

Allgemeine Mietbedingungen für die Studentenwohnanlagen von Seezeit Studierendenwerk Bodensee AöR

1. Wohnberechtigung

Wohnberechtigt in den von Seezeit Studierendenwerk Bodensee AöR (nachfolgend kurz Seezeit genannt) betriebenen Studentenwohnanlagen sind ordentliche Studierende folgender Hochschulen:

Universität Konstanz
HTWG Konstanz
Pädagogische Hochschule Weingarten
Hochschule Ravensburg-Weingarten
Duale Hochschule Ravensburg-Friedrichshafen

Soweit eine Wohnanlage durch den im obigen Abschnitt genannten Personenkreis nicht ausgelastet ist, können auch Studierende anderer, hier nicht aufgeführter Hochschulen als Bewohner der Wohnanlagen zugelassen werden.

2. Berechtigungsnachweis

Studierende müssen für ihre Wohnberechtigung unaufgefordert zu Beginn jeden laufenden Semesters, spätestens bis zum 30.04. bzw. 31.10. eine aktuelle Studienbescheinigung vorlegen. Liegt sie nicht zu diesem Zeitpunkt vor und wird sie auch trotz Aufforderung nicht nachgereicht, ist Seezeit berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grunde zu kündigen.

3. Mietzins

- 3.1 Der Mietzins setzt sich zusammen aus Grundmiete sowie Betriebskosten und orientiert sich an der II. Berechnungsverordnung (II. BV). Kosten für alle den Bewohnern zur Verfügung stehende Gemeinschaftsanlagen sind in der Miete anteilig enthalten.
- 3.2 Seezeit ist aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften verpflichtet, eine kostendeckende Miete zu erheben. Der Mietzins wird in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV) i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils gültigen Fassung aus den laufenden Aufwendungen und Kosten sowie aus dem Mietaufwand von Seezeit als Hauptmieter ermittelt. Dabei können verschiedene Studentenwohnanlagen zusammengefasst werden, auch wenn die Voraussetzungen einer Wirtschaftseinheit im Sinne von § 2 Abs. 2 der II. BV nicht vorliegen, um Unterschiede im Wohnwert oder öffentlicher Förderung einzelner Wohnanlagen und daraus resultierende ungerechtfertigte Differenzen im Mietniveau auszugleichen.
- 3.3 Die Miete sowie alle mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Zahlungen (z.B. Kautions-, Mahnkosten und Gebühren) sind im Wege des SEPA-Lastschriftverfahren zu begleichen. Der Mieter ist verpflichtet, Seezeit hierfür ein widerrufliches SEPA-Lastschrift-Mandat/Einzugsermächtigung für ein deutsches Bankkonto zu erteilen (Vordruck liegt dem Mietvertrag bei). Seezeit ist berechtigt, vom Vertragsabschluss abzusehen, solange dieses nicht vorliegt. Die Miete ist monatlich im Voraus am 1. Werktag des Monats fällig und wird regelmäßig am 2. Werktag vom angegebenen Konto abgebucht. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung mangels Deckung oder aus sonstigen vom Mieter zu vertretenden Umständen, hat dieser alle daraus entstehenden Kosten zu tragen. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, für jede Mahnung Mahngebühren zu erheben. Die von der Bank erhobenen Rücklaufgebühren bei nicht gedecktem Konto werden ebenfalls dem Mieter belastet. **Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung durch den Vermieter erfolgt nicht.** Der Mieter hat dann den Rückstand direkt an Seezeit zu überweisen.
- 3.4 Der Mietzins setzt sich in der Regel zusammen aus:

Grundmiete

- Kapitalkosten
- Mietaufwand von Seezeit als Hauptmieter
- 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
- Hausverwalter/Hausmeister
- und sonstige Kosten nach § 2 Ziffer 17 BetrKV wie Dachrinnenreinigung, Füllen und Warten von Feuerlöschern, Überprüfung von Brandwarnanlagen, Lüftungs- und Blitzschutzanlagen, Türsprech- und Öffnereinrichtungen sowie Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen
- (Tele-)Kommunikationseinrichtung für von Seezeit betriebene und gemeinschaftlich genutzte Räume oder Gegenstände inklusive Gebühren
- Pflege und Reinigung der Außenanlagen, Kosten für Betrieb und Wartung hierzu erforderlicher Geräte (Rasenmäher u.a.) und Fahrzeuge
- Müllentsorgung
- Strom
- Wasserversorgung
- Heizung/Warmwasser

- 3.5 Deckt die erhobene Miete pro Wohnanlagenplatz die kalkulierten laufenden Aufwendungen und Kosten sowie den Mietaufwand von Seezeit als Hauptmieter nicht ab (Unterdeckung), ist Seezeit berechtigt, die Miete bis zum Betrag einer kostendeckenden Miete anzuheben. Eine Erhöhung der erhobenen Miete ist ebenfalls zulässig, wenn sich eine Änderung der laufenden Aufwendungen oder Kosten sowie des Mietaufwandes von Seezeit als Hauptmieter und/oder eine Änderung der Berechnungsgrundlage ergibt.
- 3.6 Änderungen der Miete teilt der Vermieter dem Mieter schriftlich mit. Die Miete ist sodann ab dem darauffolgenden Monat in der geänderten Höhe geschuldet.
- 3.7 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 unstrittige und rechtskräftig festgestellte Forderungen und muss durch den Mieter gegenüber dem Vermieter vorab in Textform erklärt werden.

4. Kautio

- 4.1 Die Kautio wird vom angegebenen Konto (bei einem deutschen Bankinstitut) eingezogen. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio in 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit der unmittelbar folgenden Miete fällig.
- Abweichend hiervon können auf Wunsch des Mieters in begründeten Fällen, z.B. bei Kurzzeitstudierenden die Kautio und die erste Miete oder die Miete für den gesamten Zeitraum vor Beginn des Mietverhältnisses direkt auf ein von Seezeit zu benennendes Konto oder bar in der Abteilung Studentisches Wohnen gezahlt werden.
- 4.2 Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB). Sie wird vom Vermieter rentierlich angelegt; die Renditen werden als allgemeine Einnahmen der jeweiligen Wohnanlage zugeführt.
- 4.3 Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses mit Ausnahme der Ansprüche aus § 536a BGB die Kautio nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen des Vermieters verrechnen.
- 4.4 Nach Auszug kann der Vermieter die Kautio mit offenen Mieten sowie mit Kosten für
- Schäden am Mobiliar sowie an den Mieträumen, die über die übliche Abnutzung hinausgehen
 - Erforderliche Reinigungs- und Renovierungskosten
 - Fehlende Inventarteile oder Schlüssel sowie
 - sonstigen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis aufgerechnet werden.
- 4.5 Die Kautio bzw. deren nicht verrechnete Teile werden vom Vermieter dem Mieter nach Vertragsende auf das unter Ziff. 3.3 benannte Konto überwiesen, es sei denn, der Mieter teilt dem Vermieter rechtzeitig ein anderes Konto mit. Bei Überweisung ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Die Rückzahlung erfolgt frühestens 4 Wochen, spätestens in der Regel 3 Monate nach Vertragsende, sofern keine Schäden etc. abgerechnet werden müssen.

5. Einzug (Übergabe der Mietsache), Umzug

- 5.1 Die Zimmerübergabe erfolgt am Tag des Vertragsbeginns ab 12.00 Uhr, nach vorheriger Terminvereinbarung, gemeinsam mit dem Hausmeister der jeweiligen Wohnanlage vor Ort. 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 des Mieters gegenüber Seezeit.
- 5.2 Der Mieter ist verpflichtet, sich binnen der gesetzlichen Frist (binnen 2 Wochen nach dem Einzug) bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden. Seezeit stellt eine Meldebestätigung/Vermieterbescheinigung nach § 19 BMG aus.
- 5.3 Bei Übergabe der Mietsache werden deren Zustand sowie die Vollständigkeit des mitvermieteten Inventars durch ein Übergabeprotokoll, das von beiden Seiten zu unterschreiben ist, festgestellt. Der Mieter erkennt durch die Unterschrift den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache an. Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten.
- 5.4 Ein Anspruch des Mieters, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen, besteht nicht. Der Mieter ist berechtigt die Wände zu streichen. Hierzu kann eine vom Vermieter gestellte Farbe verwendet werden. Kosten für vom Mieter selbst beschafftes und verwendetes Material werden nicht erstattet.
- 5.5 Umzüge innerhalb der Wohnanlagen werden nur nach schriftlicher Antragstellung und nur in begründeten Ausnahmefällen gegen eine Verwaltungsgebühr von der Abteilung Studentisches Wohnen genehmigt (siehe Gebührenordnung/Homepage). Ein Umzug kann erst stattfinden, wenn mit dem Mieter ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. Eine vor Umzug bezahlte Kautio wird gegebenenfalls auf die für den Neu-Vertrag geltende Höhe aufgestockt. Nicht genehmigte Umzüge können zu einer fristlosen Kündigung führen.
- 5.6 Der Vermieter kann vom Mieter den vorübergehenden oder dauerhaften Umzug innerhalb einer Wohnanlage oder in eine andere Wohnanlage verlangen, wenn dies bauliche Maßnahmen, Sanierungsmaßnahmen, umfangreiche Mängelbeseitigungsmaßnahmen oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Wohnraumes erfordern und es unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und des Mieters für den Mieter zumutbar ist. Diesen Anspruch kann der Vermieter über eine Änderungskündigung mit 3-monatiger Kündigungsfrist durchsetzen.

6. Pflichten des Mieters, Benutzung der überlassenen Mieträume, Mängelanzeige

- 6.1 Der Mieter ist verpflichtet,
- die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)Räume pfleglich zu behandeln. Das vom Vermieter eingebrachte Inventar hat im Zimmer sowie in den Gemeinschaftsräumen zu verbleiben.
 - das Zimmer sowie die gemeinsam genutzten Einrichtungen (z.B. Küche, Bad, Flur, Waschraum etc.) zu reinigen. Die Reinigung hat regelmäßig und in ausreichender Form zu erfolgen. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden. Der Vermieter ist berechtigt, sich jederzeit von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung der Gemeinschaftsräume nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter zu einer Abmahnung berechtigt und berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Die Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.
 - für eine sachgemäße und ausreichende Lüftung und Heizung der Mietsache sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen.

- jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr zu unterlassen.
- etwaige Schäden/Mängel, technische Störungen oder sonstige Gefahrenquellen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich in Textform mitzuteilen. Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt. Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gemäß § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.
- auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizung zu achten. Das Aufstellen von Waschmaschinen/Wäschetrocknern und zusätzlichen Elektro- und Küchengeräten in den Wohnungen und Zimmern ist nicht gestattet.
- aus feuerpolizeilichen Gründen, Treppenhäuser, Flure bzw. Laubengänge und auch Balkone (= Flucht-/Rettungswege!) von jeglichem Sperrgut (z.B. Fahrräder, Mobiliar usw.) frei zu halten. Dennoch abgestellte Gegenstände werden nach fruchtloser Aufforderung auf Kosten des Mieters beseitigt.

6.2 Vom Mieter eingebrachte zusätzliche Bodenbeläge dürfen nur lose verlegt werden und sind bei Auszug wieder zu entfernen.

6.3 Der Mieter ist verpflichtet, seinen Abfall getrennt in die vom Vermieter bereitgestellten bzw. öffentlichen Behälter/Sammelstellen zu entsorgen.

7. vertragswidriger Gebrauch

Dem/der Mieter/in ist es nicht gestattet,

- 7.1 bauliche Veränderungen an der Mietsache vorzunehmen. Änderungen an den Installationseinrichtungen sind unzulässig. Das Anbringen von Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangs- oder Sendeeinrichtungen ist ohne Genehmigung des Vermieters in Textform untersagt.
- 7.2 Turn- und Sportgeräte sowie sonstige schwere Gegenstände an Decken, Wänden, Türrahmen anzubringen. Widersetzt sich der Mieter dieser Vorgabe und entstehen dadurch Schäden an der Mietsache, so ist der Mieter zum Schadensersatz verpflichtet.
- 7.3 an Dusche/Badewanne/Waschtisch/Spülbecken den Siphon/Ablauf abzuschrauben; bei Verstopfung ist umgehend der Hausverwalter zu informieren.
- 7.4 außerhalb eines durch Seezeit offiziell ausgewiesenen Grillplatzes zu grillen. Diese offiziell ausgewiesenen Grillplätze sind nur bei einigen Wohnanlagen vorhanden.
- 7.5 neben dem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Inventar zusätzliches Mobiliar in die Gemeinschaftsräume einbringen, sofern der Mieter hierfür keine besondere schriftliche Genehmigung der Abteilung Studentisches Wohnen hat.
- 7.6 die Dächer der Wohnanlagen zu betreten (Unfall-/Absturzgefahr).
- 7.7 in den Zimmern, Fluren und Gemeinschaftseinrichtungen (wie z.B. Küchen, Bäder, Waschräume etc.) zu rauchen. Denn bei den von Seezeit verwalteten Wohnanlagen handelt es sich ausschließlich um Nichtraucherwohnanlagen. Dies bedeutet, dass aufgrund der hohen Fluktuation in den Wohnanlagen und der daraus ergebenden Rücksichtnahme auf nachfolgende Mieter bzw. Mitbewohner das Rauchen verboten ist.

8. Haftung des Mieters

Der Mieter haftet für Schäden an den vom Vermieter verwalteten Sachen (Gebäude und Inventar), sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft verursacht wurden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste, Besucher usw. schuldhaft verursacht worden sind. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.

9. Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter

Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).

10. Betreten der Mietsache

Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu seinem Zimmer/Appartement zu ermöglichen:

- 10.1 Während der üblichen Arbeitszeit in angemessenen Abständen bei einem konkretem Anlass zur Prüfung des Zustandes der Mietsache.
- 10.2 Nach vorheriger Anmeldung/Terminvereinbarung zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von den von der Behörde angeordneten Wasserproben.
- 10.3 Nach vorheriger Anmeldung/Terminvereinbarung für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume, sowie Mängelbeseitigung, Wartung Rauchmelder).
- 10.4 Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen.
- 10.5 Jederzeit zur Abwendung, Erforschung und Beseitigung von erheblichen Sachschäden und erheblicher Störung der Hausruhe.
- 10.6 Nach vorheriger Anmeldung/Terminvereinbarung durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht.
- 10.7 Nach Terminvereinbarung bzw. vorheriger Anmeldung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin.
- 10.8 Der Vermieter wird die Mietsache (vermietetes Zimmer / Appartement) nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Eine Maßnahme/Besichtigung wird, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.
- 10.9 Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Ankündigung zu einem früheren Zeitpunkt als 48 Stunden, mindestens 4 Wochen im Voraus erfolgen.
- 10.10 Der Vermieter ist im Fall von Gefahr in Verzug und im Fall des Selbsthilferechts nach § 229 BGB berechtigt, die Mietsache in Abwesenheit und ohne Zustimmung des Mieters zu betreten.

- 10.11 Verweigert der Mieter den Zugang zur Mietsache oder ist er zu einem angekündigten Termin nicht anwesend, wird der Mieter darauf hingewiesen, dass er, sofern er nicht erhebliche Gründe für das Nichterscheinen vorbringt, dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens (z.B. zusätzliche Anfahrtskosten von Handwerkern) verpflichtet ist.
- 10.12 Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter rechtzeitig schriftlich die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.
- 10.13 Gemeinschaftsräume (Küche, Bad, Flur), die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist und sonstige Räume, die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter 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, Fahrradkeller/-haus etc.).

11. Schlüssel

- 11.1 Der Mieter erhält bei Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel.
- 11.2 Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt, sofern den Mieter am Verlust des Schlüssels ein Verschulden trifft, auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter.
- 11.3 Der Vermieter 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 der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen. Im Falle, dass der Mieter den Schlüssel schuldhaft verloren hat, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung, des Schloss austausches oder der Wechselung der Schließanlage zu Lasten des Mieters
- 11.4 Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurück zu geben.

12. Überlassung des Mietraumes an Dritte

- 12.1 Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne Erlaubnis des Vermieters untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.
- 12.2 Dem Mieter ist gestattet, nach vorheriger Antragstellung und Zustimmung des Vermieters in Textform, für den Zeitraum einer vorübergehenden Abwesenheit des Mieters einen Untermietvertrag mit einem **Wohnberechtigten** abzuschließen. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er einem dem Dritten, bei dem Gebrauch der Mietsache zur Last fallendem Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

13. Abstellen von Fahrzeugen

- 13.1 Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen kostenpflichtigen Stellplätze, soweit sie zur Verfügung stehen, anzumieten/zu benutzen. Diese werden von Seezeit zur Verfügung gestellt. Dieses gilt nicht für die kraftfahrzeugfreie Wohnanlage Jungerhalde in Konstanz.
- 13.2 Für die **Wohnanlage Jungerhalde in Konstanz** gilt: Der Mieter verpflichtet sich, zur Sicherung der ökologischen und urbanen Qualität des Wohngebietes Jungerhalde und dessen Umgebung ein Kraftfahrzeug dort weder zu halten noch zu nutzen. Die Wohnanlage darf nur zum Be- und Entladen, während eines Ein- bzw. Auszuges beparkt werden.
- 13.3 Für Fahrräder sind ebenfalls die dafür vorgesehenen Abstellplätze zu benutzen; ein Abstellen von Fahrrädern in den Eingangsbereichen, Treppenhäusern, Fluren und den Wohnbereichen sowie auf Balkonen und an Wänden ist nicht erlaubt.
- 13.4 Der Vermieter haftet nicht für Schäden an den auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen und Fahrrädern.
- 13.5 Das Abstellen von unbrauchbaren, dauernd nicht genutzten und polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Wohnanlagen und Garagen ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge und Fahrzeugteile werden für den Fahrzeughalter kostenpflichtig entfernt. Dies gilt auch für Fahrräder. Reparaturen und Ölwechsel auf dem Wohnanlagengelände sind untersagt.

14. Tierhaltung

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.

15. Verlängerung der Regelwohnzeit (4 Semester)

(gilt nicht für Austauschstudierende, die gemäß der Vereinbarung zwischen Seezeit und dem jeweils zuständigen International Office der Hochschulen eine auf 1 bzw. 2 Semester begrenzte Wohnzeit erhalten)

- 15.1 Eine etwaige Verlängerung der Wohnzeit ist nur auf begründeten Antrag in Textform möglich. Dieser muss bis 15. Mai für das Wintersemester bzw. 15. Dezember für das Sommersemester eingegangen sein. Nach individueller Prüfung der Verlängerungsanträge werden Genehmigungen bzw. Absagen schriftlich erteilt. Seezeit ist nicht verpflichtet, Gründe für die Ablehnung eines Verlängerungsantrages anzugeben. Ein Rechtsanspruch auf eine Verlängerung der Mietzeit besteht nicht.
- 15.2 Bei Verlängerung der Wohnzeit wird ein neuer schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen.
- 15.3 Für den Fall, dass der Mieter nachdem er eine Verlängerung erhalten hat, sich von dieser lösen will, kann er einen Antrag auf Mietaufhebung stellen. Wird diesem Antrag stattgegeben und erfolgt eine Aufhebung nach Ausstellung eines neuen Mietvertrages so wird eine Gebühr fällig (siehe Gebührenordnung/Homepage).

16. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten des Mieters

- 16.1 Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.

- 16.2 Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich, unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen, zum 31.03. bzw. 30.09. durch schriftliche Erklärung zu kündigen.
- 16.3 Eine außerordentliche Kündigung durch den Mieter kann mit einer Frist von 4 Wochen zum 31.03. bzw. 30.09. schriftlich erfolgen bei:
- Studienabschluss mit nachweislicher Exmatrikulation
 - Studienwechsel an eine andere inländische bzw. ausländische Hochschule
 - Mietern, die nachweislich ein Praktikum, das länger als ein Semester dauert, außerhalb des Hochschulortes ableisten müssen. Als Nachweis gilt hier eine Kopie des Praktikumsvertrages.
- 16.4 Sowohl im Fall der Kündigung, als auch im Fall der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 12:00 Uhr des letzten Werktages (Monat-Freitag) im Mietmonat.

17. Beendigung des Mietverhältnisses von Seiten des Vermieters

- 17.1 Der Vermieter hat das Recht das Mietverhältnis schriftlich gegenüber dem Mieter bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen, wenn die Gründe für eine außerordentliche Kündigung vorliegen.
- 17.2 Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt das Mietverhältnis außerordentlich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, wenn
- der Mieter die Mietsache vertragswidrig nutzt, insbesondere, wenn er sein Zimmer/Appartement einem Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlässt.
 - der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen trotz Abmahnung wiederholt verletzt.
 - der Mieter gegen die Hausordnung und/oder die Allg. Mietbedingungen verstößt oder den Hausfrieden stört und dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fortsetzt.
 - die Wohnberechtigung nicht mehr besteht und der Mieter die Studienbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat.
 - der Mieter 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.
- 17.3 dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen des Mieters nicht mehr zumutbar ist. In Fällen einer fristlosen Kündigung bleibt der Mieter zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

18. Pflichten der Vertragsparteien bei einer Beendigung des Mietverhältnisses

- 18.1 Bei Ende des Mietvertrages ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache vollständig von seinen persönlichen Gegenständen geräumt, mit vollständigem Seezeit-Inventar, komplett gereinigt sowie mit den dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben. Auch die Fenster sowie das Inventar müssen gereinigt sein; ein vorhandener Kühlschrank abgetaut sein. Hinterlassene Gegenstände werden auf Kosten des Mieters umgehend entsorgt.
- 18.2 Die Wand- und Deckenflächen sind nach im Falle einer Abnutzung, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus geht zu streichen. Hierzu sollte eine vom Vermieter gestellte Farbe verwendet werden. Kosten für vom Mieter selbst beschafftes und verwendetes Material werden nicht erstattet.
- 18.3 Der Mieter ist verpflichtet rechtzeitig vor Vertragsende bzw. gewünschten Auszugstag beim zuständigen Hausverwalter einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat der Mieter 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 den Mieter vorzunehmen sind, gilt die Zeit bis zum Mietvertragsende als Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung. Hat der Mieter zum vertragsgemäßen Rückgabetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist der Vermieter ohne weitere Fristsetzung berechtigt, diese selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Kosten vom Mieter einzufordern.
- 18.4 Die Endabnahme/Rückgabe der Mietsache muss spätestens am Tag des Vertragsendes und an Werktagen (Montag-Freitag) bis 12:00 Uhr erfolgt sein. Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwalter stattfindenden Abnahme zugegen zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen. Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens eine Woche vor dem Beendigungstermin mit dem Hausverwalter abzustimmen. Ist der Mieter zum Auszugstermin nicht anwesend und hat er auch niemanden zu seiner Vertretung bevollmächtigt, können die Mieträume auch in Abwesenheit des Mieters 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/einen Wochenende/Feiertag, so muss der Auszug am letzten Werktag im Monat erfolgen. Nach der Übergabe des Zimmers darf der Mietraum nicht mehr betreten werden.
- 18.5 Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters vom Mieter eingebrachtes und nach Mietvertragsbeendigung zurückgelassenes Mobiliar zu entfernen.
- 18.6 Zieht der Mieter 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 Nachmieter deshalb nicht einziehen, haftet der Mieter für alle entgangenen Erlöse und für alle Kosten/Schäden, die Seezeit bzw. dem Nachmieter aus der Nichtüberlassung der Mietsache entstehen (z.B. Hotel-, Umzugs-, Lagerungskosten).
- 18.7 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so führt dies nicht zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses. § 545 BGB wird abbedungen.

19. Informationspflicht zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

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

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir unsere Mieter trotzdem auf eine für sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl.

20. Sonstiges

Für zusätzliche, durch regelwidriges Verhalten von Wohnanlagenbewohnern erzwungene Dienstleistungen werden Gebühren in Rechnung gestellt.

Die einzelnen Gebührensätze werden von der Abteilung Studentisches Wohnen entsprechend der notwendigen Aufwendungen festgesetzt und sind in der Abteilung bzw. dem zuständigen Hausmeisterbüro der jeweiligen Wohnanlage einsehbar (siehe Gebührenordnung/Homepage).

Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters sowie allgemeine Mitteilungen und Benachrichtigungen an den Mieter gelten mit Einwurf in den Briefkasten des Mieters als zugegangen. Dies gilt auch in der vorlesungsfreien Zeit sowie sonstiger längerer Abwesenheit des Mieters.

21. Verarbeitung von personenbezogenen Daten durch Seezeit

Seezeit verarbeitet personenbezogene Daten unter anderem zur optimalen Durchführung des Mietvertrages gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Datenschutzgrundverordnung). Dazu gehören auch der Datenaustausch mit Hochschulen und Behörden und die Weitergabe von Daten an die Deutsche Post und Arriva (Briefdienstleister).

Weitere Hinweise zur Verarbeitung personenbezogener Daten enthält unsere „Datenschutzerklärung Wohnanlagen“. Diese Datenschutzerklärung ist im Internet unter dem Link www.seezeit.com/Datenschutzerklaerung-wohnen zu finden und auch in der Abteilung Studentisches Wohnen erhältlich.

22. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages oder der Allg. Mietbedingungen ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit.

Die vorstehenden Mietbedingungen sind Bestandteile des mit dem Mieter geschlossenen Mietvertrages.

Universitätsstr. 10 , 78464 Konstanz
E-Mail: studentisches.wohnen@seezeit.com
Studentisches Wohnen