



Allgemeine Mietbedingungen

Allgemeine Mietbedingungen
des Studierendenwerks Stuttgart.
Gültig ab 01.12.2024

§ 1 Wohnberechtigt / Voraussetzungen / Bewerbungs- und Annahmeverfahren

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

- Akademie für Darstellende Kunst 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
- Internationale Studien- und Berufsakademie Studienort Stuttgart
- Pädagogische Hochschule Ludwigsburg
- Staatliche Akademie der Bildenden Künste Stuttgart
- Staatliche Hochschule für Musik und Darstellende Kunst Stuttgart
- Universität Stuttgart
- Hochschule für Kommunikation und Gestaltung
- Merz Akademie – Hochschule für Gestaltung, Kunst und Medien
- Katholische Hochschule Freiburg Standort Stuttgart

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

Desgleichen sind die Wohnheimbewohner*innen 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, von dem*der Mieter*in auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann der Vermieter, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der*die Mieter*in nicht mehr studiert, das Studium abgeschlossen hat oder überwiegend berufstätig ist, verlangen.

Dass das Fortbestehen der Wohnberechtigung durch geeignete Nachweise, gegebenenfalls auch durch eidesstattliche Versicherung glaubhaft gemacht wird.

1.4 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.

1.5 Die Bewerbung um die Aufnahme in ein Studierendenwohnheim erfolgt online unter der Verwendung des Onlineformulars. Die Aufnahme erfolgt grundsätzlich entsprechend der Reihenfolge der Bewerbungen. Übersteigt die Zahl der Bewerbungen die Anzahl der frei werdenden Plätze, wird die Bewerbung in eine Warteliste aufgenommen.

1.6 Abweichend erfolgt eine vorrangige Berücksichtigung wenn ein Härtefall vorliegt. Ein solcher kann insbesondere gegeben sein beim Vorliegen folgender Sachverhalte:

- Körperbehinderung sowie schwere Erkrankungen (Nachweis erforderlich).
- Rückkehr an den Studienort nach studienbedingtem Aufenthalt im Ausland, Praktikum oder Praxissemester. Bitte geben Sie bei Ihrer Bewerbung das Wohnheim an in dem Sie zuletzt gewohnt haben.

1.7 Abweichend erfolgt eine Nachrangige Berücksichtigung der Bewerbung:

- Bei Aufnahme eines Zweitstudiums, wenn bereits ein berufsqualifizierter Hochschulabschluss vorliegt.
- Bei überschrittener Regelstudienzeit.
- Nach Überschreitung der nach Bafög maßgeblichen Altersgrenze.

1.8 Abgelehnt werden können Bewerber*innen:

- Denen bereits ein Mietverhältnis des Studierendenwerk Stuttgart gekündigt worden ist.
- Die die Höchstwohndauer von insgesamt 36 Monaten überschritten haben.
- Über monatliche Einkünfte verfügen, die den Baföghöchstsatz überschreiten.

Bei der Entscheidung über die Bewerbung bleiben Rasse, ethnische Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexuelle Identität des*der Bewerber*innen grundsätzlich außer Betracht, es sei denn die Entscheidung ist geeignet und dient dem Zweck, aus diesen Gründen bestehende Nachteile auszugleichen.

Soweit das Alter nach § 1.7 ein Kriterium darstellt, ist dies im Hinblick auf den Charakter und die Leistung sachlich gerechtfertigt und angemessen.

1.9 Bei der Vergabe der Wohnheimplätze ist das Studierendenwerk Stuttgart jedoch berechtigt, eine Auswahl der Bewerber*innen nach persönlichen Merkmalen vorzunehmen, um die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse sicherzustellen.

Wohnheime/Stockwerke oder Wohngruppen können so belegt werden, dass ein ausgewogenes Verhältnis der Geschlechter gegeben ist. Es können auch ganze Wohnheime, Stockwerke oder Wohngruppen gleichgeschlechtlich belegt werden.

2.0 Die Aufnahme ausländischer Kurzzeitstudierender im Rahmen von Austausch-, Partnerschafts- und Kooperationsprogrammen erfolgt auf Grund von Kontingentsvereinbarungen mit den jeweiligen Hochschulen. Die Auswahl der Studierenden wird hierbei von den Hochschulen in eigener Verantwortung getroffen.

§ 2 Mietdauer

2.1 Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag.

2.2 Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Dauer. Es endet jedoch durch Zeitablauf spätestens nach Ablauf der Höchstwohndauer (Befristung). 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 daher durch Zeitablauf, 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 durch den*die Mieter*in bis spätestens zum 15. eines Monats zum Ende des übernächsten Monats gekündigt werden. Die Kündigung in Schriftform sowie eine Exmat-

rikulationsbescheinigung der jeweiligen Hochschule müssen bis spätestens zum 15. des Monats beim Studierendenwerk Stuttgart eingegangen sein. Das Kündigungsrecht besteht auch während der ersten sechs Monate ab Mietbeginn, d.h. der Kündigungsverzicht gemäß § 2.3 Satz 1 findet insoweit keine Anwendung.

2.5 Im Falle, dass der Studienbetrieb nicht mit Präsenzveranstaltungen, sondern ausschließlich digital stattfindet (z.B. im Pandemiefall), kann der*die Mieter*in das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen. Das Kündigungsrecht besteht während der ersten zwei Monate ab Mietbeginn, d.h. der Kündigungsverzicht gemäß § 2.3 Satz 1 findet insoweit keine Anwendung. Dass der Studienbetrieb nicht mit Präsenzveranstaltungen, sondern ausschließlich digital stattfindet, ist durch den*die Mieter*in gegenüber dem Vermieter nachzuweisen z.B. durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung der Hochschule/Akademie.

2.6 Mietverträge werden nur für volle Kalendermonate abgeschlossen.

2.7 In begründeten Härtefällen und für Semester mit ehrenamtlicher Tätigkeit ist eine Verlängerung des Mietvertrags, über die Höchstwohndauer hinaus, möglich. Ein entsprechender Antrag muss spätestens drei Monate vor Ende des Mietverhältnisses beim Studierendenwerk vorliegen. Im Antrag sind die Gründe für die gewünschte Wohnzeitverlängerung darzulegen (Nachweise sind erforderlich) und deren Dauer anzugeben.

Zur Verlängerung eines Mietverhältnisses wird ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.

§ 3 Kautions

3.1 Der*die Mieter*in muss vor dem Einzug eine Kautions in der im Mietvertrag vereinbarten Höhe hinterlegen. Während der Dauer des Mietverhältnisses kann der*die Mieter*in die Kautions nicht mit den Forderungen des Vermieters verrechnen.

Die Kautions 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 Kautions findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB)

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

Die Rückzahlung erfolgt nach Abrechnung, in der Regel frühestens sechs Wochen nach Ende des Mietvertrags. Der*die Mieter*in muss dem Vermieter alle Daten zur Rückzahlung der Kautions unaufgefordert vorlegen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet diese einzufordern. Der*die Mieter*in übernimmt außerdem

alle anfallenden Gebühren für die Rückzahlung der Kautions.

Sie verfällt nach Ablauf von sechs Monaten nach Fälligkeit, wenn die Rückzahlung der Kautions und/oder der nicht verrechneten Teile aus vom Vermieter nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der*die Mieter*in es versäumt hat, seine*ihre 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 werden im Wege des Bankeinzugsverfahrens vom Bankkonto des Mieters bzw. der Mieterin abgebucht.

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

Kosten, die durch Zahlungsverzug und Mahnungen bzw. Abmahnungen entstehen, müssen vom Mieter oder der Mieterin 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 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*die Mieter*in umzulegen. In der Erklärung wird der Vermieter den Grund der Umlage bezeichnen und erläutern. Der*die Mieter*in schuldet den auf ihn*sie entfallenen 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 den im Mietvertrag vereinbarten Betrag (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*innen in den Wohnheimen.

Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Einzüge erst am darauffolgenden Arbeitstag möglich.

Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen oder tariflichen Feiertag, so sind Auszüge am letzten Arbeitstag des Monats durchzuführen.

5.2 Der Anspruch des Mieters bzw. der Mieterin auf Übergabe der Mietsache besteht jedoch erst, wenn er*sie:

- a) die Kautions gezahlt,
- b) die Einzugsermächtigung/SEPA-Lastschriftmandat gemäß § 4.2 erteilt,
- c) seine*ihre 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*die Mieter*in erkennt den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes an, wenn er*sie nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug schriftlich dem Vermieter die Mängel anzeigt.

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

Wenn es sich bei dem studentischen Wohnheim um einen in der jüngeren Zeit fertiggestellten Neubau handelt, wird der*die Mieter*in 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 Haftung von Vermieter und Mieter*in/ Schlüsselverlust

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

Bei Schäden durch Vandalismus in Wohnräumen innerhalb einer WG haften die Mieter*innen gemeinschaftlich, falls der*die Schadensverursacher*in nicht feststellbar ist.

6.2 Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters bzw. der Mieterin und seiner*ihrer Besucher*innen, sowie für die vom Mieter bzw. der Mieterin eingebrachten Sachen nur bei Verschulden des Vermieters und/oder seiner Erfüllungsgehilf*innen. Die verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel gemäß § 536 a Abs. 1, 1. Alternative, BGB wird ausgeschlossen. Der Vermieter haftet also auch für anfängliche Sachmängel auf Schadensersatz nur bei Verschulden.

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

Beim Verlust von Schlüsseln haftet der*die Mieter*in für alle daraus entstehenden schuldhaft verursachten Schäden. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters bzw. der Mieterin betreffende Schlüssel und sämtliche dazu vorhandene Schlösser durch neue ersetzen zu lassen, es sei denn die Gefahr eines Missbrauchs ist ausgeschlossen.

§ 7 Bauliche Veränderungen

7.1 Dem*der Mieter*in 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 bzw. der Mieterin vornehmen.

Der*die Mieter*in hat zu diesem Zweck nach Vorankündigung den Zugang zu den betreffenden Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten dürfen von ihm*ihr

nicht behindert werden. Bei Gefahr im Verzug ist dem Vermieter oder seinem*seiner Beauftragten gestattet, den Mietraum auch ohne Ankündigung zu betreten.

§ 8 Pflichten des Mieters bzw. der Mieterin

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

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

Die Mietsachen müssen vom Mieter bzw. der Mieterin 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 Mieter*innen gestattet, deren Zimmer dieser Küche/diesem Bad zugeordnet sind (Besucher*innen haben nur in Anwesenheit des Mieters bzw. der Mieterin Zugang).

Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, zum Zweck der Überprüfung der Sauberkeit, alle Gemeinschaftsräume (Küche, Dusche, WC) nach 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 Bewohner*innen trotz Fristsetzung zur Reinigung keine solche durchgeführt werden, wird vom Vermieter eine Reinigungsfirma beauftragt. Den Bewohner*innen 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*die Mieter*in 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*die Mieter*in darf weder in den gemieteten noch mitbenutzten Räumen Veränderungen der Gas-, Elektro-, Wasserinstallationen oder an vom Vermieter

daran angeschlossenen Geräten und Armaturen vornehmen. Der*die Mieter*in darf auch keinen zusätzlichen Bodenbelag auf einem vorhandenen festen Bodenbelag verkleben.

- 8.4 Der*die Mieter*in 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*die Mieter*in ist diese*r 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 müssen die Zugänglichkeit des Zimmers und der Gemeinschaftsräume durch den*die Mieter*in gewährleistet werden. Der*die Mieter*in wird rechtzeitig im Vorfeld, in Textform, über den dafür vorgesehenen Termin informiert.

- 8.5 Der*die Mieter*in 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*die Mieter*in ist verpflichtet, den Vermieter umgehend über alle, von ihm*ihre festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in der Mietsache, den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten.

- 8.8 Der*die Mieter*in darf die Mietsache ausschließlich zu vertragsmäßigen Zwecken, also zu Wohnzwecken benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

- 8.9 Der*die Mieter*in ist verpflichtet, zum Abstellen seines*ihres 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.

- 8.10 Das Abstellen nicht zugelassener oder dauernd nicht genutzter Kraftfahrzeuge auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten studentischen Wohnheime ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden, nach Abmahnung an den*die Fahrzeugbesitzer*in kostenpflichtig entfernt.

- 8.11 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. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen könnten (z.B. Ölwechsel).

- 8.12 Der*die Mieter*in verpflichtet sich, jede Störung von Mitbewohner*innen oder Anlieger*innen (vor allem durch Lärm), insbesondere in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 8:00 Uhr, zu unterlassen.

- 8.13 Zum Schutz der Mieter*innen, des Eigentums des Studierendenwerks und zur Wahrung der Ruhe und Ordnung in den Wohnheimen hat der Vermieter einen Wachdienst beauftragt. Den Mitarbeiter*innen des Wachdienstes ist zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe das Hausrecht übertragen worden. Diese Mitarbeiter*innen sind berechtigt, Gemeinschaftsräume und Wohnküchen in Ausnahmefällen bspw. bei Vandalismus oder Ruhestörung zu betreten. Der*die Mieter*in ist verpflichtet, den berechtigten Anordnungen des Wachdienstes unverzüglich Folge zu leisten.

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

- 8.15 Die Vertragssprache ist deutsch. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schriftstücke in anderen Sprachen zur Verfügung zu stellen. Der*die Mieter*in 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*die Mieter*in:

- nicht mehr Angehörige*r 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*die Mieter*in für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist;
- der*die Mieter*in mit mehreren Teilbeträgen in Höhe von insgesamt mehr als zwei Monatsmieten im Verzug ist;
- dem*der Mieter*in bereits wegen Verzug von zwei Monatsmieten einmal fristlos gekündigt wurde, er*sie jedoch nach Ausspruch der Kündigung den Mietrückstand gezahlt hat und nunmehr wiederum mit zwei Monatsmieten im Verzug ist;

- der*die Mieter*in trotz Abmahnung den Gebrauch der Mietsache unberechtigt ganz oder teilweise Dritten überlassen hat;
- der*die Mieter*in trotz vorheriger Abmahnung weiterhin gegen den Mietvertrag, die allgemeinen Mietbedingungen oder die Hausordnung verstößt.

§ 10 Rückgabe der Mietsache

10.1 Das Mietverhältnis verlängert sich nach Beendigung nicht auf unbestimmte Dauer, wenn der*die Mieter*in den Mietgebrauch nach Beendigung des Mietverhältnisses fortsetzt und keine Partei dieser Verlängerung widerspricht. § 545 BGB findet keine Anwendung.

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

Der*die Mieter*in 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 bzw. von der Mieterin die neue Adresse sowie die Bankverbindung für die Rückzahlung der Kaution anzugeben. Hält der*die Mieter*in die Terminabsprache nicht ein, ist die Hausverwaltung berechtigt, den Wohnheimplatz auch ohne Anwesenheit des Mieters bzw. der Mieterin zu betreten und zu besichtigen.

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

Wird der Wohnheimplatz vom Mieter bzw. der Mieterin nicht ordnungsgemäß bei Auszug übergeben, werden die dadurch schuldhaft verursachten Kosten des Vermieters dem*der Mieter*in in Rechnung gestellt, sowie zusätzlich eine Verwaltungsgebühr gemäß § 17 GVO.

10.3 Persönliches Eigentum, das der*die Mieter*in entgegen seiner*ihrer 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 Beschädigung oder Verlust der vom Mieter bzw. von der Mieterin zurückgelassenen Gegenstände, haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder besondere weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Für alle dem Vermieter aus der schuldhaft unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss der*die Mieter*in Schadensersatz in Geld leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zum Ausgleich dieser oder anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis zurückzubehalten.

§ 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 bzw. der Mieterin bewohnten Räumen, auch wenn die Aufnahme zeitlich befristet ist. Der Vermieter ist berechtigt, Personen die sich nicht als Mieter*innen 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 Tutor*innen des Wohnheims verwaltet und betreut. Der*die Mieter*in 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 bzw. der Hausmeisterin möglich. Für eine nichtgenehmigte Untervermietung wird dem*der Mieter*in 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 bzw. der Mieterin. Im Übrigen hat sich der*die Untermieter*in auch durch schriftliche Erklärung allen Bedingungen aus dem Mietvertrag, den allgemeinen Mietbedingungen für die studentischen Wohnheime des Studierendenwerks Stuttgart und der Hausordnung zu unterwerfen. Beide haften für alle Forderungen als Gesamtschuldner*innen.

§ 12 TV-Versorgung

12.1 Der*die Mieter*in darf an vorhandenen Anschlüssen keinerlei Veränderungen vornehmen, insbesondere darf er*sie 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*die Mieter*in gelten mit dem Einwurf in dessen*deren Briefkasten als zugegangen. Der*die Mieter*in ist verpflichtet, im Fall längerer Abwesenheit, z.B. in den Semesterferien, eine*n Empfangsbevollmächtigte*n zu benennen.

§ 15 Förderung interkulturellen Austauschs

Zur Förderung des interkulturellen Austausches werden Mieter*innen-Daten 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*der Mieter*in 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.