



Allgemeine Mietbedingungen und Hausordnung für das Studierendenwohnheim Margarete Ruckmich Haus auf dem Campus II

Stand: 09.07.2020

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
1. Wohnberechtigung.....	2
2. Berechtigungsnachweis	2
3. Mietdauer und Verlängerung der Regelwohnzeit.....	2
4. Mietzins.....	2
5. Kautions.....	3
6. Einzug, Übergabe der Mietsache, Umzug.....	4
7. Pflichten der Mietperson, Benutzung der Mieträume, Mängelanzeige	4
8. Vertragswidriger Gebrauch	6
9. Haftung der Mietperson	6
10. Haftung der Vermieterin gegenüber der Mietperson.....	7
11. Betreten der Mietsache	7
12. Schlüssel.....	8
13. Überlassung des Mietraumes an Dritte	8
14. Abstellen von Fahrzeugen	8
15. Brandschutz.....	8
16. Tierhaltung	9
17. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten der Mietperson	9
19. Pflichten der Vertragsparteien bei einer Beendigung des Mietverhältnisses	10
20. Informationspflicht zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG).....	11
21. Sonstiges	11
22. Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Vermieterin	12
23. Salvatorische Klausel.....	12
Kontaktdaten Studierendenwohnheim und Wohnheimverwaltung	12



Vorwort

Auf dem Campus II befinden sich neben dem Studierendenwohnheim auch Lehrräume sowie fremdvermietete Wohnungen. Dementsprechend gilt es, die unterschiedlichen Funktionen als auch die verschiedenen Interessen der Bewohner*innen, Studierenden und Gäste zu berücksichtigen.

1. Wohnberechtigung

- 1.1 Wohnberechtigt in dem von der Katholischen Hochschule Freiburg gGmbH (nachfolgend kurz Vermieterin genannt) betriebenen Studierendenwohnheim sind ordentliche Studierende der Katholischen Hochschule Freiburg (nachfolgend kurz Mietpersonen genannt).
- 1.2 Soweit das Wohnheim durch den im obigen Abschnitt genannten Personenkreis nicht ausgelastet ist oder in begründeten Ausnahmefällen können auch Studierende anderer, hier nicht aufgeführter Hochschulen oder sonstige Personen als Bewohner*innen im Wohnheim zugelassen werden.

2. Berechtigungsnachweis

Die Wohnheimverwaltung überprüft zu jedem Semesterbeginn die Studienbescheinigungen der Mietpersonen. Liegt sie zu diesem Zeitpunkt nicht vor und kann sie auch nach Aufforderung nicht nachgereicht werden, ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grunde zu kündigen.

3. Mietdauer und Verlängerung der Regelwohnzeit

- 3.1 Die Mietdauer beträgt 2 Semester (Regelwohnzeit). Hierfür wird ein befristeter Mietvertrag ausgestellt. Eine kürzere Mietdauer ist in Ausnahmefällen und in Absprache mit der Betriebsleitung möglich.
- 3.2 Eine Verlängerung der Regelwohnzeit um 2 weitere Semester wird der Mietperson von Seiten der Vermieterin in der Regel spätestens 3 Monate vor Vertragsende schriftlich angeboten. Nimmt die Mietperson das Verlängerungsangebot an, wird schriftlich ein neuer befristeter Verlängerungs-Mietvertrag abgeschlossen.
- 3.3 Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, Gründe für die Nichtabgabe eines Verlängerungsangebotes anzugeben. Ein Rechtsanspruch auf eine Verlängerung der Mietzeit besteht nicht.
- 3.4 Eine Verlängerung der maximal vorgesehenen Mietdauer von 4 Semestern ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und bedarf in der Regel eines schriftlichen Antrags an die Betriebsleitung.

4. Mietzins

- 4.1 Der Mietzins setzt sich zusammen aus der Grundmiete sowie den Betriebskosten (Pauschalmiete). Kosten für alle den Mietpersonen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsanlagen sind in der Miete anteilig enthalten.
- 4.2 Die Miete sowie alle mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Zahlungen (z.B. Kautions, Mahnkosten und Gebühren) sind durch Überweisung zu begleichen. Die Miete ist monatlich im Voraus auf den 1. des Monats fällig. Hierfür ist ein Dauerauftrag auf den 1. eines Monats einzurichten.
- 4.3 Die erste Miete und die Kautions darf erst nach Rücksendung des unterschriebenen Vertrags überwiesen werden.
- 4.4 Bei Zahlungsverzug ist die Vermieterin berechtigt, für jede Mahnung Mahngebühren zu erheben.



- 4.5 Die Bankverbindung für alle Zahlungen an die Vermieterin lautet:
Katholische Hochschule Freiburg
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau
IBAN DE89 6805 0101 0002 1435 01
BIC FRSPDE66XXX
Im Verwendungszweck ist die Mietvertragsnummer anzugeben.
- 4.6 Der Mietzins setzt sich insbesondere zusammen aus:
- Grundmiete
 - Kapitalkosten
 - Mietaufwand von der Vermieterin als Hauptmieterin
 - Abschreibung der Gebäude
 - Möblierungszuschlag für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum sowie für Gemeinschaftsräume
 - Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen
 - Verwaltungskosten
 - Mietausfallwagnis
 - Eigenkapitalverzinsung
 - Betriebskosten
 - Reinigung des Gebäudekomplexes insgesamt
 - Öffentliche Abgaben
 - Versicherungskosten
 - Wohnheimverwaltung
 - Haustechnik
 - (Tele-) Kommunikationseinrichtung für von der Vermieterin betriebene und gemeinschaftlich genutzte Räume oder Gegenstände inklusive Gebühren
 - Pflege und Reinigung der Außenanlagen sowie Kosten für Betrieb und Wartung hierzu erforderlicher Geräte (Rasenmäher u.a.) und Fahrzeuge
 - Müllentsorgung
 - Strom
 - Wasserversorgung
 - Heizung und Warmwasser
 - sonstige Kosten (Dachrinnenreinigung, Füllen und Warten von Feuerlöschern, Überprüfung von Brandwarnanlagen, Lüftungs- und Blitzschutzanlagen, Türsprech- und Öffnereinrichtungen sowie Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen)
- 4.7 Ein Aufrechnungs-, Zurückbehaltungs- oder Minderungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung besteht mit Ausnahme der Ansprüche aus § 536a BGB, § 539 BGB sowie Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung nur für unstreitige und rechtskräftig festgestellte Forderungen und muss durch die Mietperson gegenüber der Vermieterin vorab in Textform erklärt werden.
- 5. Kautio**
- 5.1 Die Kautio ist nach Rücksendung des unterschriebenen Vertrags auf das oben genannte Konto unter Angabe der Vertragsnummer einzuzahlen.
- 5.2 Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB). Sie wird von der Vermieterin rentierlich angelegt; die Renditen werden als allgemeine Einnahmen der Wohnanlage zugeführt.
- 5.3 Die Mietperson kann während der Dauer des Mietverhältnisses mit Ausnahme der Ansprüche aus § 536a BGB die Kautio nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen der Vermieterin verrechnen.

- 5.4 Nach Auszug kann die Vermieterin die Kautions mit
- offenen Mieten
 - Kosten für Schäden am Mobiliar sowie an den Mieträumen, die über die übliche Abnutzung hinausgehen
 - erforderlichen Reinigung- und Renovierungskosten
 - Kosten für fehlende Inventarteile oder Schlüssel
 - sonstigen Forderungen aus dem Mietverhältnis
- aufgerechnet werden.

5.5 Die Kautions bzw. deren nicht verrechneten Teile werden von der Vermieterin der Mietperson nach Vertragsende überwiesen. Die Mietperson teilt der Vermieterin rechtzeitig die Bankverbindung mit. Bei Überweisung ins Ausland ist die Vermieterin berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Die Rückzahlung erfolgt in der Regel innerhalb 4 Wochen nach Vertragsende, sofern keine Schäden etc. abgerechnet werden müssen.

6. Einzug, Übergabe der Mietsache, Umzug

6.1 Die Zimmerübergabe erfolgt in der Regel am Tag des Vertragsbeginns ab 12:00 Uhr nach vorheriger Terminvereinbarung gemeinsam mit der Wohnheimverwaltung oder ihren Beauftragten. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, erfolgt die Übergabe erst am nächsten Werktag ab 12:00 Uhr. Hieraus ergibt sich kein Minderungsrecht der Mietperson gegenüber der Vermieterin.

6.2 Die Mietperson ist verpflichtet, sich binnen der gesetzlichen Frist (binnen 2 Wochen nach dem Einzug) bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. Die Vermieterin stellt auf Nachfrage eine Meldebestätigung bzw. Vermieterbescheinigung nach § 19 BMG aus.

6.3 Bei Übergabe der Mietsache werden deren Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist, festgestellt. Die Mietperson erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.

6.4 Ein Anspruch der Mietperson, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen, besteht nicht.

6.5 Ein Umzug innerhalb des Wohnheimes ist nur in Ausnahmefällen und nach schriftlichem Antrag bei der Betriebsleitung möglich. Wird diesem Antrag stattgegeben und erfolgt ein Umzug, wird mit Ausstellung eines dafür notwendigen neuen Mietvertrages eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 20,- fällig. Die bisherige Mietzeit wird bei der Berechnung der maximalen Mietdauer angerechnet.

7. Pflichten der Mietperson, Benutzung der Mieträume, Mängelanzeige

Die Mietperson ist verpflichtet,

7.1 Bettwäsche (Kissen, Decke, Bettwäsche und Laken) selbst mitzubringen.

7.2 die ihr überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-) Räume pfleglich zu behandeln. Das von der Vermieterin eingebrachte Inventar darf grundsätzlich nicht aus den Zimmern und Gemeinschaftsräumen entfernt oder vertauscht werden.

7.3 das Zimmer pfleglich zu behandeln und zu reinigen (auch Fenster und Inventar), ebenso die gemeinsam genutzten Einrichtungen (z.B. Küche, Bad, Flur, Waschraum etc.).

7.3.1 Die Reinigung hat regelmäßig und in ausreichender Form zu erfolgen.

7.3.2 Putzutensilien (Staubsauger, Müllbeutel, Putzmittel, Eimer, Wischmopp, Putztücher) stehen vom Haus in den Putzkammern zur Verfügung.

- 7.3.3 Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung für Ordnung und Sauberkeit zu finden. Hierzu zählen ausdrücklich auch das zeitnahe Abspülen von Geschirr, Besteck etc. bzw. das Benutzen der von der Vermieterin zu diesem Zweck bereitgestellten Geschirrspüler sowie das nach dem Trocknen wieder Aufräumen der Küchenausstattung.
- 7.3.4 Die Vermieterin ist berechtigt, sich jederzeit von der ordnungsgemäßen Reinigung und Ordnung zu überzeugen.
- 7.3.5 Erfolgt die Reinigung der Gemeinschaftsräume nicht oder nicht ausreichend, ist die Vermieterin zu einer Abmahnung berechtigt sowie auch berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mietpersonen reinigen zu lassen. Die Mietpersonen haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.
- 7.4 für eine sachgemäße und ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen, um Schimmelbildung zu vermeiden. Beim Verlassen des Zimmers ist die Heizung ggf. zurück- bzw. auszuschalten.
- 7.5 alle Türen und Fenster bei aufkommendem Sturm, Regen oder Gewitter zu schließen und lose Gegenstände auf den Balkonen zu verräumen bzw. gegen Herumfliegen abzusichern.
- 7.6 jede Störung von Mitbewohner*innen oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr zu unterlassen. Die Balkontüren und Fenster der Zimmer und Gemeinschaftsräume sind ab 22 Uhr geschlossen zu halten. Aufgrund der engen nachbarschaftlichen Wohnbebauung ist auch das Gebot der Rücksichtnahme, wie die Einhaltung der Mittagsruhe in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr sowie die ganztägige Sonn- und Feiertagsruhe, zu beachten.
- 7.7 etwaige Schäden oder Mängel, technische Störungen oder sonstige Gefahrenquellen der Vermieterin oder ihren Beauftragten unverzüglich in der Regel in Textform, bei dringendem Handlungsbedarf auch telefonisch, mitzuteilen. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und die Mietperson weist die Vermieterin nicht darauf hin, verliert die Mietperson ihre Mängelansprüche, wenn sie die Anzeige schuldhaft unterlässt. Die Mietperson haftet gegenüber der Vermieterin für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
- 7.8 auf sparsamen Verbrauch von Strom, Wasser und Heizung zu achten.
- 7.9 zusätzlich selbst eingebrachte Bodenbeläge nur lose zu verlegen und bei Auszug wieder zu entfernen.
- 7.10 ihren Abfall gemäß den Vorgaben des hiesigen Müllentsorgungsunternehmens und nach Umweltschutzkriterien getrennt in die von der Vermieterin bereitgestellten bzw. öffentlichen Behälter oder Sammelstellen zu entsorgen. Die Mülltrennung und der Abtransport des Mülls aus den Gemeinschaftsräumen ist gleichwohl gemeinsame Aufgabe der Wohngemeinschaft. Hierzu zählt auch für die regelmäßige Entsorgung von Leergut.
- 7.11 sich über Mitteilungen der Betriebsleitung anhand der entsprechenden Aushänge, Protokolle, Rundmails etc. zu informieren und die Anweisungen zu befolgen.
- 7.12 sich über die (auch in Wohnheimen geltenden) Regelungen zum Rundfunkbeitrag zu informieren. Das Betreiben von Rundfunkgeräten, gleich welcher Art, ist Privatangelegenheit und ist ggfs. auch innerhalb der Wohngemeinschaft zu regeln.

8. Vertragswidriger Gebrauch

- Der Mietperson ist es nicht gestattet,
- 8.1 bauliche Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen. Änderungen an den Installationseinrichtungen sind unzulässig. Das Anbringen von Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangs- oder Sendeeinrichtungen ist ohne Genehmigung der Vermieterin in Textform untersagt.
 - 8.2 Turn- und Sportgeräte sowie sonstige schwere Gegenstände an Decken, Wänden oder Türrahmen anzubringen. Widersetzt sich die Mietperson dieser Vorgabe und entstehen dadurch Schäden an der Mietsache, so ist die Mietperson zum Schadensersatz verpflichtet.
 - 8.3 im Gebäude, auf den Balkonen und auf dem gesamten Campusgelände zu grillen oder offenes Feuer zu entfachen.
 - 8.4 an Dusche, Badewanne, Waschtisch oder Spülbecken den Ablauf bzw. den Siphon abzuschrauben; bei Verstopfung ist umgehend die Wohnheimverwaltung zu informieren.
 - 8.5 neben dem von der Vermieterin zur Verfügung gestellten Inventar zusätzliches Mobiliar in die Gemeinschaftsräume einzubringen, sofern die Mietperson hierfür keine besondere schriftliche Genehmigung der Betriebsleitung hat.
 - 8.6 die Dächer der Wohnanlage zu betreten (Unfall- und Absturzgefahr).
 - 8.7 in den Zimmern, Fluren und Gemeinschaftseinrichtungen (wie z.B. Küchen, Waschräume etc.) zu rauchen. Bei dem von der Vermieterin verwalteten Wohnheim handelt es sich um eine Nichtrauchereinrichtung. Dies bedeutet, dass aufgrund der hohen Fluktuation in dem Wohnheim und der daraus ergebenden Rücksichtnahme auf nachfolgende Mietpersonen bzw. Mitbewohner*innen das Rauchen innerhalb des Gebäudes strengstens verboten ist. Notwendige Renovierungsarbeiten diesbezüglich gehen zu Lasten der Mietperson. Wenn auf den Balkonen geraucht wird, dürfen Kippen nicht nach unten geworfen, sondern nur in dafür geeignete Behälter entsorgt werden. Die Entsorgungsregelung gilt für das gesamte Campusgelände.
 - 8.8 an den Flurwänden, außer an den dafür vorgesehenen Pinnwänden oder Bilderschiennen etwas zu befestigen; das gleiche gilt für Zimmertüren und Türzargen (Lack kann sich durch Klebstoffe ablösen). Es darf ebenfalls nichts an dem Gestänge der Deckenlampe aufgehängt werden. Bei Zuwiderhandlung werden anfallende Reparaturkosten an den*die Verursacher*in weitergegeben.
 - 8.9 die Putzkammern zu zweckentfremden. Sie sind ausschließlich für Putzutensilien der Zimmer und den Gemeinschaftseinrichtungen gedacht und stellen keine Abstellmöglichkeit dar.
 - 8.10 im Wohnheim und auf dem ganzen Campusgelände illegale Drogen zu besitzen, zu konsumieren oder damit zu handeln. Ebenso ist das Aufbewahren und Führen von waffenscheinpflichtigen Waffen aller Art strengstens untersagt.

9. Haftung der Mietperson

- 9.1 Die Mietperson haftet für Schäden an den von der Vermieterin verwalteten Sachen (Gebäude und Inventar), sofern die Schäden durch die Verletzung der der Mietperson obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft verursacht wurden. Dies gilt auch für Folgeschäden. In gleicher Weise haftet die Mietperson für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Gäste, Besucher*innen usw. schuldhaft verursacht worden sind. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt der Mietperson.
- 9.2 Die Vermieterin empfiehlt den Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung.

10. Haftung der Vermieterin gegenüber der Mietperson

Die Vermieterin haftet für Personen- und Sachschäden der Mietperson und deren Besucher*innen nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden ihrer 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).

11. Betreten der Mietsache

- 11.1 Die Mietperson ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, der Vermieterin oder ihren Beauftragten den Zugang zu ihrem Zimmer zu ermöglichen:
- 11.1.1 Während der üblichen Arbeitszeit in angemessenen Abständen bei einem konkretem Anlass zur Prüfung des Zustandes der Mietsache.
 - 11.1.2 Nach vorheriger Anmeldung bzw. Terminvereinbarung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von den von der Behörde angeordneten Wasserproben.
 - 11.1.3 Nach vorheriger Anmeldung bzw. Terminvereinbarung für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume sowie Mängelbeseitigung, Wartung Rauchmelder etc.).
 - 11.1.4 Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen.
 - 11.1.5 Jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und erheblicher Störung der Hausruhe und des Hausfriedens.
 - 11.1.6 Nach vorheriger Anmeldung bzw. Terminvereinbarung durch die Vermieterin zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht.
 - 11.1.7 Nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin.
- 11.2 Die Vermieterin wird die Mietsache (vermietetes Zimmer) nur mit Zustimmung der Mietperson betreten. Eine Maßnahme bzw. Besichtigung wird, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.
- 11.3 Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Ankündigung zu einem früheren Zeitpunkt als 48 Stunden, in der Regel aber mindestens 4 Tage im Voraus erfolgen.
- 11.4 Die Vermieterin ist im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung der Mietperson zu betreten.
- 11.5 Verweigert die Mietperson den Zugang zur Mietsache oder ist sie zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird die Mietperson darauf hingewiesen, dass sie, sofern sie nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, der Vermieterin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (z.B. zusätzliche Anfahrtkosten von Handwerkern) verpflichtet ist.
- 11.6 Der Mietperson wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass sie an einem von der Vermieterin angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, der Vermieterin rechtzeitig schriftlich die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in ihrer Abwesenheit zu erteilen.
- 11.7 Gemeinschaftsräume (Küche, Bad, Flur), die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist und sonstige Räume, die auch Besucher*innen oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch die Vermieterin jederzeit ohne besondere Anmeldung betreten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die ebenfalls nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist (z.B. Waschraum, Fahrradunterstand etc.).

12. Schlüssel

- 12.1 Die Mietperson erhält bei Einzug von den Beauftragten der Vermieterin die notwendigen Schlüssel.
- 12.2 Die Vermieterin empfiehlt, die Zimmer beim Verlassen aufgrund von Diebstahlgefahr immer abzuschließen. Es besteht keine Diebstahlversicherung von Seiten des Hauses für Wohnheimzimmer und für die Gemeinschaftsräume.
- 12.3 Die Mietperson verpflichtet sich, der Vermieterin den Verlust eines ihr überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt, sofern die Mietperson am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft, auf Kosten der Mietperson ausschließlich durch die Vermieterin.
- 12.4 Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss zu ändern oder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist die Vermieterin auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen. Im Falle, dass die Mietperson den Schlüssel schuldhaft verloren hat, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung, des Schlossaustausches oder der Wechselung der Schließanlage zu Lasten der Mietperson.
- 12.5 Bei Auszug sind alle der Mietperson überlassenen Schlüssel von der Mietperson an die Beauftragten der Vermieterin zurück zu geben.

13. Überlassung des Mietraumes an Dritte

- 13.1 Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne Erlaubnis der Vermieterin untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die von der Mietperson bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen die Vermieterin nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.
- 13.2 Der Mietperson ist es indes gestattet, nach vorheriger Antragstellung und Zustimmung der Vermieterin in Textform, für den Zeitraum einer vorübergehenden Abwesenheit der Mietperson einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen. Überlässt die Mietperson den Gebrauch einem Dritten, so hat sie einem dem Dritten, beim Gebrauch der Mietsache zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn die Vermieterin die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

14. Abstellen von Fahrzeugen

- 14.1 Das Parken von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheims ist untersagt. Die Wohnanlage darf nur zum Be- und Entladen, während eines Ein- bzw. Auszuges beparkt werden.
- 14.2 Für Fahrräder sind die dafür vorgesehenen Abstellplätze und die Fahrradgaragen zu benutzen. Pro angemietetes Zimmer ist nur ein Fahrrad zulässig. Das Mitnehmen und Abstellen von Fahrrädern innerhalb des Campus-Gebäudes sowie das Abstellen an den Hauswänden ist nicht erlaubt.
- 14.3 Die Vermieterin haftet nicht für Schäden an den auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen und Fahrrädern.
- 14.4 Das Abstellen von unbrauchbaren Fahrrädern ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge und Fahrzeugteile werden für den Fahrzeughalter kostenpflichtig entfernt.

15. Brandschutz

- 15.1 Das Wohnheim und das übrige Gebäude sind mit sensiblen Rauchmeldern ausgestattet. Bei Brandalarm ist das Gebäude unverzüglich zu verlassen. Entstehende Kosten bei einem Alarm, der hätte vermieden werden können, werden an den*die Verursacher*in weitergegeben (ca. EUR 800,-).
- 15.2 Treppenhäuser und Flure müssen aus feuerpolizeilichen Gründen als Flucht- u. Rettungswege in voller Breite von jeglichem Sperrgut (z.B. Fahrräder, Mobiliar, Schuhe,

Wäscheständer usw.) freigehalten werden. Es dürfen dort keinerlei Gegenstände deponiert oder dauerhaft auf- oder abgestellt werden. Dennoch vorhandene Gegenstände werden nach fruchtloser Aufforderung auf Kosten der Mietperson beseitigt.

- 15.3 Die Mietperson hat die Pflicht, alle im Zimmer oder in den Gemeinschaftsräumlichkeiten selbst eingebrachten Geräte, wie z. B. PC, Lampen, Küchen- und Hifigeräte etc. regelmäßig zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, damit sie den allgemeinen Sicherheitsvorschriften genügen.
- 15.4 Es ist der Mietperson in ihrem Zimmer wegen der bestehenden Brandgefahr untersagt, Küchengeräte, wie z.B. Wasserkocher, Tauchsieder, Plattenherde, Mikrowellen, Kühlschränke etc. anzuschließen oder zu benutzen. Ebenso ist das Aufstellen von Waschmaschinen und Wäschetrocknern in den Zimmern, Fluren, Küchen und Gemeinschaftsräumen sowie Vornehmen von Veränderungen an elektrischen Anlagen ausnahmslos nicht gestattet.
- 15.5 Die Haus-, Treppenhaus-, Stockwerks- und Gemeinschaftsraumtüren dürfen nur mit einer ggfs. vorhandenen Feststellfunktion und keinesfalls mit diversen Gegenständen offen gehalten werden, da es sich um Brandschutztüren handelt.
- 15.6 Die Mietperson ist verpflichtet, sich über die Flucht- und Rettungspläne sowie über die Standorte der Feuerlöscher im Haus zu informieren.
- 15.7 Jegliche Manipulation an den Rauchmeldern sowie an Elektroleitungen ist strengstens untersagt.
- 15.8 Weitere Vorgaben zum Brandschutz regelt die mit dem Mietvertrag ausgegebene Brandschutzordnung.

16. Tierhaltung

Das Mitbringen oder Halten von Tieren ist nicht gestattet. Begleit- und Therapiehunde unterliegen einer Ausnahmeregelung und der Genehmigung der Betriebsleitung.

17. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten der Mietperson

- 17.1 Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.
- 17.2 Die Mietperson hat das Recht, das Mietverhältnis auch innerhalb der vereinbarten Laufzeit ordentlich, unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen, zum 01.03. bzw. 01.09. durch schriftliche Erklärung zu kündigen.
- 17.3 Eine außerordentliche Kündigung durch die Mietperson kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende schriftlich erfolgen bei:
- Studienabschluss mit nachweislicher Exmatrikulation
 - Studienwechsel an eine andere inländische bzw. ausländische Hochschule
 - einem nachgewiesenen Praktikum, welches länger als ein Semester dauert und außerhalb des Hochschulortes abgeleistet werden muss. Als Nachweis gilt hier eine Kopie des Praktikumsvertrages.
- 17.4 Sowohl im Fall der Kündigung, als auch im Fall der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 12:00 Uhr des letzten Werktages (Montag – Freitag) im Mietmonat.

18. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten der Vermieterin

- 18.1 Die Vermieterin hat das Recht, das Mietverhältnis schriftlich gegenüber der Mietperson unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen zum 01.03. bzw. 01.09. durch schriftliche Erklärung ordentlich zu kündigen.
- 18.2 Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn
- 18.2.1 die Mietperson die Mietsache vertragswidrig nutzt, insbesondere, wenn sie ihr Zimmer einem Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlässt.
- 18.2.2 die Mietperson andere vertragliche Verpflichtungen trotz Abmahnung wiederholt verletzt.

- 18.2.3 die Mietperson gegen die Allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung oder gegen die mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Betriebsleitung oder ihren Beauftragten verstößt oder den Hausfrieden stört und dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fortsetzt.
- 18.2.4 die Wohnberechtigung nicht mehr besteht und die Mietperson die Studienbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat.
- 18.2.5 die Mietperson für zwei aufeinander folgende Monate mit der Miete ganz oder nicht unerheblich in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Monate erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von einer Monatsmiete in Verzug ist.
- 18.2.6 der Vermieterin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen der Mietperson nicht mehr zumutbar ist.
- 18.3 In Fällen einer fristlosen Kündigung bleibt die Mietperson zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume von der Vermieterin jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung der Mietperson besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

19. Pflichten der Vertragsparteien bei einer Beendigung des Mietverhältnisses

- 19.1 Bei Ende des Mietvertrages ist die Mietperson verpflichtet, die Mietsache vollständig von ihren persönlichen Gegenständen geräumt, mit vollständigem Vermieter-Inventar sowie mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben. Die Mietsache, das Vermieter-Inventar wie auch die Fenster müssen komplett gereinigt sein. Die Vermieterin ist berechtigt, auf Kosten der Mietperson von der Mietperson eingebrachtes und nach Mietvertragsbeendigung zurückgelassenes Mobiliar und sonstige hinterlassene Gegenstände umgehend zu entfernen und zu entsorgen.
- 19.2 Die Wand- und Deckenflächen sind im Falle einer Abnutzung, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht, durch die Vermieterin zu Lasten der Mietperson zu streichen.
- 19.3 Die Mietperson ist verpflichtet, rechtzeitig vor Vertragsende bzw. gewünschten Auszugstag bei der zuständigen Wohnheimverwaltung einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat die Mietperson zu dulden. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Zimmerbesichtigung dient im beiderseitigen Interesse der Feststellung der Mängel und Schäden bzw. evtl. notwendiger Schönheitsreparaturen. Bei der Vorbesichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mieträume in einem Protokoll festgehalten. Soweit Mängel oder Schäden vorhanden sind oder festgestellt wird, dass Schönheitsreparaturen wegen Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Mietperson vorzunehmen sind, gilt die Zeit bis zum Mietvertragsende als Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung. Entsprechend notwendige Arbeiten sind dabei ausschließlich nach vorheriger Rücksprache und gemäß den genauen Vorgaben der Vermieterin durchzuführen. Hat die Mietperson zum vertragsgemäßen Rückgabetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist die Vermieterin ohne weitere Fristsetzung berechtigt, diese selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Kosten von der Mietperson einzufordern.
- 19.4 Die Endabnahme bzw. Rückgabe der Mietsache muss spätestens am Tag des Vertragsendes und an Werktagen (Montag – Freitag) bis 12:00 Uhr erfolgt sein. Die Mietperson ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Wohnheimverwaltung stattfindenden Abnahme zugegen zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Die Mietperson verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen. Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens eine Woche vor dem Beendigungstermin mit der Wohnheimverwaltung abzustimmen. Ist die Mietperson zum Auszugstermin nicht anwesend und hat sie auch niemanden zu ihrer Vertretung bevollmächtigt, können die Mieträume

auch in Abwesenheit der Mietperson betreten und geprüft werden. An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sowie an Samstagen ist ein Auszug nicht möglich. Fällt der letzte Tag des Mietvertrages auf ein Wochenende oder ein Feiertag, so muss der Auszug am letzten Werktag im Monat erfolgen. Nach der Übergabe des Zimmers darf der Mietraum nicht mehr betreten werden.

- 19.5 Zieht die Mietperson am Ende des Mietverhältnisses nicht oder nicht rechtzeitig aus oder ist wegen Beanstandung oder notwendiger Beseitigung von Schäden die sofortige Weitervermietung nicht möglich und kann der*die Nachmieter*in deshalb nicht einziehen, haftet die Mietperson für alle entgangenen Erlöse und für alle Kosten und Schäden, die der Vermieterin bzw. der*die Nachmieter*in aus der Nichtüberlassung der Mietsache entstehen (z.B. Hotel-, Umzugs-, Lagerungskosten).
- 19.6 Setzt die Mietperson den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so führt dies nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses. § 545 BGB findet keine Anwendung.

20. Informationspflicht zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

- 20.1 Die Vermieterin ist zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.
- 20.2 Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir unsere Mietpersonen trotzdem auf eine für sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen:
Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V.,
Straßburger Str. 8
77694 Kehl

21. Sonstiges

- 21.1 Das Hausrecht wird durch die Betriebsleitung oder durch die von ihr beauftragten Personen ausgeübt.
- 21.2 Ernsthafte Erkrankungen und längere Abwesenheit sind im eigenen Interesse der Betriebsleitung mitzuteilen. Die Betriebsleitung kann auf Hinzuziehen eines Arztes bestehen.
- 21.3 Schriftliche Willenserklärungen und Anweisungen der Vermieterin sowie allgemeine Mitteilungen und Benachrichtigungen an die Mietperson gelten mit Einwurf in den Briefkasten der Mietperson oder mit Versand an die beim Einzug hinterlegte E-Mailadresse als zugegangen. Dies gilt auch in der vorlesungsfreien Zeit sowie sonstiger längerer Abwesenheit der Mietperson.
- 21.4 Jede Mietperson ist zur persönlichen Beteiligung an Stockwerk- und Wohnheimversammlungen aufgefordert bzw. hat die Pflicht, sich über dort gefasste Beschlüsse zu informieren.
- 21.5 Für zusätzliche, durch regelwidriges Verhalten von Mietpersonen erzwungene Dienstleistungen werden Gebühren in Rechnung gestellt. Die einzelnen Gebührensätze werden von der Betriebsleitung entsprechend der notwendigen Aufwendungen festgesetzt.
- 21.6 Die Gästezimmer stehen ausschließlich für kurzzeitige Besuche von Gästen der Mietpersonen zur Verfügung. Die Verwaltung sowie die Schlüsselherausgabe und Zimmerabnahme liegt in der Regel in der Verantwortung der Stockwerksprecher*innen. Das Haus behält sich vor, in Ausnahmefällen die Zimmer anderweitig zu nutzen.
- 21.7 Alle Mietpersonen erteilen durch den Abschluss des Mietvertrages der Betriebsleitung und ihren Beauftragten die Vollmacht, sämtlich eingehende Post- und Paketsendungen entgegenzunehmen und in die Briefkästen zu verteilen bzw. am Paketablageort beim Seiteneingang deponieren zu können. Der Paketversand an die Wohnheimadresse durch die Mietperson geschieht dabei auf eigene Gefahr. Jegliche Haftungsansprüche

bei Beschädigungen oder Abhandenkommen von Paketsendungen gegenüber der Betriebsleitung und ihren Beauftragten sind ausgeschlossen. Nachnahmesendungen werden grundsätzlich nicht angenommen.

22. Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch die Vermieterin

- 22.1 Die Mietperson willigt mit ihrer Unterschrift auf dem Mietvertrag ausdrücklich ein, dass die Vermieterin personenbezogene Daten unter anderem zur optimalen Durchführung des Mietvertrages gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b verarbeiten darf (Gesetz über den Kirchlichen Datenschutz). Dazu gehören auch der Datenaustausch mit Hochschulen und Behörden und die Weitergabe von Daten an die Deutsche Post, an Arriva (Briefdienstleister) und sonstigen Brief- und Paketdienstleister.
- 22.2 Weitere Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten enthält das Dokument „Information zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Bewerbermanagement für das Studierendenwohnheim“ bzw. das Dokument „Information zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Vertragsmanagement für das Studierendenwohnheim“. Diese Dokumente sind auch auf der KH-Homepage unter dem Link <https://www.kh-freiburg.de/wohnheim> eingestellt.

23. Salvatorische Klausel

- 23.1 Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit.
- 23.2 Die vorstehenden Allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung sind Bestandteile des mit der Mietperson geschlossenen Mietvertrages.

Kontaktdaten Studierendenwohnheim und Wohnheimverwaltung

Katholische Hochschule Freiburg gGmbH
Campus II
Studierendenwohnheim Margarete Ruckmich Haus
Charlottenburger Straße 18
79114 Freiburg

E-Mail: wohnheim@kh-freiburg.de
Tel.: +49 761 200-1512