu nehmen. Erbittet der Mieter, dass die vorhandenen Anschlüsse oder Energiearten geändert werden, kann dies die Vermieterin genehmigen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist. Auf die berechtigten Interessen der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft ist Rücksicht zu nehmen. Jede eigenmächtige Veränderung oder Vermehrung der elektrischen Leitungen und sonstigen Installationen ist untersagt.

Der Mieter ist nicht berechtigt, in der Mietsache Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten, Kochgeräte, Kühlschränke etc.) aufzustellen, um eine Überlastung der Strom- und (Ab)Wasserleitungen sowie Belästigungen der übrigen Mieter zu verhindern und Beeinträchtigungen der Mietsache (z.B. durch Wasserschäden) zu verhindern.

In den Gemeinschaftsräumen dürfen aus den gleichen Gründen ebenfalls zusätzliche Haushaltsmaschinen sowie Heiz- und/oder Kühlgeräte nicht angeschlossen werden.

Der Mieter ist auf die Benutzung der jeweiligen durch die Vermieterin gestellten bzw. gemeinschaftlichen Einrichtungsgegenstände/Installationen beschränkt, wenn nicht aufgrund eines durch den Mieter schriftlich vorzutragenden wichtigen Grundes eine Zustimmung durch die Vermieterin im Hinblick auf einzelne Geräte zu erteilen ist.

Der Anschluss einer Spülmaschine bedarf im Einzelfall ebenso der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Sofern die Zustimmung erteilt wird, ist die fachgerechte Installation spätestens 2 Wochen nach erteilter Zustimmung mittels Rechnung oder einer entsprechenden Fachunternehmer-Bescheinigung gegenüber der Vermieterin nachzuweisen und eine Hausratversicherung vorzulegen, über die Schäden durch Leitungswasser gedeckt sind. Der Nachweis der Hausratversicherung muss der Vermieterin jedes Jahr unaufgefordert vorgelegt werden. Sollte dies nicht erfolgen, muss die Spülmaschine fachgerecht zurückgebaut werden. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, erfolgt eine Abmahnung bis hin zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Wiederholungsfall (Ziff. 13.1).

6.10

Der Mieter darf weder in der Mietsache noch den mitbenutzten Räumen Veränderungen der Gas-, Elektro-, Wasserinstallationen oder an von der Vermieterin daran angeschlossenen Geräten und Armaturen vornehmen. Der Mieter darf auch keinen zusätzlichen Bodenbelag auf einem vorhandenen festen Bodenbelag anbringen oder verkleben.

6.11

Der Mieter ist verpflichtet, alle baupolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzbestimmungen strikt einzuhalten. Insbesondere ist die Lagerung von leicht entzündlichen oder giftigen Materialien in allen von der Vermieterin verwalteten Gebäuden und Grundstücken sowie das Versperren oder Verstellen von Fluchtwegen und das Abstellen von brennbaren Gegenständen auf sämtlichen Verkehrsflächen untersagt. In Wohnheimen mit einer Brandmeldeanlage ist die Brandschutzordnung unbedingt zu beachten und einzuhalten.

Bei Beschädigungen oder Entfernen des Rauch- bzw. Brandmelders durch den Mieter ist dieser zum Schadenersatz gegenüber der Vermieterin verpflichtet. Dies gilt auch für alle daraus resultierenden Kosten durch Folgeschäden bzw. zusätzlichen Wartungsaufwand. Die Rauchmelder werden einmal jährlich überprüft. Dafür müssen die Zugänglichkeit der Mietsache und der Gemeinschaftsräume durch den Mieter gewährleistet werden. Der Mieter wird rechtzeitig im Vorfeld, in Textform, über den dafür vorgesehenen Termin informiert. Gleiches gilt im Bedarfsfall zur Beseitigung von Störungen. Störungen oder sonstige Fehler der Rauchwarnmelder sind umgehend dem Hausmeister zu melden.

6.12

Die Vermieterin hält die Heizungsanlage mindestens in der Zeit vom 01.10 bis zum 30.04 (Heizperiode) eines jeden Jahres in Betrieb, ansonsten soweit es die Witterung erfordert. Die Temperatur hat in der Zeit von 7.00 Uhr bis 23.00 Uhr mindestens 20 °C zu betragen, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an einer anderweitigen Regelung. Insoweit sind jedoch auf die berechtigten Interessen der Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen. Der Mieter kann die Beheizung nicht verlangen bei Störung, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (zum Beispiel Brennstoffknappheit), es sei denn, die Vermieterin hat die Unmöglichkeit verschuldet. Das Recht des Mieters auf Mietminderung bleibt unberührt. Die Vermieterin hat für die alsbaldige Beseitigung etwaiger Störungen zu sorgen.

Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, geht damit keine Reduzierung der Gesamtmiete einher.

6.13

Untervermietung oder die Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte bedürfen stets der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Vermieterin. Hierunter fällt zur Vermeidung einer Überbelegung auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartner, Kinder, Neugeborenen), soweit die Mietsache nicht speziell als Familienwohnung ausgelegt ist oder in begründeten Ausnahmefällen bereits die vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin eingeholt wurde.

Der Mieter haftet verschuldensunabhängig auch bei Einverständnis der Vermieterin für alle Handlungen und Unterlassungen des Dritten, der sich mit seinem Willen in der Mietsache aufhält. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

Der Mieter kann die Zustimmung der Vermieterin zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Dieses Recht steht ihm nicht zu, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, die Mietsache übermäßig belegt würde oder sonst der Vermieterin die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Die Vermieterin kann die Einwilligung zur Gebrauchsüberlassung oder Untervermietung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Gestattung der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung gilt nur für den jeweiligen Einzelfall.

Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben im Falle der Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung beim Mieter. Im Übrigen hat sich der Untermieter auch durch schriftliche Erklärung allen Bedingungen aus dem Mietvertrag, den allgemeinen Mietbedingungen für die studentischen Wohnheime des Studierendenwerks Aachen und der Hausordnung zu unterwerfen.

Bei unbefugter Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung kann die Vermieterin verlangen, dass der Mieter das Untermietverhältnis bzw. die Gebrauchsüberlassung unverzüglich beendet. Andernfalls kann die Vermieterin nach Ablauf einer gesetzten Frist das Mietverhältnis außerordentlich kündigen (Ziff. 13.1).

6.14

Der Mieter ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinen Unbefugten zugänglich zu machen und die Vermieterin unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist die Vermieterin auch berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann. Die Beschaffung von Ersatzschlössern oder -Schlüsseln, erfolgt ausschließlich durch die Vermieterin. Der Mieter ist der Vermieterin für alle insoweit entstehenden Aufwendungen einstandspflichtig, sofern er den Verlust der Schlüssel zu vertreten hat. Dem Mieter wird insoweit dringend der Abschluss einer Haftpflichtversicherung angeraten, die einen solchen Schadensfall deckt.

Der Mieter ist nicht berechtigt, von der Vermieterin eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen oder zusätzliche Sicherheitsschlösser anzubringen.

6.15

Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen der Mietsache sind die Fenster zu schließen und, nach Abstimmung mit dem Hausmeister, der Strom abzuschalten und der Wasserabsperrrhahn zuzudrehen.

6.16

Mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Inventar), insbesondere Möbel und Matratzen, dürfen nicht, auch nicht kurzfristig oder vorübergehend, aus der Mietsache entfernt werden.

7. Schönheitsreparaturen

Der Mieter übernimmt die Mietsache in unrenoviertem Zustand. Er erkennt dies als vertragsgerechten Zustand an. Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, laufende Schönheitsreparaturen durchzuführen oder auf ihre Kosten durchführen zu lassen. Außerordentliche Reparaturmaßnahmen (z.B. durch Wasserschaden) bleiben davon unberührt soweit der Mieter diese nicht zu vertreten hat.

Ausschließlich bei Verwendung von nicht einem gängigen Geschmack entsprechenden Volltonfarben oder Dekorationen (z.B. bei „Wandtattoos“) durch den Mieter, ist dieser bei Auszug verpflichtet, die Mietsache wieder in neutralen, hellen Farben zu streichen. Die bei der Renovierung anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Im Falle einer unsachgemäßen Renovierung behält sich die Vermieterin die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

8. Motorfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen

8.1

Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung der Vermieterin auf dem Grundstück abgestellt werden. Die Vermieterin bestimmt auch den Abstellort bzw. den vorgesehenen und gekennzeichneten Stellplatz. Reparaturarbeiten jeglicher Art an Motorfahrzeugen sind dem Mieter nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen könnten (z.B. Ölwechsel). Nur zugelassene Fahrzeuge dürfen abgestellt werden.

Eine Weitergabe/Übertragung des Schlüssels einer Schrankenanlage an Dritte ist nicht gestattet. Eine Zuwiderhandlung führt zum Widerruf der Zustimmung und bei weiterer Zuwiderhandlung im Zweifel zur Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund (Ziff. 13.1).

8.2

Krafträder, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen nur an dafür vorgesehenen Orten untergestellt werden. In Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.

8.3

E-Scooter/E-Roller dürfen nicht im Haus untergebracht werden, insbesondere nicht im Keller. Das Abstellen von E-Scootern der Leih-Anbieter ist auf dem gesamten Grundstück des Wohnheims untersagt.

8.4

Das Abstellen nicht zugelassener oder dauernd nicht genutzter Motorfahrzeuge, Krafträder, Motorroller und ähnliche motorisierte (z.B. Pedelecs) und nicht motorisierte Fahrzeuge (z.B. Fahrräder) sowie E-Scootern auf dem Gelände der von der Vermieterin verwalteten studentischen Wohnheime ist nicht gestattet. Die Vermieterin ist berechtigt, vertragswidrig abgestellte Fahrzeuge nach ergebnisloser Abmahnung/Aufforderung auf Kosten des Mieters bzw. des/der Fahrzeugbesitzers/in entfernen zu lassen.

Darüber hinaus ist die Vermieterin berechtigt, herrenlose Fahrzeuge/Fahrräder, oder solche, die sich so darstellen, weil auf Aufforderung/Abmahnung eine Entfernung nicht erfolgte, entsorgen zu lassen und die entsprechenden Kosten geltend zu machen.

8.5

Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Keller oder anderen Gemeinschaftsräumlichkeiten abgestellt werden. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und die Mietmieter oder andere Personen nicht beeinträchtigt werden.

9. Tierhaltung

9.1

Der Mieter darf ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin lediglich kleinere Tiere (zum Beispiel Zierfische) in der Mietsache halten, sofern sich die Anzahl der Tiere – insbesondere im Hinblick auf die Größe der Mietsache – in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen der Mietmieter und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und/oder des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

9.2

Jede darüberhinausgehende Tierhaltung (zum Beispiel Hund, Katze) innerhalb der Mietsache bedarf der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Die Zustimmung/Verweigerung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen und wird nur für den Einzelfall erteilt. Sie kann jederzeit widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Widerruf der Zustimmung kommt in Betracht, wenn der Mieter Auflagen nicht einhält, Mitbewohner/-innen oder Nachbar/-innen belästigt oder wenn die Mietsache oder das Grundstück beeinträchtigt werden.

Die einschlägigen Tierschutzgesetze sind zu beachten. Hunde, die nach der Hundeverordnung als „Kampfhunde“ gelten, dürfen nicht gehalten werden.

Eine erteilte Zustimmung gilt nur bis zum Tod oder zur Abschaffung des Tieres. Schafft der/die Mieter/-in ein Tier neu an, bedarf es hierzu wiederum der Zustimmung der Vermieterin.

Dem Mieter ist es nicht gestattet, von seiner Wohnung aus oder auf dem Grundstück Tauben und andere Tiere zu füttern.

10. Bauliche Veränderungen, Modernisierung

10.1

Die Vermieterin darf bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mietsache oder der gemeinschaftlichen Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat zu diesem Zweck nach Vorankündigung den Zugang zu den betreffenden Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten dürfen von ihm nicht behindert werden. Bei Gefahr im Verzug ist der Vermieterin oder ihrem Beauftragten gestattet, die Mietsache auch ohne Ankündigung zu betreten.

Maßnahmen zur Verbesserung der angemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter im

gesetzlichen Umfang zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten. Behindert oder verzögert er schuldhaft die Arbeiten, hat er den Schaden zu ersetzen.

10.2

Der Mieter darf Instandsetzungen jeglicher Art, bauliche oder sonstige Änderungen (zum Beispiel Einbau von Einrichtungen) nur durchführen, wenn die Vermieterin vorher schriftlich zustimmt.

Bei baulichen und sonstigen Änderungen (zum Beispiel Einbau von Einrichtungen) die der Mieter ohne Zustimmung der Vermieterin vornimmt, hat er auf eigene Kosten in den früheren Zustand wiederherzustellen, wenn die Vermieterin dies verlangt. Im Weigerungsfall ist die Vermieterin berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen und/oder das Mietverhältnis zu kündigen (Ziff. 13.1). Bei baulichen Änderungen des Mieters, die er mit Zustimmung der Vermieterin vornimmt, kann die Vermieterin verlangen, dass der Mieter beim Auszug auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt.

10.3

Tür- und Briefkastenschilder bringt zur Vereinheitlichung des äußeren Erscheinungsbildes ausschließlich die Vermieterin an.

11. Haftung der Vermieterin, Aufrechnung und Zurückbehaltung

11.1

11.1.1

Die Vermieterin haftet für Sach- und Vermögensschäden des Mieters nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, soweit der Mangel durch die Mietsache bedingt ist und sich ein vertragsuntypisches Risiko realisiert. Auch für das Verhalten ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen haftet sie nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Vermieterin haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an den eingebrachten Sachen des Mieters, es sei denn, diese sind durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Vermieterin verursacht.

11.1.2

Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin wegen anfänglicher Mängel der Mietsache (§ 536a Abs. 1, 1. Alt. BGB), die bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden waren und für Schäden an den eingebrachten Sachen des Mieters, wird ausgeschlossen. Für Mängel, die später entstehen und die die Vermieterin zu vertreten hat, oder die entstehen, weil die Vermieterin mit der Mängelbeseitigung in Verzug war, haftet die Vermieterin nur, wenn ihr oder ihrem Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

11.1.3

Der Haftungsausschluss der 11.1.1 und 11.1.2 greifen nicht,

- wenn die Vermieterin eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat,
- bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Vermieterin beruhen,
- soweit der Schaden auf einer Verletzung einer sog. Kardinalspflicht beruht, d.h. auf einer Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglichen, und auf deren Erfüllung der Mieter daher vertraut

- sowie für Schäden, für die eine Versicherung der Vermieterin besteht, z.B. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

11.2

Die Vermieterin haftet nicht für den Betrieb von Telekommunikationsleitungen bzw. bei deren Ausfall. Die ständige Verfügbarkeit wird nicht garantiert. Der Mieter hat keinen Anspruch auf die Einspeisung bestimmter Kommunikationsleistungen (z.B. Telefon, Fernsehen, Rundfunk, Datenleitungen/Internet).

11.3

Wird die Wasserzufuhr durch einen von der Vermieterin nicht verschuldeten Umstand unterbrochen, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz.

12. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

12.1

Die Vermieterin oder von ihr Beauftragte dürfen die Mieträume bzw. die Mietsache aus begründetem konkretem Anlass in angemessenem Umfang und nach rechtzeitiger Vorankündigung betreten. Insbesondere besteht ein berechtigtes Interesse am Zutritt zur Mietsache bei Wartung von Rauchmeldern, bei Entnahme von behördlich angeordneten Wasserproben sowie Spülungen nach der Trinkwasserverordnung, bei Ausführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten, zum Ablesen von Messgeräten, zur Prüfung des Zustands.

Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen, sofern der konkrete Anlass der Besichtigung dadurch nicht vereitelt wird.

12.2

Beabsichtigt die Vermieterin das Grundstück und/oder die Mietwohnung zu verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, sind die Vermieterin und von ihr Beauftragte berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger Vorankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen. Die Vermieterin hat ihr Recht so schonend wie möglich auszuüben.

12.3

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicher zu stellen, dass die Rechte der Vermieterin im vorstehenden Sinn ausgeübt werden können. Der Mieter hat die Schlüssel gegebenenfalls bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen.

12.4

Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten/vereinbarten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, der Vermieterin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (beispielsweise zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern) verpflichtet ist.

Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem von der Vermieterin angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, der Vermieterin rechtzeitig schriftlich in Textform die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

12.5

Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch die Vermieterin oder deren Beauftragte jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist (zum Beispiel Gemeinschaftsflächen von Wohngemeinschaften).

12.6

Bei Gefahr im Verzug ist die Vermieterin oder ein von ihr Beauftragter berechtigt, die Mietsache zur Durchführung der zur Abwehr der Gefahr notwendigen Arbeiten zu betreten.

13. Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses

13.1

Die Vermieterin kann das Mietverhältnis vor Ende der Befristung (Höchstwohndauer) vorzeitig schriftlich beim Vorliegen eines wichtigen Grundes nach §§ 543, 569 BGB kündigen, insbesondere wenn

- die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des Mieters liegenden oder von ihm zu vertretenden Gründen verletzt ist, insbesondere die Wohnberechtigung des Mieters wegfällt bzw. nicht mehr besteht oder die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt wird,
- wenn der Mieter während der Vertragslaufzeit sein Studium mit dem ersten berufsqualifizierenden Abschluss beendet hat oder nicht mehr als Studierender an einer Hochschule im Hochschulbereich Aachen eingeschrieben ist, weil sodann der in § 1 des Mietvertrages benannte Mietzweck entfällt, oder
- die Vermieterin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses, wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des Mieters, nicht mehr zumutbar ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn
 - der Mieter mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist oder
 - der Mieter die Vertragsräume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlassen hat.

Bei einer Kündigung durch die Vermieterin endet das Mietverhältnis an dem Tage zu dem sie ausgesprochen wird. Die Rückgabe der Mietsache an die Vermieterin muss bis spätestens 18:00 Uhr desselben Tages erfolgen, es sei denn, die Vermieterin hat hierzu gesondert einen späteren Termin bestimmt.

13.2

Die Vermieterin kann das Mietverhältnis vor Ende der Befristung (Höchstwohndauer) darüber hinaus vorzeitig bei einem berechtigten Interesse im Sinne der § 573 ff. BGB schriftlich unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn im Rahmen der Kündigung darzulegende und dem Mieter auf Verlangen nachzuweisende Gründe die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterin wesentlich erschweren bzw. unzumutbar machen. Dies gilt insbesondere für den Fall zwingend vorzunehmender Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen in der Mietsache oder dem Objekt.

13.3

Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung vorzeitig zu kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Monate und ist jeweils zum Ende eines Monats möglich. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Entscheidend für die Fristberechnung ist nicht die Absendung, sondern deren Eingang bei der Vermieterin.

13.4

Mieter, die die Mietsache über ein Gruppenprogramm für eine Mietdauer von wenigen Monaten erhalten haben, können aufgrund der kurzen Vertragslaufzeit das Mietverhältnis grundsätzlich nicht ordentlich kündigen. Sonderfälle können mit der Wohnheimverwaltung in Einzelfällen geklärt werden. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

13.5

Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen.

13.6

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so wird das Mietverhältnis nicht als verlängert oder neu begründet. § 545 BGB findet keine Anwendung.

14. Beendigung des Mietverhältnisses

14.1

Der Mieter hat die Mietsache beim Auszug vollständig geräumt von den in seinem Eigentum stehenden Gegenständen und gereinigt an die Vermieterin zurückzugeben. Er hat ihr sämtliche Schlüssel auszuhändigen; diejenigen Schlüssel die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er der Vermieterin kostenlos zu überlassen oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

14.2

Der Mieter hat beim Auszug seine/ihre neue Anschrift bekannt zu geben. Außerdem ist er verpflichtet, der Vermieterin seine Abmeldebescheinigung vorzulegen; im Falle der zulässigen Untervermietung hat er der Vermieterin auch die Abmeldebescheinigung des Untervermieters vorzulegen.

14.3

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Die Vermieterin kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

Auf Verlangen der Vermieterin hat der Mieter bauliche Änderungen oder eingebaute Einrichtungen bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten wegzunehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

14.4

Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter, als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung, die für vergleichbare Mietsachen ortsübliche Miete zu entrichten. Maßgeblich ist dabei die bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Mietsache ortsübliche Miete (Marktmiete).

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens durch die Vermieterin ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe aufgrund von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat.

14.5

Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden des Hausmeisters stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Vermieterin abzusprechen.

Im Rückgabetermin werden alle festgestellten Mängel oder Schäden in einem Protokoll festgehalten. Die Vermieterin ist berechtigt, nach Fristsetzung alle nicht durch den Mieter beseitigten Mängel und

Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen Schadenersatz zu leisten. Dem Mieter wird insoweit nochmals dringend empfohlen, eine Privat-Haftpflichtversicherung, die insbesondere auch den Verlust von Schlüsseln und den dadurch ggf. erforderlichen Austausch der Schließanlage umfasst, sowie eine Hausratversicherung abzuschließen, sofern nicht bereits Versicherungsschutz besteht (z. B. durch die Eltern). Sinnvoll ist auch der Einschluss des Risikos „Mietsachschäden“.

Während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile hat der Mieter spätestens am Ende des Mietverhältnisses entsprechend des Zeitwertes zu ersetzen oder zu reparieren, sofern er das Abhandenkommen oder die Beschädigung zu vertreten hat. Beschafft der Mieter keinen Ersatz, oder nimmt er keine Reparatur vor, ist er verpflichtet, Schadenersatz zu leisten.

14.6

Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsache in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf die Vermieterin entfernen. Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten.

Für während der Verwahrung entstehende Beschädigung oder Verlust der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände, haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Sie ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder besondere weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Sachen, die die Vermieterin in Verwahrung genommen hat, wird sie einen Monat lang aufzubewahren. Nach Ablauf des Monats werden die Sachen sodann entsorgt.

Für alle der Vermieterin aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen hat der Mieter Schadenersatz zu leisten. Die Vermieterin ist berechtigt, die Herausgabe von persönlichem Eigentum des Mieters bis zur Begleichung dieser und evtl. anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung ihres Vermieterpfandrechtes zu verweigern.

15. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Die Vermieterin ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet. Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass die Vermieterin auf eine zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweist: Diese Schlichtungsstelle (Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.) befindet sich in 77694 Kehl, Straßburger Str. 8.

16. Schriftform

Mündliche Nebenabreden neben dem Mietvertrag sind nicht zulässig.

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit stets der Schriftform. Dies gilt auch für die Abänderung dieses Formerfordernisses.

17. Datenschutz

Der Mieter ist damit einverstanden, dass Daten über die Miethöhe sowie über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung bzw. der Mietsache gespeichert und an Dritte weitergegeben werden dürfen, um Mietpreisübersichten zu erstellen. Die Vermieterin versichert, dass die Daten vertraulich behandelt und ausschließlich zu internen Zwecken verwendet werden.

Die Vermieterin ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, ihm Auskunft über die Personen und Stellen zu erteilen, an die die Daten übermittelt werden. Verweigert der Mieter seine Einwilligung, lässt dies den Bestand des Mietvertrages unberührt.

18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, führt dies nicht zur Unwirksamkeit der übrigen Regelungen. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.

Anlage B

Hausordnung für die Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts-

in der Fassung vom August 2024

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil der Allgemeinen Mietbedingungen und des Mietvertrages. Sie ist von allen Mietern einzuhalten. Diese haben zudem dafür Sorge zu tragen und stehen gegenüber der Vermieterin dafür ein, dass ihre Gäste, etwaige Untermieter und sonstige Dritte diese gewissenhaft befolgen, da das Zusammenleben in den Studentenwohnheimen in vielfältiger Weise gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Nur wenn alle aufeinander Rücksicht nehmen, werden sich alle wohlfühlen können.

Im Einzelnen gilt folgendes:

1. Jede Ruhestörung oder Belästigung von Mitbewohner/-innen sind zu vermeiden.
2. Nach 22.00 Uhr ist Ruhe zu halten. Bild- und Tongeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen. Jedes störende Geräusch, vor allem lautes Türeinschlagen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die die Mitbewohner/-innen durch den entsprechenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden.
3. Die Mietsache, Gemeinschaftsräume und Außenanlagen sowie die Einrichtungsgegenstände (Inventar) sind pfleglich zu behandeln. Die Mietsache oder Wohnungen sind regelmäßig zu reinigen. Sie sind ausreichend zu beheizen und zu lüften, jedoch sind bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit Türen und Fenster verschlossen zu halten. Müll ist getrennt über die dafür vorgesehenen Behältnisse zu entsorgen.
4. In allen gemeinschaftlich genutzten Räumen und öffentlich zugänglichen Bereichen der Wohnanlage gilt ein striktes Rauch- und Shishaverbot.
5. Für Beschädigungen der Wände durch das Anbringen von Wandschmuck hat der Mieter einzustehen. Haken, Nägel oder Dübel dürfen nicht in die Wände geschlagen werden, da z.B. Elektroleitungen in allen Wänden verlegt sind. Bei Zuwiderhandlungen besteht Lebensgefahr. Bei der Beschädigung von Wasserleitungen besteht die Gefahr von Wasserschäden im gesamten Wohnheim.

Aufgrund des Baujahres vieler Wohnheime (bis ca. 1990) kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass asbesthaltige Putze und Spachtelmassen (oder anderer Baustoff) eingesetzt wurden. Eine Gesundheitsgefährdung durch freiwerdende Asbestfasern (oder anderer Baustoff) in der Raumluft,

bei normaler Nutzung der Räume sowie bei intakter Putz-/Spachteloberfläche, besteht zwar generell nicht. Bei der Beschädigung der Baustoffe, können jedoch schädliche Stoffe freigesetzt werden, da vormals gebundene Stoffe so Fasern freisetzen. Um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen, ist das Bohren, Schrauben, Nageln in Decken, Wände und Böden daher strengstens untersagt.

6. Insbesondere ist die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken u. ä. an Holzwerk, Türen und im Sanitärbereich ist nicht gestattet, ebenso das An- und Aufbohren von Wandplatten jeglicher Art.
7. Wenn es klingelt, sollte immer nachgefragt werden, wer an der Türe steht. Die Türe nur dann aufdrücken, wenn die klingelnde Person bekannt ist oder erwartet wird. Sollten unbekannte Personen im Haus angetroffen werden, diese befragen, wo sie hinwollen (z.B. „Kann ich Ihnen helfen oder wo müssen Sie hin?) Hausschlüssel dürfen an Hausfremde nicht weitergegeben werden. Bei Schlüsselverlust ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen.
8. Dem Studierendenwerk Aachen ist unverzüglich von unliebsamen Vorfällen Kenntnis geben.
9. Alle Handlungen, durch die eine Feuergefahr entstehen könnte, sind zu unterlassen. Aus dem gleichen Grunde dürfen leicht brennbare Stoffe nur im notwendigen und üblichen Umfang im Mietobjekt verwahrt werden.
10. Bei Benutzung von Aufzug, Trockenraum und Waschküche sind die hierfür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten. Betriebsstörungen sind dem Vermieter oder seinen Beauftragten sofort mitzuteilen. Das Aufstellen von Waschmaschinen oder Wäschetrocknern innerhalb der Mietsache und Wohnung ist nicht zulässig.
11. Jeder Mieter hat das Recht, die Wascheinrichtungen und Trockenräume gemäß den geltenden Bestimmungen zu nutzen. Das Trocknen von Wäsche innerhalb der Mietsache bzw. des Apartments / der Wohnung ist untersagt. Zum Trocknen sind die Trockner des Wohnheims zu nutzen, um einer Schimmelbildung innerhalb der Mietsache bzw. des Apartments / der Wohnung durch Feuchtigkeit zu verhindern.

Die Wasch- und Trockenräume einschließlich ihrer Zugänge und die Maschinen müssen nach Benutzung gesäubert werden. Jeder hat die Räume so zu übergeben, wie er sie vorfinden möchte.

12. Für den Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie die Einrichtung von Telefonanschlüssen muss jeder Mieter selbst Sorge tragen und die entsprechenden Gebühren selbst zahlen. Außenantennen dürfen nicht angebracht werden.
13. Der Mieter ist zur Anbringung von Schildern und Fahnen (insbesondere solchen mit politischen Botschaften oder Meinungsbekundungen/Aufschriften) und anderen Vorrichtungen sowie zum Aufstellen von Schaukästen und Warenautomaten nicht berechtigt.
14. Jeder Mieter ist verpflichtet, nur die angelegten Straßen und Wege zu nutzen. Es dürfen keine eigenen Trampelpfade angelegt werden, da nur so, die gärtnerischen Anlagen geschont und die Pflege in wirtschaftlichen Grenzen gehalten werden kann.

Verunreinigungen der Außenanlagen und Wege sind zu unterlassen.

15. Fluchttreppen sind keine Aufenthaltsbereiche und dürfen nur im Notfall betreten werden.
16. Fensterbänke sind auf der Außenseite freizuhalten. Es ist zu bedenken, dass herunterfallende Gegenstände Passanten verletzen können. Die Attika der Dachterrassen ist wie eine Fensterbank zu betrachten.
17. Türen mit Obertürschließer dürfen nicht unterkeilt werden.
18. Flachdächer dürfen nicht betreten werden. Die Isolierung könnte beschädigt und das Dach undicht werden.
19. Das Grillen auf dem Gelände des Wohngebäudes ist nur auf den dafür freigegebenen Flächen gestattet. Das Grillen auf den Dachterrassen, Umgängen und Balkonen ist nicht gestattet.
20. Jeder Mieter ist gesetzlich verpflichtet, seinen Einzug oder Auszug innerhalb von zwei Wochen beim Einwohnermeldeamt anzuzeigen.
21. Der Mieter ist für das Verhalten seiner Besucher*innen verantwortlich.
22. Jeder Mieter hat zu einer diskriminierungsfreien Atmosphäre beizutragen. Sexistische, Rassistische und andere Diskriminierungen sind verboten und werden von der Vermieterin in der gebotenen Weise, bis hin zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, geahndet.

Diese Hausordnung tritt zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung in Kraft. Die frühere Hausordnung ist damit gegenstandslos. Die Geltung der mietvertraglich vereinbarten Allgemeinen Mietbedingungen ist hiervon unberührt.

Studierendenwerk Aachen
-Anstalt des öffentlichen Rechts-

Anlage C

Bestimmungen zum Brandschutz für die Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts- in der Fassung vom August 2024

Vorwort

Die nachfolgenden Vorschriften und Anweisungen gelten für alle Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen AöR. Sie sollen der Entstehung von Bränden sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen und die Rettung und Selbstrettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten ermöglichen. Daher ist jeder Mieter verpflichtet, diese Vorschriften und Anweisungen zur Kenntnis zu nehmen und sie zu berücksichtigen.

Vorbeugender Brandschutz

Flucht- und Rettungswege dienen der sicheren und schnellen Rettung und Selbstrettung und ermöglichen eine wirksame Brandbekämpfung. Zu den Flucht- und Rettungswegen zählen insbesondere die Flure und Treppenhäuser, die daher jederzeit freizuhalten sind. Das Abstellen/Lagern von Gegenständen (bspw. Schuhe, Möbel, Fahrräder, Kinderwagen) ist – auch für kurze Zeit – verboten. Notausgangstüren sowie Türen im Verlauf von Flucht- und Rettungswegen sind ebenfalls jederzeit freizuhalten und dürfen keinesfalls verschlossen werden.

Die Zufahrten, Umfahrten und Aufstellflächen im Außenbereich sind ebenfalls jederzeit freizuhalten.

Die Außerbetriebsetzung von Sicherheitseinrichtungen gefährdet die Sicherheit und Gesundheit aller Personen im Gebäude. Sie stellt somit einen Verstoß gegen diese Vorschriften und Anweisungen dar und wird gemäß §145 StGB sowie §306 StGB zur Anzeige gebracht und strafrechtlich verfolgt. Dazu zählen beispielhaft das Entwenden/Entfernen von Feuerlöschern, das Unterkeilen/Feststellen von Brandschutztüren zur Offenhaltung sowie die Außerbetriebsetzung/Demontage von Rauchwarnmeldern. Das Fehlen von derartigen Einrichtungen zur Brandbekämpfung und Branddetektion oder Defekte sind dem Hausmeister umgehend mitzuteilen.

Verhütung von Bränden

Jeder Mieter ist in seinem eigenen Interesse sowie dem Interesse seiner Mitmenschen zur Mitwirkung in der Verhütung von Bränden verpflichtet. Daher ist der Umgang mit offenem Feuer in den Wohnanlagen verboten. Hitzequellen wie Wasserkocher, Herdplatten und Ähnliche dürfen nur unter Aufsicht betrieben werden. Heiße Asche, Glut und weitere heiße Materialien dürfen nicht in den Mülleimern und Mülltonnen entsorgt werden. Es dürfen ausschließlich technisch intakte und durch Prüfzeichen (TÜV-GS/CE/VDE) gekennzeichnete Elektrogeräte betrieben werden. Das Hintereinanderschalten von zwei oder mehreren Mehrfachsteckdosen an einer Hauptsteckdose beeinträchtigt die Funktion vorgeschalteter Sicherheitseinrichtungen und ist daher untersagt.

Beugen Sie auch der Brandstiftung vor, indem Sie keine größeren Mengen brennbarer Materialien in öffentlich zugänglichen Bereichen lagern und Unbefugten keinen Zutritt zum Gebäude verschaffen. Machen Sie sich in Ihrem eigenen Interesse mit der Lage und dem Verlauf von Flucht- und Rettungswegen sowie der Lage von Sicherheitseinrichtungen (Feuermeldern, Feuerlöscher, Wandhydranten) vertraut.

Verhalten im Brandfall

Beachten Sie jederzeit Ihren Eigenschutz und Bewahren Sie Ruhe.

Verlassen Sie Ihre Wohnung/Ihr Zimmer und schließen Sie – falls möglich – die Türe zum Brandraum. Warnen Sie andere anwesende Personen und helfen Sie Ihnen, wenn diese sich nicht selbst in Sicherheit bringen können.

Setzen Sie einen Notruf ab (Telefon 112) sobald Sie in einem sicheren Bereich sind oder lösen Sie – falls vorhanden – die Brandmeldeanlage aus.

Benutzen Sie die gekennzeichneten Fluchtwege und verlassen Sie das Gebäude über Flure und Treppenhäuser in Richtung des Sammelplatzes vor dem Gebäude. Nutzen Sie keinesfalls den Aufzug.

Ist Ihr Fluchtweg versperrt oder verraucht, begeben Sie sich zurück in einen sicheren Bereich, schließen Sie die Türen hinter sich und begeben Sie sich an ein geöffnetes Fenster, um auf sich aufmerksam zu machen.

Warten Sie das Eintreffen der Feuerwehr ab. Geben Sie wichtige Informationen weiter (bspw. über Personen, die noch im Gebäude sind). Befolgen Sie die Anweisungen der Feuerwehr.

Setzen Sie das Studierendenwerk Aachen AÖR telefonisch in Kenntnis (0241-8093170), um weitere Schritte einleiten zu können.

Richtlinien zur Benutzung von Grills/Shishas

Das Grillen auf Balkonen/Dachterrassen/Umläufen/Laubengängen ist in jedem Fall verboten.

Eine Beschädigung der bituminösen Abdichtung des Daches/Attika durch die beim Betreiben des Grills entstehende Hitze und unkontrollierten Funkenflug ist nicht auszuschließen. Eine entsprechende Beschädigung hätte erhebliche Folgen.

Das Grillen auf dem Gelände des Wohngebäudes ist nur auf den dafür freigegebenen Flächen gestattet. Beim Aufstellen des Grills ist auf einen sicheren und festen Standplatz mit feuerbeständigem Untergrund zu achten

Ein Mindestabstand von 3-5 Metern zu brennbaren Materialien ist einhalten. Der Grill darf nicht auf Rasenflächen aufgestellt oder transportiert/bewegt werden, wenn er in Betrieb ist.

Das Grillen in geschlossenen Räumen oder unter Vordächern o.Ä. ist strikt verboten.

Es ist eine Löschdecke, ein Eimer Sand oder idealerweise ein Feuerlöscher bereitzuhalten.

Es ist darauf zu achten, dass keine Funken oder Glut vom Wind verweht werden. Die Glut ist bei starkem Wind ggf. abzulöschen.

Der Grill darf nicht unbeaufsichtigt gelassen werden; Kinder müssen vom Grill ferngehalten werden.

Nur handelsübliche, sicherheitsgeprüfte Anzünder und Brennstoffe mit TÜV-/GS-Prüfzeichen dürfen verwendet werden.

„Brandbeschleuniger“ (Benzin, Spiritus o.Ä.) sind verboten und dürfen keinesfalls in den Grill gegossen werden.

Der Grill ist nach Benutzung vollständig im Freien auskühlen zu lassen. Die Kohle ist anschließend trotzdem vollständig mit Sand/Erde abzudecken.

Auch Wasserpfeifen (Shishas) müssen nach diesen Regeln eingesetzt werden, da sie mit Kohle „betrieben“ werden.

Rauchwarnmelder

Bei Rauchwarnmeldern handelt es sich um Sicherheitseinrichtungen im Sinne Abs. 2 „Vorbeugender Brandschutz“ mit denen, geachtet aller mögl. Konsequenzen, entsprechend umzugehen ist.

Der in der Mietsache installierte Rauchwarnmelder verfügt über eine Hinderniserkennung, die den freien Raucheintritt sicherstellt. Das Gerät überprüft seine Raucheintrittsöffnungen auf Verschluss und die Umgebung im Radius von 50 cm auf Hindernisse, die den Raucheintritt im Brandfall behindern könnten.

Die Überprüfung auf Verschluss des Raucheintritts- und der Umgebung im Umkreis von 0,5 m auf freien Raucheintritt wird bei der Installation sowie danach, während der gesamten Lebensdauer, in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

Mögliche Störquellen können Dekorationsobjekte, Lampen, hohe Schränke und Regale (und darauf abgestellte Gegenstände, wie z.B. Koffer) darstellen. Das Hinderniserkennungssystem kann auch durch ein Überstreichen, Abkleben oder Abdecken des Rauchwarnmelders ausgelöst werden.

Versuchen Sie nicht, die Batterie zu entfernen, wiederaufzuladen oder zu verbrennen, da sie dabei explodieren kann.

Es ist untersagt, den Rauchwarnmelder zu demontieren/manipulieren/die Position oder unmittelbare Umgebung (50 cm) zu verändern! Zuwiderhandeln führt zur Abmahnung und im Wiederholungsfall zur fristlosen Kündigung.

Anlage D

Bestimmungen zum richtigen Heizen und Lüften für die Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts- in der Fassung vom August 2024

1. Da Studierendenzimmer gleichzeitig als Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer dienen und außerdem zumeist nur eine geringe Größe aufweisen, kommt der Belüftung in Verbindung mit ausreichender Beheizung eine besondere Bedeutung zu. Lüften und heizen Sie deshalb entsprechend angemessen.

2. Die Temperatur der inneren Oberflächen von Außenwänden sollte 17°C nicht unterschreiten. Stellen Sie deshalb Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht, mindestens jedoch 10cm von der Wand entfernt auf.

3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern darf nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.

4. 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.

5. 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.

6. 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 geringgehalten werden. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit bzw. vollständig (sog. Stoßlüften). Nach 5 bis 10 Minuten ist so die verbrauchte und feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt. Je nach Nutzung der Räume muss die geschilderte „Stoßlüftung“ bis zu dreimal täglich wiederholt werden.

Vermeiden Sie jedoch das Zuschlagen von Türen und Fenstern durch Zugluft! Glasbruch und Gefahr durch Scherben können die Folge sein.

Eine ständige Kippstellung des Fensters hat nicht den gleichen Effekt wie ein kurzes vollständiges Öffnen des Fensters, d.h. eine Stoßlüftung. Die ständige Kippstellung führt im Gegenteil zur zu vermeidenden Auskühlung von Bauteilen, was wiederum Schimmelbildung befördern kann.

Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet zudem unverhältnismäßig mehr Energie und muss daher während des Heizbetriebes unterbleiben. 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.

7. Die Thermostatventile an den Heizkörpern sollen dazu beitragen, Energie zu sparen und Raumtemperatur konstant zu halten. Wird z.B. durch Sonneneinstrahlung, Küchengeräte oder andere Fremdenergie der Wohnraum aufgeheizt, schließt das Thermostatventil selbsttätig. Bei längerer Abwesenheit – Wochenende, Urlaub – ist das Thermostatventil auf „1“ zurückzustellen. Die Mietsache wird dann nur wenig geheizt, der Heizkörper kann jedoch nicht einfrieren.

Anlage E

Ausschluss von Bohren, Schrauben, Nageln für die Wohnheime des Studierendenwerkes Aachen -Anstalt des öffentlichen Rechts- in der Fassung vom August 2024

1.

Das Bohren, Schrauben, Nageln in Decken, Wände und Böden der Mietsache ist dem Mieter untersagt.

2.

In vielen Wohnheimen sind Wasser- und Elektroleitungen unmittelbar hinter einer Verkleidung angebracht. Das Bohren, Schrauben, Nageln kann dort zu Beschädigungen der Leitungen führen, was erhebliche Wasserschäden verursachen bzw. bei der Beschädigung von Elektroleitungen lebensgefährlich sein kann.

3.

Aufgrund des Baujahres vieler Wohnheime (bis ca. 1990) kann nicht ausgeschlossen werden, dass asbesthaltige Putze und Spachtelmassen (oder anderer Baustoff) eingesetzt wurden.

Eine Gesundheitsgefährdung durch freiwerdende Asbestfasern (oder anderer Baustoff) in der Raumluft bei normaler Nutzung der Räume sowie bei intakter Putz-/Spachteloberfläche besteht generell nicht. Beim Bohren, Schrauben, Nageln in Decken, Wände und Böden, sprich bei der Beschädigung der Baustoffe, können jedoch schädliche Stoffe freigesetzt werden, da vormalig gebundene Stoffe so Fasern freisetzen. Um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen, ist das Bohren, Schrauben, Nageln in Decken, Wände und Böden daher strengstens untersagt.

4.

Bei Zuwiderhandlung kommt der Mieter für alle Kosten, die durch die Beschädigung verursacht werden, auf.

5.

Das Bohren in Rollläden-Kästen ist ausdrücklich untersagt.