

**ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN**  
**für die**  
**Studierendenwohnanlagen des Studierendenwerks Mainz**  
**(SWM)**

**§ 1**  
**Wohnberechtigung**

- (1) Die Vermietung erfolgt mit Rücksicht darauf, dass der Mieter die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnanlagen erfüllt. Diese Wohnberechtigung ergibt sich aus § 1 der Rahmensatzung<sup>1</sup> und den Verwaltungsvorschriften für die Studierendenwohnanlagen des SWM in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester eine Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Er ist außerdem auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, seine Einkommensverhältnisse (Bafög-Bescheid) offenzulegen.
- (3) Die Immatrikulationsbescheinigungen sind jeweils zum 30.04. (für das Sommersemester) und bis zum 31.10 (für das Wintersemester) unaufgefordert vorzulegen. Versäumt der Mieter die Vorlage dieser Nachweise, und geschieht dies auch nicht nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung, kann das Mietverhältnis gemäß §§ 569, 543 BGB (§ 15 Abs. 1 AMB) fristlos, aus wichtigem Grunde gekündigt werden.

**§ 2**  
**Vertragsabschluß, Dauer des Mietverhältnisses**

- (1) Die Mieträume werden zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Vorschriften des § 549 (3) BGB.
- (2) Da die Überlassung von Mieträumen in Studierendenwohnanlagen eine indirekte staatliche Förderung darstellt und aufgrund der beschränkten Platzzahl in den Studierendenwohnanlagen einer möglichst großen Anzahl von Studierenden ein staatlich geförderter Wohnplatz nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung

- gestellt werden soll, werden diese Plätze nur zeitlich befristet vermietet.
- (3) Der Mietvertrag kommt zustande, wenn der Mieter das von ihm eigenhändig unterzeichnete Vertragsexemplar bis zu dem vom Vermieter genannten Termin dem Vermieter zugehen läßt.
  - (4) Dem Mieter stehen neben dem in Abs. 1 genannten Wohnraum die der gemeinsamen Nutzung aller Hausbewohner dienenden Räume gemäß Ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.
  - (5) Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des im Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf, falls nicht nach den Bestimmungen der Rahmensatzung das Mietverhältnis verlängert wird. Eine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ist ausgeschlossen.
  - (6) Gem. § 549 Abs. 3 BGB gelten für Wohnraum in einer Studierendenwohnanlage die folgenden gesetzlichen Vorschriften des BGB nicht: §§ 556d bis 561, §§ 573, 573 a, 573 d Abs. 1, 575, 575 a Abs. 1, 577, 577 a BGB.

**§ 3**  
**Mietfestsetzung**

Das SWM ist gehalten, die von ihm verwalteten Wohnanlagen nach dem Kostendeckungsprinzip zu bewirtschaften.

Die Miete enthält alle Grundmietkosten und Nebenkosten. Das SWM ist also gezwungen, sich bei der Festsetzung der Mieten an den Kosten der Wohnanlagen zu orientieren und die Mieten in regelmäßigen Abständen, in der Regel zum 1. März eines jeden Haushaltsjahres, neu festzusetzen.

Ist demgemäß wegen einer Steigerung der Kosten eine Mieterhöhung erforderlich, so ist nach entsprechender Feststellung durch das zuständige Organ der Mieter verpflichtet, die neu festgesetzte erhöhte Miete zu entrichten. Bei der Neufestsetzung der Miete werden Defizite oder Überschüsse vergangener Zeiträume in die Berechnung einbezogen. Änderungen der Miete teilt der Vermieter dem Mieter unverzüglich schriftlich mit.

---

<sup>1</sup> Text am Ende der Allgemeinen Mietbedingungen auszugsweise wiedergeben

#### **§ 4 Kaution**

- (1) Der Mieter hat als Sicherheit eine Barkaution zu leisten. Die Höhe der Kaution ist im Mietvertrag festgelegt. Die Kaution wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).
- (2) Sie wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis verrechnet. Die Kaution bzw. die nicht verrechneten Teile der Kaution werden auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren abzuziehen.
- (3) Der Vermieter ist bestrebt, nach Rückgabe der Mietsache über die Kaution, wie unter (2) aufgeführt, zeitnah abzurechnen. Dies setzt jedoch voraus, dass ihm bekannt ist, ob und welche Forderungen noch gegen den Mieter bestehen, insbesondere ob nach Rückgabe Schadenersatzansprüche gegen den Mieter und in welcher Höhe bestehen, da diese von der Kaution in Abzug zu bringen sind. Aufgrund der Vielzahl der Umzüge zu Semesterbeginn wird die Abrechnung jedoch idR mindestens 2 Monate und maximal 6 Monate in Anspruch nehmen.

#### **§ 5 Zahlungsmodus**

- (1) Für den Einzug der im Mietvertrag vereinbarten Kaution und die Mietzahlungen ist der Mieter verpflichtet, ein Bank-, Giro- oder Postscheckkonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten, dem Vermieter für dieses Konto eine Bankeinzugsermächtigung (SEPA-Mandat) in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen und die Deckung für die abzubuchenden Beträge zu gewährleisten. Die Bankeinzugsermächtigung ist dem Vermieter zusammen mit dem unterzeichneten Mietvertrag zu übergeben (vgl. § 2).
- (2) Die Miete ist fällig zum 3. Werktag eines Monats und wird monatlich idR am 8. Werktag des Monats von dem vom Mieter benannten Konto abgebucht. Bei Undurchführbarkeit der monatlichen Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Für den zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung wird eine Mahngebühr von derzeit € 3,00 erhoben.
- (3) Stundungsanträge müssen bis zum letzten Werktag des jeweiligen Vormonates bei dem Vermieter eingereicht werden. Sie können nur genehmigt werden, wenn eine finanzielle Notlage

nachgewiesen wird und wenn konkrete Zahlungsvorschläge unterbreitet werden.

#### **§ 6 Mietminderung seitens des Mieters**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter einen Mangel der Mietsache unverzüglich anzuzeigen.
- (2) Zur Minderung des Mietzinses ist der Mieter nur berechtigt, wenn es sich um eine nicht unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache handelt.  
Wegen Gebrauchsbeeinträchtigungen, die aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 dient, bleibt die Minderung für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen.

#### **§ 7 Übergabe des Wohnraumes**

- (1) Die Übergabe des Wohnraumes erfolgt in der Regel in der Zeit von Montag bis Freitag im Zeitraum zwischen 08:00 Uhr und 12:00 Uhr, zu den Hauptbelegungszeiten 01.03./01.04./ 01.09./ 01.10. zwischen 08:00 Uhr und 15:00 Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, so erfolgt die Übergabe erst am jeweils darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung insoweit besteht nicht.
- (2) Bei der Übergabe des Mietraumes wird dessen Zustand sowie die Vollständigkeit des Inventars in Gegenwart des Mieters durch den Beauftragten des Vermieters festgestellt. Der Mieter erkennt den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes durch Unterschrift unter das Übergabeprotokoll an; Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten, sie hindern die Wirksamkeit der Übergabe nicht. Eine spätere Geltendmachung versteckter Mängel und Fehler ist nicht ausgeschlossen.
- (3) Der Mieter erhält beim Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei schuldhaftem Verlust eines Schlüssels durch den Mieter das betreffende Schloss auf

Kosten des Mieters ändern oder auswechseln zu lassen. Die überlassenen Schlüssel sind bei Auszug an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben.

- (4) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlichen Fristen polizeilich an- und umzumelden.

## **§ 8**

### **Wechsel des Wohnraumes, Umzug, Umzugsgebühr**

- (1) Ein Wechsel der Wohnanlage ist grundsätzlich nicht möglich. Ausgenommen hiervon ist der Wechsel einer Einzelperson in ein Doppelappartement ohne Kinderzimmer wegen Bildung einer Ehe oder einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft oder der Wechsel in ein Doppelappartement mit Kinderzimmer wegen Familienerweiterung.
- (2) Ein Tausch des zugeteilten Wohnraumes oder ein Umzug innerhalb derselben Wohnanlage ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise kann ein solcher Tausch oder Umzug auf Antrag in Textform hin von der Abteilung Studentisches Wohnen gestattet werden, wenn ein wichtiger Grund geltend gemacht wird.
- (3) Aus verwaltungstechnischen Gründen kann ein Wechsel des Wohnraumes nur einmal während der Gesamtwohndauer gestattet werden. Der Antrag des Mieters auf Wechsel des Wohnraumes muss bei der Abteilung Studentisches Wohnen in Textform und begründet eingereicht werden.
- (4) Für den Wechsel des Wohnraumes (Umzug) wird eine Verwaltungsgebühr von € 150,00 erhoben, da dies mit entsprechendem zusätzlichem Verwaltungsaufwand (Erstellung eines neuen Vertrages, zusätzliche Übergaben mit Protokoll bei Auszug aus altem Zimmer und bei Einzug in neues Zimmer) verbunden ist.

## **§ 9**

### **Überlassung des Wohnraumes an Dritte, Ferienmietvertrag als Untermiete**

- (1) Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters grundsätzlich untersagt. Gleiches gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen führen, ggf. nach vorheriger Abmahnung, zur fristlosen Kündigung gemäß § 16.

- (2) Auf Antrag des Mieters begleitet der Vermieter während der vorlesungsfreien Zeit die Untervermietung der Räume durch den Mieter an Dritte (Ferienmietvertrag). Der Mieter hat dem Vermieter den Untermieter mit Namen und bisheriger Anschrift mitzuteilen, sofern er selbst einen Untermieter hat. Wenn der Mieter keinen eigenen Untermieter benennen kann, besteht die Möglichkeit, trotzdem einen Antrag zu stellen und dann vom Vermieter einen Vorschlag für einen Untermieter zu erhalten.
- (3) Der Mieter schließt mit dem Untermieter einen eigenständigen Mietvertrag und sorgt selbst für die Übergabe der Mietsache bei Beginn und Ende des Untermietverhältnisses. Gegenüber dem Vermieter bleibt der Mieter auch für die Dauer der Ferienvermietung Vertragspartner, insbesondere schuldet er gegenüber dem Vermieter die Miete; es wird lediglich durch den Vermieter die Untervermietung in der vorlesungsfreien Zeit ermöglicht. Der Mieter ist verpflichtet, den Untermieter vertraglich zur Einhaltung der Hausordnung zu verpflichten.
- (4) Für die Bearbeitung des Antrags des Mieters auf Untervermietung/Ferienvermietung erhebt der Vermieter eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 50,00 €.
- (5) Der Mieter haftet für alle Schäden, die der Untermieter schuldhaft verursacht und dafür, dass der Untermieter die Hausordnung einhält. Macht sich der Untermieter einer schweren Pflichtverletzung, insbesondere eines schweren Verstoßes gegen die Hausordnung schuldig, so ist der Mieter auf Anweisung des Vermieters verpflichtet, den Untermieter abzumahnern oder auch das Untermietverhältnis fristlos zu kündigen.

## **§ 10**

### **Pflichten des Mieters in Bezug auf die Mietsache**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet,
  - die Mieträume einschließlich der dazu gehörenden Versorgungsleitungen und Anlagen sowie das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln;
  - die Mieträume regelmäßig zu lüften;
  - die Mieträume regelmäßig und in ausreichender Weise zu reinigen sowie die der gemeinsamen Nutzung der Hausbewohner dienenden Räume (Flure, Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsküchen, Duschen, Toiletten und Abstellräume) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen. Wird festgestellt, dass der Mieter seiner Pflicht insoweit nicht nachkommt, so ist

der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung und Fristsetzung berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters reinigen zu lassen. Handelt es sich um die gemeinsame Nutzung der Hausbewohner dienenden Räume, so haften die entsprechenden Mieter gesamtschuldnerisch für die Reinigungskosten. Bei extremer Verschmutzung bzw. Verwahrlosung der Räume, insbesondere wenn die Gefahr von Gesundheitsschädigungen Dritter oder Ungezieferbefall besteht, kann gemäß § 16 Abs. 1 fristlos gekündigt werden;

- etwaige Schäden oder Störungen unverzüglich dem Hausverwalter in Textform mitzuteilen. Meldet der Mieter Schäden oder Störungen nicht oder nicht rechtzeitig, so haftet er für die Folgen;
  - auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten.
- (2) Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (z. B. 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 Beeinträchtigungen der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten sind. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung verursachten Schäden.
- (3) Dem Mieter wird angeraten, während der Mietzeit mitvermietetes Inventar nicht aus der Mietsache zu entfernen. Sofern der Mieter dennoch mitvermietetes Inventar während der Mietzeit entfernt, hat er selbst für eine sichere Lagerung zu sorgen. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter das mitvermietete Inventar in der Mietsache an den Vermieter vollständig zurückzugeben. Für Verlust oder Beschädigung des Inventars bei Rückgabe haftet der Mieter, es sei denn, er hat den Verlust oder die Beschädigung nicht zu vertreten.

## **§ 11**

### **Kosten bei Inanspruchnahme des Bereitschaftsdienstes**

- (1) Der Vermieter stellt einen kostenpflichtigen Bereitschaftsdienst (bspw. bei Schlüsselverlust, Entstörung Brandmeldeanlage, etc.) außerhalb der Bürozeiten in der Zeit von Mo bis Do ab 16:00, Fr ab 13:00 sowie ganztags an Samstagen und Sonntagen bereit.

(2) Für die Inanspruchnahme des Bereitschaftsdienstes entsteht eine Gebühr in Höhe von 50,00 € (Rufgebühr in Verbindung mit einem Einsatz in der Studierendenwohnanlage vor Ort.).

(3) Im Falle der Inanspruchnahme des Bereitschaftsdienstes zur Öffnung des Zimmers (Schlüsseldienst) entsteht neben der Rufgebühr aus Abs. 2. eine weitere Gebühr in Höhe von 50,00€ für die Durchführung des Schlüsseldienstes. Dem Mieter steht es frei, auch auf eigene Kosten einen externen Schlüsseldienst zu beauftragen.

## **§ 12**

### **Haftung des Mieters**

- (1) Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen (Gebäude und Inventar), die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern sie auf Veranlassung des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.
- (2) Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile muss der Mieter dem Vermieter Schadensersatz in Höhe des Zeitwertes oder in Höhe der tatsächlich entstandenen Reparaturkosten leisten.
- (3) Sollten die Mieträume bei seinem Auszug durch überdurchschnittliche Abnutzungen nicht in einem den allgemeinen Maßstäben entsprechenden, bewohnbaren Zustand sein, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass das Zimmer auf seine Kosten renoviert wird und die festgestellten Schäden beseitigt werden. Der Vermieter setzt dem Mieter zur Durchführung dieser Arbeiten eine angemessene Frist mit der Erklärung, dass er nach dem Ablauf der Frist die Durchführung der Renovierungsarbeiten durch den Mieter ablehnt. Sodann werden die Arbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt; der durch diese Verzögerung entstandene Mietausfall ist vom Mieter zu tragen.
- (4) Der Mieter darf keine baulichen Veränderungen an den Mieträumen vornehmen. Ausnahmen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen entstehen, auch wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters erteilt wurde.

Er haftet insbesondere, unabhängig von der Frage seines Verschuldens, für Schäden, die durch Bekleben oder Anbringen von Gegenständen an Wänden, Türen, Möbeln oder sonstigen Einrichtungsgegenständen entstanden sind. Der Vermieter kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wieder hergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihm hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht.

- (5) Für die schuldhaft verursachten Schäden an den Gemeinschaftsräumlichkeiten in der Gruppenwohnung haften die Gruppenmitglieder als Gesamtschuldner, sofern ein Einzelverschulden nicht nachgewiesen werden kann.

### **§ 13**

#### **Haftung des Vermieters**

- (1) Der Vermieter ist verpflichtet, den Wohnraum sowie die gemeinschaftlich genutzten Räume und Anlagen ständig in einem benutzungsfähigen Zustand zu halten und notwendige Instandhaltungs- und Wartungsmaßnahmen unverzüglich durchzuführen sowie Inventarersatz periodisch vorzunehmen.
- (2) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden (Erhaltungsmaßnahmen), ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat diese zu dulden. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind. Der Vermieter sorgt in diesem Falle für eine möglichst schnelle Durchführung der Reparatur- und Renovierungsarbeiten. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen nach vorheriger, in angemessener Frist erfolgter Ankündigung zu gestatten und zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden. Bei Renovierungen ist das Mobiliar aus dem Zimmer zu entfernen. Der Vermieter stellt für diese Zeit Räumlichkeiten für die Aufbewahrung auch des persönlichen Eigentums der Mieter bereit.

Soweit es erforderlich ist, dass zur Durchführung dieser Arbeiten die betroffenen Räume für eine gewisse Zeit nicht bewohnt werden, erklärt der Mieter bereits jetzt sein Einverständnis, dass er einen anderen, vom Vermieter angebotenen Raum zum gleichen Mietzins für die Dauer der Arbeiten bezieht und für diese Dauer seinen gemieteten, bisher innegehaltenen Raum räumt.

- (3) Der Beauftragte des Vermieters ist berechtigt, Gemeinschaftsräumlichkeiten des Hauses von der Nutzung durch den Mieter auszuschließen, wenn diese Räume nicht in einem benutzungsfähigen Zustand sind.
- (4) Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbeschränkung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung). Daneben haftet der Vermieter bei Einbruchdiebstahl für die vom Mieter eingebrachten Gegenstände nur bis zum jeweils von der Versicherung abgedeckten Risiko. Bei einfachem Diebstahl haftet der Vermieter in keinem Fall.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum (z. B. Koffer, Fahrrad) ausschließlich in den vom Vermieter hierfür bestimmten Räumen unterzubringen. Das Nähere regelt die Hausordnung.

### **§ 14**

#### **Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
- während der üblichen Arbeitszeiten in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache;
  - für die Zeit der Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderung der Mieträume, Wartung der Rauchmelder, Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der Behörde angeordneten Proben);
  - jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen;
  - jederzeit zur Abwendung von erheblichen Sachschäden;
- (2) In den Ausnahmefällen des Absatz (1), Buchstabe c) und d) darf der Vermieter die Mieträume auch ohne Zustimmung des Mieters

betreten, sofern die vorherige Zustimmung des Mieters nicht eingeholt werden kann (Gefahr in Verzug).

- (3) In den Fällen des Absatz (1), Buchstabe a) und b) darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme muss spätestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden. Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen hat die Ankündigung mindestens 2 Wochen im Voraus zu erfolgen. Bei rechtzeitiger Vorankündigung hat der Vermieter das Recht, einen dreitägigen Zeitraum für die Durchführung der unter Absatz (1), Buchstabe a) und b) aufgeführten Maßnahmen festzulegen. Auf Verlangen des Mieters hin hat er aber auch hier einen bestimmten Termin im Zeitraum der Durchführung der Maßnahme mit dem Mieter zu vereinbaren. Auf diese Möglichkeit ist von dem Vermieter hinzuweisen.
- (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, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (beispielsweise zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern) verpflichtet ist.
- (5) Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter rechtzeitig in Textform die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.

### **§ 15**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters, Aufhebungsvertrag**

- (1) Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich zu kündigen. Für die Kündigung gilt je eine der nachfolgend genannten Fristen:
  - a) endet das Mietverhältnis laut Mietvertrag zum 30.09. oder 31.03. (also zum jeweiligen Semesterende), so kann der Mieter das Mietverhältnis spätestens bis 30.06. für das Sommersemester bzw. 31.12. für das Wintersemester zum jeweiligen Semesterende (30.09. bzw. 31.03.) kündigen.
  - b) endet das Mietverhältnis laut Mietvertrag zum 28. bzw. im Schaltjahr zum 29.02. oder zum 31.08., so kann der Mieter

das Mietverhältnis spätestens bis 31.05. zum 31.08. bzw. spätestens bis 30.11. zum 28./29.02. kündigen.

- (2) Sowohl im Falle der Kündigung als auch im Falle der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 10.00 Uhr des letzten Werktages, zu dem die Kündigung ausgesprochen wurde bzw. zu dem der Vertrag beendet war.
- (3) Gibt der Mieter die Mietsache vor dem vertragsgemäßen Beendigungszeitpunkt oder vor dem Kündigungstermin zurück, so führt dies nicht zu einem Aufhebungsvertrag mit vorzeitigem Vertragsende.
- (4) Der Mieter haftet für die bis zum Ende des Mietverhältnisses zu zahlende Miete, es sei denn, der Vermieter schließt einen ausdrücklichen schriftlichen Aufhebungsvertrag mit dem Mieter oder gibt einem Antrag auf vorzeitige Vertragsaufhebung des Mieters statt. Der Hausmeister bzw. Hausverwalter, der die Rückgabe für den Vermieter vornimmt, ist zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages nicht berechtigt. Ein Aufhebungsvertrag mit vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn ein von der Abteilung Studentisches Wohnen bestimmter Nachmieter zur Verfügung steht, der nachrücken kann.

### **§ 16**

#### **Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters**

- (1) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn
  - der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlassen hat (§ 9),
  - die Mieträume eine derartige Verschmutzung aufweisen, dass Gefahr für die Gesundheit oder Ungezieferbefall besteht (§ 10),
  - der Mieter entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug gekommen ist,
  - der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich oder wiederholt trotz Abmahnung verletzt (z. B. Verstöße gegen Hausordnung etc.),
  - der Mieter bei Antragstellung vorsätzlich falsche Angaben gemacht hat,

- ein Fall des § 1 (3)- Nichtvorlage der Immatrikulationsbescheinigung trotz Aufforderung- gegeben ist.
- (2) Bei fristloser Kündigung haftet der Mieter dem Vermieter für einen bis zu einer Neuvermietung entstehenden Mietausfall, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter das Mietverhältnis hätte ordentlich kündigen können.

### **§ 17**

#### **Pflichten und Rechte der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses**

- (1) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gereinigtem, sauberem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen - auch eventuell vom Mieter beschafften - Schlüsseln zu übergeben.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Abteilung Studentisches Wohnen stattfindenden Rückgabe der Mietsache zugegen zu sein. Der Rückgabetermin ist mit dem Beauftragten des Vermieters abzusprechen.  
Über die Rückgabe wird ein Protokoll erstellt, das von dem Mieter und dem Vertreter des Vermieters zu unterzeichnen ist.
- (3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch einen verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters.

### **§ 18**

#### **Schlußbestimmungen**

- (1) Das Hausrecht in den vom Studierendenwerk Mainz verwalteten Wohnanlagen wird von dessen Geschäftsführer ausgeübt, der es seinerseits an den Leiter der Abteilung Studentisches Wohnen delegiert hat.
- (2) Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern bevollmächtigen sich die einzelnen Mieter gegenseitig untereinander zur Annahme und Abgabe aller das Mietverhältnis betreffenden Erklärungen. Demzufolge gelten Willenserklärungen, die einer der Mieter gegenüber dem Vermieter abgibt, auch für und gegen die restlichen Mieter. Von der Vollmachtserteilung sind ausgenommen: Kündigungen, Mieterhöhungserklärungen, Mietaufhebungsverträge oder Änderungsverträge.

- Willenserklärungen des Vermieters gegenüber den Mietern in solchen Mietverhältnissen gelten auch für und gegen die restlichen Mieter, wenn sie mindestens einem Mieter zugegangen sind.
- (3) Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in den Briefkasten des Mieters der entsprechenden Wohnanlage als zugegangen.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit.  
Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.
- (5) Benutzungsordnung, Hausordnung und Brandschutzordnung werden durch Aushang in den einzelnen Wohnanlagen bekannt gegeben. Der Mieter verpflichtet sich, diese unmittelbar einzusehen und zu beachten.

### **§ 19**

#### **Informationspflichten nach §§ 36, 37 VSBG**

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass der Mieter trotzdem auf eine für ihn zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hingewiesen wird.

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. , Straßburger Str. 8, 77694 Kehl,  
Internet: [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

Mainz im August 2017

**Studierendenwerk Mainz**  
Anstalt des öffentlichen Rechts

Auszug aus der Rahmensezung für die Studierendenwohnanlagen  
des Studierendenwerk Mainz vom 20.04.2017.

## § 1 Wohnberechtigung

(1) Wohnberechtigt sind ordentlich Studierende  
-der Johannes Gutenberg-Universität Mainz,  
-der Hochschule Mainz,  
-der Technische Hochschule Bingen,  
-des Staatlichen Studienkollegs an der Johannes Gutenberg-  
Universität Mainz.

(2) Zur Vermeidung von Leerstand in den Wohnheimen ist  
das Studierendenwerk Mainz berechtigt, mit Studierenden,  
die nicht den in § 1 Abs. 1 explizit genannten Einrichtungen  
angehören, befristet auf die Dauer von jeweils einem Semester  
Mietverträge abzuschließen. Wird mit einem Studierenden,  
der nicht nach § 1 Abs. 1 wohnberechtigt ist, ein solcher be-  
fristeter Vertrag abgeschlossen, ist er verpflichtet, zum Aus-  
gleich den jeweils gültigen Sozialbeitrag pro Semester zu ent-  
richten.

Zur Vermeidung von Leerstand können die vorgenannten be-  
fristeten Verträge jeweils um ein Semester verlängert wer-  
den. Ein Rechtsanspruch auf Verlängerung besteht jedoch  
nicht.

Es muss jedoch sichergestellt sein, dass Wohnberechtigte  
nach § 1 Abs. 1 vorrangig berücksichtigt werden.

(3) Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die überwiegend  
einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Nicht wohnberechtigt sind  
darüber hinaus i.d.R. Studierende, die im Zeitpunkt der An-  
tragstellung älter als 30 Jahre sind.