



## Allgemeine Mietbedingungen

Allgemeine Mietbedingungen des  
Studierendenwerk Stuttgart.  
Gültig ab 01.10.2019

### § 1 Wohnberechtigt / Voraussetzungen

1.1 Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk Stuttgart (nachstehend Vermieter genannt) bewirtschafteten Studentenwohnheimen sind Studierende, die folgenden Hochschulen und Akademien angehören:

- Akademie für Darstellende Kunst in Baden-Württemberg
- Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart
- Evangelische Fachhochschule Ludwigsburg
- Filmakademie Baden-Württemberg Ludwigsburg
- Hochschule der Medien Stuttgart
- Hochschule Esslingen
- Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen Ludwigsburg
- Hochschule für Technik Stuttgart
- Pädagogische Hochschule Ludwigsburg
- Staatliche Akademie der Bildenden Künste Stuttgart
- Staatliche Hochschule für Musik und Darstellende Kunst Stuttgart
- Universität Stuttgart
- Media Akademie Stuttgart
- Hochschule für Kommunikation und Gestaltung
- Merz Akademie – Hochschule für Gestaltung, Kunst und Medien

1.2 Bewerber für einen studentischen Wohnheimplatz haben ihre Wohnberechtigung durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Semesterbescheinigung oder dergleichen nachzuweisen.

Desgleichen sind die Wohnheimbewohner verpflichtet, die Fortdauer ihrer Wohnberechtigung unaufgefordert jeweils zum 30. November für das Wintersemester bzw. 30. April für das Sommersemester durch Vorlage einer Studienbescheinigung bzw. durch eine entsprechende Bescheinigung nachzuweisen.

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

1.4 Nicht wohnberechtigt sind:

- Studierende mit Hochschulabschluss (Diplom/Magister/Master)
- Studierende, die bei Beginn des Studiums das 30. Lebensjahr vollendet haben, es sei denn sie haben Anspruch auf Ausbildungsförderung nach dem BAföG
- Studierende, die bereits die in § 2 erwähnte Wohndauer in einem mit öffentlichen Mitteln geförderten Studentenwohnheim ausgeschöpft haben.

1.5 Studierende, die sich um einen Wohnheimplatz bewerben, sind verpflichtet, den vom Studierendenwerk Stuttgart vorgegebenen Wohnantrag auszufüllen. Unvollständige Angaben haben die Ablehnung des Antrags zur Folge.

### § 2 Mietdauer

2.1 Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag.

2.2 Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Dauer. Es endet jedoch spätestens nach Ablauf der Höchstwohndauer. Die Höchstwohndauer in den Wohnheimen des Vermieters ist auf 36 Monate begrenzt. Wohnzeiten in anderen staatlich geförderten Wohnheimen in Stuttgart, Ludwigsburg, Esslingen und Göppingen werden auf die Höchstwohndauer angerechnet. Nach Ablauf der Höchstwohndauer von 36 Monaten endet das Mietverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

2.3 Die Parteien verzichten wechselseitig für einen Zeitraum von sechs Monaten ab Mietbeginn auf ihr Recht zum Ausspruch einer ordentlichen Kündigung. Im Anschluss an diesen Zeitraum kann das Mietverhältnis während der Höchstwohndauer mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 31. August/30. September sowie 28. (29.) Februar / 31. März eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung muss in Schriftform drei Monate vor dem Kündigungstermin beim Studierendenwerk Stuttgart eingegangen sein.

2.4 Im Falle einer Exmatrikulation kann das Mietverhältnis nach Mietbeginn bis spätestens zum 15. eines Monats zum Ende des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigung in Schriftform sowie eine Exmatrikulationsbescheinigung der jeweiligen Hochschule müssen bis spätestens zum 15. des Monats beim Studierendenwerk Stuttgart eingegangen sein.

2.5 Erlangt der Mieter die Wohnberechtigung gemäß § 1 mangels Studium an einer der dort genannten Hochschulen/Akademien nicht, sind beide Parteien zur Kündigung des Mietvertrags mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende berechtigt. Das Kündigungsrecht besteht

auch während der ersten sechs Monate ab Mietbeginn gemäß § 2.3 Satz 1. Übt der Mieter das Sonderkündigungsrecht aus, wird eine Gebühr gemäß § 17 GVO erhoben, es sei denn die Gründe für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts sind vom Vermieter zu vertreten. Die Gebühr wird entweder gegen die Kautionszahlung aufgerechnet oder per Lastschrift eingezogen. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete bis zum Ende des Mietvertrags, d.h. bis zum Ende der Kündigungsfrist, besteht daneben unberührt.

2.6 Mietverträge werden nur für volle Kalendermonate abgeschlossen.

### **§ 3 Kautionszahlung**

3.1 Der Mieter muss vor seinem Einzug eine Kautionszahlung in einer vom Vermieter bestimmten Höhe, hinterlegen. Während der Dauer des Mietverhältnisses kann der Mieter die Kautionszahlung nicht mit den Forderungen des Vermieters verrechnen.

Die Kautionszahlung kann, nach Rückgabe der Mietsache, mit Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen fehlender Inventarteile oder Schlüssel, Schäden an der Mietsache sowie sonstigen Forderungen des Vermieters verrechnet werden.

3.2 Eine Verzinsung der Kautionszahlung findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB)

3.3 Die Kautionszahlung oder die nicht verrechneten Teile der Kautionszahlung werden dem Mieter vom Vermieter nach dessen Auszug gegen Vorlage des Laufzettels auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.

Die Rückzahlung erfolgt frühestens sechs Wochen nach Ende des Mietvertrags.

Der Mieter muss dem Vermieter alle Daten zur Rückzahlung der Kautionszahlung unaufgefordert vorlegen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet diese einzufordern. Der Mieter übernimmt außerdem alle anfallenden Gebühren für die Rückzahlung der Kautionszahlung.

Sie verfällt nach Ablauf von sechs Monaten nach Fälligkeit, wenn die Rückzahlung der Kautionszahlung und/oder der nicht verrechneten Teile aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere wenn der Mieter es versäumt hat, seine neue Adresse und/oder ein Konto anzugeben) nicht möglich ist.

### **§ 4 Mietzahlung und Betriebskosten**

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

Die Miete, Bankgebühren für nicht eingelöste Lastschriften, Mahngebühren, Rechnungen für Reinigungen und Instandsetzungsarbeiten sowie die Gebühren aus der unter § 17 geregelten Gebührenordnung müssen monatlich im Voraus, im Wege des Bankeinzugsverfahrens, bezahlt werden.

Der Mieter muss dazu ein Bank- oder Postgirokonto einrichten und dem Vermieter hierfür vor Beginn des Mietverhältnisses eine Einzugsermächtigung in Form eines

SEPA-Lastschriftmandats für die jeweils fällig werdenden Forderungen erteilen.

Der Mieter ist verpflichtet, auf dem Konto die Deckung der jeweils fälligen Beträge in voller Höhe termingerecht zu gewährleisten.

Kosten, die durch vergebliche Abbuchungsversuche und Mahnungen bzw. Abmahnungen entstehen, müssen vom Mieter getragen werden.

4.2 In der Miete sind folgende Betriebskosten enthalten: 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.

Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der vorstehend bezeichneten Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung wird der Vermieter den Grund der Umlage bezeichnen und erläutern. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage und die dementsprechend erhöhte Gesamtmiete mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

4.3 Die Miete erhöht sich erstmals nach Ablauf des ersten Mietjahres, d.h. erstmals zu Beginn des zweiten Mietjahres und im weiteren zu Beginn eines jeden weiteren Mietjahres jeweils um die im Mietvertrag vereinbarte Staffelmiete. Das Recht des Vermieters, die Miete wegen erhöhter Betriebskosten gemäß vorstehendem § 4.2 letzter Absatz zu erhöhen, besteht daneben unberührt.

### **§ 5 Übergabe der Mietsache**

5.1 Übergabe der Mietsache erfolgt an den Arbeitstagen, von montags bis freitags, zu den Dienstzeiten der Hausmeister 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.

5.2 Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietsache besteht jedoch erst, wenn er:

- a) die Kautionszahlung gezahlt,
- b) die Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftmandat gemäß § 4.2 erteilt,
- c) seine Wohnberechtigung durch eine Studienbescheinigung oder dergleichen nachgewiesen hat,
- d) einen von beiden Parteien unterschriebenen Mietvertrag vorlegen kann und
- e) sich durch einen Pass- oder Personalausweis ausweist.

Bei Einzug wird ein Inventarverzeichnis angefertigt, in welchem der Zustand des Zimmers und des Inventars sowie die Vollständigkeit des Inventars, festgehalten werden. Der Mieter erkennt den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes an, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug schriftlich dem Vermieter die Mängel anzeigt.

Ungezieferbefall des Zimmers oder der Gemeinschaftsräume muss der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitteilen. Verstößt der Mieter schuldhaft gegen diese Anzeigepflicht, trägt der Mieter die dadurch verursachten zusätzlichen Kosten der Ungezieferbekämpfung. Dies gilt auch für den vom Mieter verursachten Ungezieferbefall bei unsachgemäßem Gebrauch der Mietsache und eigenem Verschulden.

Wenn es sich bei dem Studentenwohnheim um einen in der jüngeren Zeit fertiggestellten Neubau handelt, wird der Mieter von dem Vorhandensein etwaiger Mängel, Schäden bzw. Beeinträchtigungen durch Baulärm in Kenntnis gesetzt.

5.3 Umzüge innerhalb des oder der Wohnanlagen werden nur in begründeten Ausnahmefällen auf schriftlichen Antrag vom Vermieter genehmigt. Ein Anspruch besteht nicht. Der Umzugsantrag muss in schriftlicher Form gestellt werden. Die Wartezeit richtet sich nach der Verfügbarkeit der Zimmer und der vorliegenden Warteliste.

5.4 Für das neue Zimmer muss ein neuer Mietvertrag, zu den bei Vertragsabschluss geltenden Bedingungen abgeschlossen werden. Die bisherige Wohnzeit wird auf die Höchstwohndauer gemäß § 2.2 angerechnet.

Für den erhöhten Aufwand bei Abwicklung des Umzugs wird ohne besonderen Nachweis eine Gebühr nach § 17 GVO erhoben, die bei Abschluss des neuen Mietvertrags fällig wird. Der Betrag wird per Lastschrift eingezogen.

## **§ 6 Inventar und Schlüssel**

6.1 Der Mieter haftet für Schäden an Gebäuden und Inventar, die durch Verletzung der ihm obliegenden mietvertraglichen Pflichten verursacht wurden, sowie für alle durch seine Besucher verursachten Schäden.

Die Beweislast dafür, dass kein Verschulden vorliegt, obliegt dem Mieter. Bei Schäden jeglicher Art in Wohnräumen innerhalb einer WG haften die Mieter gemeinschaftlich, falls der Schadensverursacher nicht feststellbar ist.

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher, sowie für die vom Mieter eingebrachten Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

6.2 Dem Mieter werden für die Mietzeit Schlüssel laut Inventarverzeichnis ausgehändigt. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Aushändigung eines Zweitschlüssels. Das Nachmachen von Schlüsseln ist grundsätzlich untersagt. Bei Zuwiderhandlung wird auf Kosten des Mieters ein neuer Zylinder eingebaut. Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss durch ein anderes zu ersetzen.

Beim Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters betreffende Schlüssel und sämtliche dazu vorhandene Schlösser durch neue ersetzen zu lassen.

## **§ 7 Bauliche Veränderungen**

7.1 Dem Mieter sind bauliche Veränderungen grundsätzlich untersagt.

7.2 Der Vermieter darf Ausbesserungen, Instandsetzungen und sonstige bauliche Veränderungen, die zum Erhalt des Hauses oder der Räume sowie zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, 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 dem Vermieter oder seinem Beauftragten gestattet, den Mietraum auch ohne Ankündigung zu betreten.

7.3 Der Mieter hat bei Bau- und/oder Instandhaltungsarbeiten, sowie den daraus resultierenden Beeinträchtigungen jeglicher Art, keinen Anspruch auf eine Minderung der Miete wenn:

- diese in der Zeit zwischen 8:00–20:00 Uhr stattfinden,
- nicht länger als 14 Tage andauern,
- das Zimmer und die Gemeinschaftsräume uneingeschränkt nutzbar sind oder
- der Mieter oder dessen Gäste den Schaden selbst verursacht haben.

## **§ 8 Pflichten des Mieters**

8.1 Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die mitbenutzten Räume und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen ist nicht zulässig. Bei Rauchen in den eigenen Räumlichkeiten hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass sich die anderen Mieter nicht durch den Rauch belästigt fühlen. Wird dagegen trotz Abmahnung wiederholt verstoßen, zieht dies eine Kündigung nach sich. Die Kosten für verrauchte Zimmer (Maler, Möbelreinigung usw.) bei Auszug trägt der Mieter.

Die Mietsachen müssen vom Mieter regelmäßig gereinigt, mitbenutzte Räume stets sauber hinterlassen werden.

Die Kühl- und Gefrierschränke in den Gemeinschaftsküchen sind regelmäßig abzutauen und zu reinigen.

Die Benutzung der Gemeinschaftsküchen/Bäder und deren Einrichtungen ist nur Mietern gestattet, deren Zimmer dieser Küche/diesem Bad zugeordnet sind (Besucher haben nur in Anwesenheit des Mieters Zugang).

Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, zum Zweck der Überprüfung der Sauberkeit alle Gemeinschaftsräume (Küche, Dusche, WC) ohne Voranmeldung zu betreten, auch wenn sie innerhalb einer Wohngemeinschaft liegen.

Sollte die Sauberkeit in den Gemeinschaftsräumen nicht dem vom Vermieter gewünschten Standard entsprechen und von den Bewohnern trotz Fristsetzung zur Reinigung keine solche durchgeführt werden, wird vom Vermieter eine Reinigungsfirma beauftragt. Den Bewohnern werden die Kosten der Reinigung, jedoch mindestens die Gebühren gemäß § 17 GVO, in Rechnung gestellt. Unabhängig von der Weiterberechnung der Kosten erfolgt eine Abmahnung bis hin zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Wiederholungsfall.

Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Insbesondere zählen dazu:

- verschlossene Räume und Haustüren
- vorsichtiger Umgang mit Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen
- Sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen

8.2 Das Aufstellen von zusätzlichen Kochgeräten, Kühlschränken, Waschmaschinen etc. ist grundsätzlich untersagt.

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

8.4 Der Mieter ist verpflichtet alle baupolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzbestimmungen strikt einzuhalten. Insbesondere ist die Lagerung von leicht entzündlichen oder giftigen Materialien in allen vom Vermieter 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 dem Vermieter verpflichtet. Dies gilt auch für alle daraus resultierenden Kosten durch Folgeschäden bzw. zusätzlichen Wartungsaufwand. Die Rauchmelder werden einmal jährlich überprüft. Dafür muss die Zugänglichkeit des Zimmers und der Gemeinschaftsräume durch den Mieter gewährleistet werden. Der Mieter wird rechtzeitig im Vorfeld, in Textform über den dafür vorgesehenen Termin, informiert.

8.5 Der Mieter ist verpflichtet, mit Strom, Gas, Wasser, Heizungsenergie und allen vom Vermieter zur Verfügung gestellten Materialien sparsam umzugehen.

8.6 Tiere dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht gehalten werden. Die Haltung einzelner Kleintiere, wie Vögel, Goldhamster u.ä. sowie Zierfischen in geeigneten Behältnissen ist erlaubt, soweit sich diese Tierhaltung auf ein übliches Maß und den vertragsgemäßen Gebrauch beschränkt.

8.7 Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter umgehend über alle, von ihm festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in der Mietsache, den mitbe-

nutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten.

8.8 Der Mieter darf die Mietsache ausschließlich zu verträglichem Zweck, also zu Wohnzwecken benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

8.9 Die Erteilung von Kaufaufträgen im Namen des Heimes ist nicht gestattet.

8.10 Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeugs ausschließlich die dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Stellplätze zu benutzen. Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile aller Art dürfen nicht innerhalb der für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäude abgestellt werden.

8.11 Das Abstellen nicht zugelassener oder dauernd nicht genutzter Kraftfahrzeuge auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnheime ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden, nach Abmahnung an den Fahrzeugbesitzer kostenpflichtig entfernt.

8.12 Auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude und in deren unmittelbarer Umgebung, dürfen keine Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden, die zu einer Belästigung anderer führen könnten. Außerdem sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen könnten (z.B. Ölwechsel).

8.13 Der Mieter verpflichtet sich, jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern (vor allem durch Lärm), insbesondere in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 8:00 Uhr, zu unterlassen.

8.14 Zum Schutz der Mieter, des Eigentums des Studierendenwerks und zur Wahrung der Ruhe und Ordnung in den Wohnheimen hat der Vermieter einen Wachdienst beauftragt. Den Mitarbeitern des Wachdienstes ist zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe das Hausrecht übertragen worden. Diese Mitarbeiter sind berechtigt, Gemeinschaftsräume und Wohnküchen zu betreten. Der Mieter ist verpflichtet, den berechtigten Anordnungen des Wachdienstes unverzüglich Folge zu leisten.

8.15 Dem Mieter ist es untersagt, Teile des mitvermieteten Inventars, insbesondere der Möbel und Matratzen, aus dem Zimmer, auch nur vorübergehend, zu entfernen.

8.16 Die Vertragssprache ist deutsch. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schriftstücke in anderen Sprachen zur Verfügung zu stellen. Der Mieter muss sich wichtige Informationen selbst aneignen.

## **§ 9 Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund**

9.1 Der Vermieter kann bei Vorliegen von wichtigen Gründen das Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung einer Räumungsfrist von sechs Wochen zu einem Monatsletzten, in schwerwiegenden Fällen ohne Einhaltung einer Räumungsfrist, schriftlich fristlos kündigen.

Eine fristlose Kündigung durch den Vermieter unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen ist begründet, wenn der Mieter:

- nicht mehr Angehöriger einer der in § 1 genannten Ausbildungsstätte ist,
- eine nach § 1.2. genannte Studienbescheinigung o.ä. trotz schriftlicher Abmahnung nicht vorlegt oder
- den Hausfrieden nachhaltig stört.

9.2 Eine außerordentliche Kündigung ohne Einhaltung einer Frist durch den Vermieter ist in der Regel dann begründet, wenn:

- der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses in Verzug ist;
- der Mieter mit mehreren Teilbeträgen in Höhe von insgesamt mehr als zwei Monatsmieten im Verzug ist;
- dem Mieter bereits wegen Verzug von zwei Monatsmieten einmal fristlos gekündigt wurde, er jedoch nach Ausspruch der Kündigung den Mietrückstand gezahlt hat und nunmehr wiederum mit zwei Monatsmieten im Verzug ist;
- der Mieter trotz Abmahnung den Gebrauch der Mietsache unberechtigt ganz oder teilweise Dritten überlassen hat;
- der Mieter trotz vorheriger Abmahnung weiterhin gegen den Mietvertrag, die allgemeinen Mietbedingungen oder die Hausordnung verstößt.

## § 10 Rückgabe der Mietsache

10.1 Das Mietverhältnis endet an dem im Mietvertrag genannten Tag. D.h. das Mietverhältnis verlängert sich nicht auf unbestimmte Dauer, wenn der Mieter den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fortsetzt und keine Partei dieser Verlängerung widerspricht.

10.2 Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gereinigtem Zustand mit vollständigem Inventar und allen Schlüsseln zu übergeben.

Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Hausverwaltung abzusprechen. Die ordnungsgemäße Übergabe des Zimmers bzw. die festgestellten Mängel sind anhand eines Laufzettels festzuhalten. Auf diesem sind vom Mieter die neue Adresse sowie die Bankverbindung für die Rückzahlung der Kaution anzugeben. Hält der Mieter die Terminabsprache nicht ein, ist die Hausverwaltung berechtigt, den Wohnheimplatz auch ohne Anwesenheit des Mieters zu betreten und zu besichtigen.

Der Vermieter ist berechtigt, Schäden und Mängel auf Kosten des Mieters zu beheben oder beheben zu lassen, wenn diese schuldhaft durch den Mieter verursacht worden sind.

Wird der Wohnheimplatz vom Mieter nicht ordnungsgemäß bei Auszug übergeben, werden die dem Vermieter entstandenen Kosten dem Mieter in Rechnung gestellt, sowie zusätzlich eine Verwaltungsgebühr gemäß § 17 GVO.

10.3 Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der

Mietsache in den gemieteten oder den mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten.

Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verluste haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss der Mieter Schadensersatz in Geld leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zum Ausgleich dieser oder anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.

Der Vermieter ist auch berechtigt das Zimmer neu zu belegen.

## § 11 Untervermietung

11.1 Jede, auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne vorherige Zustimmung des Vermieters untersagt. Gleiches gilt auch zur Vermeidung einer Überbelegung durch die Aufnahme Dritter in den vom Mieter bewohnten Räumen, auch wenn die Aufnahme zeitlich befristet ist. Der Vermieter ist berechtigt, Personen die sich nicht als Mieter ausweisen können, einen Platzverweis bis hin zum Hausverbot zu erteilen. Ein Verstoß hat die fristlose Kündigung des Mietvertrags zu Folge.

11.2 Einzelne Wohnheime des Vermieters verfügen über sogenannte Wohnungsreferate. Die Wohnungsreferate werden von den Tutoren des Wohnheims verwaltet und betreut. Der Mieter kann dort sein Zimmer zur Untermiete angeben. In diesen Wohnheimen ist die Untervermietung nur über das für das jeweilige Wohnheim zuständige Wohnungsreferat möglich, § 11.1 bleibt davon unberührt.

Die zum Zweck der Untervermietung erforderlichen grundlegenden Daten werden vom Studierendenwerk Stuttgart regelmäßig an die Wohnungsreferate weitergegeben.

In Wohnheimen ohne Wohnungsreferat ist eine Untervermietung über ein vom Studierendenwerk Stuttgart zur Verfügung gestelltes Formular beim Hausmeister möglich. Für eine nichtgenehmigte Untervermietung wird dem Mieter ohne besonderen Nachweis eine Gebühr nach § 17 GVO in Rechnung gestellt. Die Zahlung der Gebühr, hebt die aus § 11.1 gezogenen Maßnahmen nicht auf.

Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in diesem Fall beim Mieter. Im Übrigen hat sich der Untermieter auch durch schriftliche Erklärung allen Bedingungen aus dem Mietvertrag, den allgemeinen Mietbedingungen für die Studentenwohnheime des Studierendenwerks Stuttgart und der Hausordnung zu unterwerfen. Beide haften für alle Forderungen als Gesamtschuldner.

## § 12 TV-Versorgung

12.1 Der Mieter darf an vorhandenen Anschlüssen keinerlei Veränderungen vornehmen, insbesondere darf er keine

zusätzlichen Anschlussdosen an die Gemeinschaftsanlage anschließen.

12.2 Das Anbringen von Außenantennen (Satellit) ist wegen der Kurzfristigkeit des Mietverhältnisses nicht gestattet, da andere Möglichkeiten der TV-Versorgung bestehen.

### **§ 13 Müllentsorgung**

Der anfallende Müll ist nach geltenden Bestimmungen zu trennen und in die entsprechenden Container zu entsorgen. Bei Zuwiderhandlung wird eine Verwaltungsgebühr gemäß § 17 GVO zzgl. der angefallenen Entsorgungskosten erhoben.

### **§ 14 Schriftverkehr**

Schriftliche Erklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in dessen Briefkasten als zugegangen. Der Mieter ist verpflichtet, im Fall längerer Abwesenheit, z. B. in den Semesterferien, einen Empfangsbefullmächtigten zu benennen.

### **§ 15 Förderung Interkulturellen Austauschs**

Zur Förderung des Interkulturellen Austausches werden Mieterdaten vom Studierendenwerk Stuttgart an die betreuenden Hochschulen zur Durchführung von sozialen und gesellschaftsfördernden Programmen weitergegeben, die eine Unterstützung oder Förderung der Studierenden zum Ziel haben.

### **§ 16 Hausordnung**

Die Hausordnung ist Bestandteil der allgemeinen Mietbedingungen.

### **§ 17 Gebührenordnung (GVO)**

Die Gebührenordnung ist Bestandteil der allgemeinen Mietbedingungen. Dem Mieter bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens sowie dem Vermieter der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

### **§ 18 Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser allgemeinen Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

### **§ 19 Hinweispflicht nach Verbraucherstreitbeilegungsgesetz**

Das Studierendenwerk Stuttgart ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz weder bereit noch verpflichtet.