

Mietvertrag

Zwischen der Protestantischen Alumneumsstiftung, Dr. Gesslerstr. 15a 93051 Regensburg als Vermieterin und Herrn/Frau

als Mieter/in wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird im Studentenwohnheim Dr. Johann - Hiltner-Heim, Dr. Geßler-Straße 11 - 15b, 93051 Regensburg der möblierte Wohnplatz im Einzel-/Mehrzimmerappartement Haus ____,

Erd-/ __ Obergeschoß, Flügel __,

Zimmernummer _____.

Der Mietraum wird für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch und zum besonderen Zweck des Studiums an der Universität oder Ostbayerischen Technischen Hochschule oder einer gleichgestellten Einrichtung in Regensburg vermietet, auf den bei Unterbrechung oder Beendigung der Ausbildung kein Anspruch mehr besteht.

- Bei Neuabschluß des Mietvertrages oder bei Durchführung von größeren Reparaturarbeiten kann dem Mieter eine andere Wohnmöglichkeit im Hause zugewiesen werden.
- Der Mieter erhält 1 Zimmerschlüssel (zugleich Haus- und Wohnungsschlüssel), 1 Schlüssel für Rollcontainer und 1 Briefkastenschlüssel. Zum Mietraum gehört auch das laut Inventarverzeichnis übernommene Inventar, dessen Bestand nur mit Einwilligung der Vermieterin geändert werden darf.
- Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume nach ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.

§ 2 Mietzeit

- Das Mietverhältnis wird abgeschlossen für die Zeit

vom ____ . ____ . ____ bis ____ . ____ . ____.

Die Mietzeit beginnt in der Regel am 1. April oder am 1. Oktober und endet in jedem Fall mit Semesterende am 30. September oder 31. März.

- Der Mieter ist berechtigt, während des von der Vermieterin bekanntgegebenen Termins beim Vergabeausschuß schriftlich den Abschluß eines Folgemietvertrags für ein Semester zu beantragen.
- Mieter/in und Vermieterin erkennen das berechtigte Interesse der Vermieterin an der vertraglichen Befristung des Mietverhältnisses an, da er sich bei der zur Verfügungstellung von Mieträumen ein Studentenwohnheim um einen staatliche Förderung handelt und wegen der beschränkten Platzzahl in diesen

Wohnheimen im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnheimplatz zugänglich gemacht werden soll.

- Der Neuabschluss eines auf ein Semester befristeten Folgemietvertrages kann deshalb beim Vergabeausschuß grundsätzlich nur bis zu fünfmal beantragt werden. Weitere Anträge des Mieters sollen nur in Ausnahmefällen, nicht über die Regelstudienzeit des gewählten Studiums und nicht über eine Gesamtwohndauer von zehn Semestern hinaus angenommen werden.
- Zur Vermeidung von Härtefällen kann der Vergabeausschuß auf begründeten schriftlichen Antrag von der Regelung des § 2 Abs. 4 abweichen.
- Mieter, die das Dr. Johann Hiltner Heim aus einem anderen Grund als wegen eines Praktikums oder Auslandsstudiums verlassen haben, können nicht erneut aufgenommen werden.

§ 3 Miete

- Neben der Grundmiete hat der Mieter die anteiligen Betriebskosten¹ (vgl. Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) einschließlich der Verbrauchsumlagen zu tragen, für die von der Vermieterin bis zur Endabrechnung pauschalierte monatliche Abschlagsbeträge eingehoben werden.
- Die Miete einschließlich der Pauschale aus § 3 Abs. 1 beträgt derzeit monatlich für das/die gemietete:

Einzelappartement

Zimmer in 2er Appartement

Zimmer in Wohngemeinschaft

insgesamt ____ €.

- Die Miete wird monatlich von einem vom Mieter zu benennenden Girokonto einer Bank oder Sparkasse abgebucht. Der Mieter erkennt an, daß die Vermieterin hieran wegen der Begrenzung des Verwaltungsaufwandes zugunsten aller Mieter ein berechtigtes Interesse hat. Daher ist der Abschluß des

¹ Betriebskosten einschließlich der Verbrauchsumlagen sind insbesondere: Kosten für die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung, die zentrale Heizungsanlage (beinhaltet Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Brennstoffversorgungsanlage, der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und der Betriebsräume, der Verwendung von Wärmemessern für Messungen von Immissionen, Schornsteinfegergebühren, Kosten der Reinigung des Hauses nach Anlieferung von Brennstoffen, Wartungskosten für Feuerlöscher, Tank und Lecksicherungsanlagen sowie die üblichen Trinkgelder), die zentrale Brennstoffversorgungsanlage, die zentrale Warmwasserversorgungsanlage mit Wasseraufbereitungsanlage, Wartung der Personen- und Lastenaufzüge, Straßenreinigung und Abfallentsorgung, Entwässerung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Strom, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne, maschinelle Wascheinrichtung und sonstige Betriebskosten.

Mietvertrages von der Erteilung einer Mietzinseinzugsermächtigung abhängig.

4. Vorauszahlungspauschale
 - a) Die Vermieterin ist berechtigt, einen geeigneten Umlegungsschlüssel zu bestimmen.
 - b) Die Einbeziehung aller durch gesetzliche oder behördliche Regelung verursachten Kostenänderungen sowie Änderungen und Neueinführung von Nebenkosten jeder Art in die Miete gilt nach Mitteilung durch die Vermieterin vom Zeitpunkt der Zulässigkeit an als vereinbart.
 - c) Deckt die Vorauszahlungspauschale infolge von Kostenerhöhungen nicht mehr die Betriebskosten und Verbrauchumlagen, hat der Mieter eine den Kostensteigerungen entsprechende Vorauszahlungspauschale zu entrichten.
5. Die Vermieterin erstellt nach Ablauf eines Rechnungsjahres eine Abrechnung über die Kosten des Wohnheims und ihre Abdeckung durch die bezahlten Mieten. Ein Fehlbetrag ist durch Nachzahlung auszugleichen, ein Überschuß wird zurückvergütet. Betragen die Nachforderungen oder Überschüsse weniger als 10,-€ monatlich, werden sie mit der nächsten Abrechnungsperiode verrechnet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verzichtet der Mieter auf die Rückzahlung.
6. Der Mietzins einschließlich der Vorauszahlungspauschale ist monatlich im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag des Monats fällig. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Die Vermieterin ist berechtigt, bis zu 20,- € Verwaltungskosten für jede weitere Mahnung zu verlangen.
7. Aus begründetem Anlaß kann die Miete auf schriftlichen Antrag gestundet werden. Der Antrag ist vor der Fälligkeit der Miete zu stellen.
8. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung des Mietzinses einschließlich der Vorauszahlungspauschale in Rückstand, so sind Zahlungen trotz entgegenstehender Bestimmungen zunächst die ältesten Mietrückstände, dann auf Kosten, Zinsen und sonstige Schulden zu verrechnen.
9. Eine Aufrechnung des Mieters gegenüber Forderungen auf Mietzins und Betriebs- und Verbrauchskosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungs- oder Minderungsrechtes gegenüber dem Mietzins ist ausgeschlossen.

§ 4 Mietkaution, Aufnahmegebühr

1. Vor dem Einzug des Mieters ist eine Mietkaution in Höhe von 260,- € und eine Aufnahmegebühr in Höhe von 40,- € an die Vermieterin auf das angegebene Mietkonto einzuzahlen. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Wohnplatzes entsteht erst nach voller Bezahlung der Kaution und Aufnahmegebühr.
2. Die Kaution dient der Sicherung der Ansprüche der Vermieterin auf Schadensersatz oder Mietzahlung.
3. Die Kaution wird nicht verzinst.
4. Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kaution nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen. Die Rückzahlung der Kaution ist sechs Wochen nach dem Auszug fällig. Der Kautionsbetrag wird zurückerstattet soweit er nicht in Anspruch genommen werden musste.

§ 5 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis endet regelmäßig mit Ablauf der in dem § 2 vereinbarten Mietzeit, ohne daß es einer gesonderten Kündigung der Vermieterin bedarf.
2. Die Anwendbarkeit des § 568 BGB² wird ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Ein ordentliches Kündigungsrecht des Mieters ist ausgeschlossen. Zwischen den Parteien des Mietvertrages kann jedoch ein Aufhebungsvertrag geschlossen werden, der vom Mieter spätestens sechs Wochen vor seinem Inkrafttreten schriftlich zu beantragen ist und für den ein Verwaltungsbeitrag von 40,- € anfällt.
4. Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis zum Monatsende schriftlich mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn der Mieter
 - a) am Studienort nicht immatrikuliert ist oder sich im Studienabschlußsemester befindet,
 - b) nicht bis zum 30 November für das Wintersemester oder zum 31. Mai für das Sommersemester eine Studienbescheinigung oder eine Bescheinigung über die Anmeldung zur Studienabschlussprüfung vorlegt,
 - c) gegen Mietvertrag, Hausordnung oder Heimsatzung wiederholt verstößt, soweit diese Verstöße nicht eine fristlose Kündigung rechtfertigen oder der Mieter / die Mieterin deshalb schon zweimal abgemahnt worden ist.
5. Wird auf Veranlassung des Mieters der Abschluß eines neuen Mietvertrages notwendig, so wird ein Verwaltungsbeitrag von 40,- € erhoben.

§ 6 Außerordentliches Kündigungsrecht

1. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Monatsende kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand trotz zweimaliger Abmahnung vertragswidrig nutzt. Als vertragsmäßiger Gebrauch gilt der Gebrauch, wie ihn Mietvertrag und Hausordnung als Vertragsbestandteil vorsehen.
2. Die Vermieterin kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter/die Mieterin
 - a) schwerwiegend den Mietvertrag, die Hausordnung oder die Rechte Dritter hieraus verletzt,
 - b) sich wiederholt gemeinschaftswidrig verhält,
 - c) an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe zweier Monatsmieten in Verzug ist.
- d) In den Fällen a) und b) ist eine Abmahnung des Heimleiters nach Anhörung des Mieters und des 1. Seniors Voraussetzung für die Kündigung. Eine Anhörung des Mieters gilt als erfolgt, wenn dieser sich nicht innerhalb einer Woche nach Zugang der entsprechenden Aufforderung schriftlich oder mündlich gegenüber der Heimleitung äußert. Im Fall der Verhinderung des 1. Seniors ist einer seiner Stellvertreter anzuhören.

² § 568 BGB Stillschweigende Verlängerung

Wird nach dem Ablaufe der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder der Mieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Teile gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs, für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in welchem er von der Fortsetzung Kenntnis erlangt.

Im Fall c) bedarf es keiner vorherigen Abmahnung, ebensowenig wie bei einer schuldhaften Verletzung der Pflichten des Mieters aus Mietvertrag und Hausordnung in solchem Maße, daß eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Vermieterin, namentlich wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens, schlechthin unzumutbar ist.

§ 7 Einspruch gegen Kündigung

Gegen alle oben genannten Kündigungen durch die Vermieterin ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zugang schriftlich begründeter Einspruch an den Stiftungsdirektor möglich. Bis zu dessen Entscheidung wird keine Räumungsklage erhoben.

§ 8 Haftung

Die Vermieterin haftet für Schäden nur im Rahmen der abgeschlossenen Haftpflicht-, Feuer- und Gewässerschadenhaftpflicht und Einbruchsdiebstahlversicherung und hinsichtlich der eingebrachten Sachen des Mieters nur bis zur Höhe der Versicherungssumme, die im Schadensfall ausbezahlt wird. Der Mieter ist in seinem eigenen Interesse verpflichtet, seine eingebrachten Sachen sorgfältig zu verwahren, insbesondere Wertgegenstände unter Verschuß zu halten und im Falle von Unterversicherung selbst zu versichern.

§ 9 Benutzung des Mietraumes

1. Der Mieter darf den ihm zugewiesenen Mietraum nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck und ausschließlich persönlich als Wohn-, Studien- und Arbeitsraum nutzen.
2. Der Mieter ist nicht berechtigt, den ihm überlassenen Mietraum Dritten weiterzuvermieten, zu überlassen oder zur Übernachtung zur Verfügung zu stellen. Ein Verstoß gegen diese Bestimmungen berechtigt zur fristlosen Kündigung.
3. Die Vermieterin kann dem Mieter in Ausnahmefällen auf dessen Antrag hin die kurzzeitige Übernachtung von Gästen gestatten. In diesem Fall ist für die zusätzlichen Betriebs- und Verbrauchskosten eine Pauschale von 7,50 € pro Tag zu entrichten.
4. Die Vermieterin kann in den Semesterferien den Mietraum Feriengästen zur Verfügung stellen. Ferienvermietung ist jedoch nur im Einvernehmen mit dem Mieter möglich. Der Mieter kann verlangen, dass sein Raum nur einem ihm bekannten Feriengast zur Verfügung gestellt wird.
5. Im Fall der Ferienvermietung erhält der Mieter nach Zahlung der Miete durch den Feriengast an die Vermieterin von dieser je Monat eine halbe Monatsmiete als pauschalierte Grundmiete zurückerstattet.

§ 10 Behandlung der Mietsache

1. Bei Bezug erkennt der Mieter den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes an, wenn er nicht innerhalb von drei Tagen nach Einzug der Vermieterin die Mängel schriftlich angezeigt hat.
2. Der Mieter verpflichtet sich, sein Zimmer und die zum gemeinsamen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Räume schonend zu behandeln. Eventuelle Schäden sind der Vermieterin sofort anzuzeigen.

3. Das Einbringen von Möbeln und Geräten in die Gemeinschaftsräume ist nur nach schriftlicher Genehmigung des Heimleiters gestattet. Ohne Genehmigung eingebrachte oder zurückgelassene Gegenstände werden auf Kosten des Verursachers entsorgt.
4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird das Zimmer von Beauftragten der Vermieterin abgenommen. Der Mieter haftet für alle während seiner Mietzeit entstandenen Schäden und für fehlende Gegenstände.
5. Mieter, die ihr Zimmer während ihrer Mietzeit in einer anderen Farbe als weiß gestrichen oder die Wände ihres Zimmers beschädigt oder verschmutzt haben, sind verpflichtet, das Zimmer vor ihrem Auszug streichen zu lassen oder selbst so auszumalen, so daß es vom Nachmieter ohne weiteres bezogen werden kann. Nach einer Mietdauer von mindestens zwei Jahren wird davon ausgegangen, dass die Wände verschmutzt sind. Dies kann durch Augenscheinseinnahme durch Beauftragte der Stiftung rechtzeitig vor der Zimmerabnahme widerlegt werden. Farbe und Malgerät werden auf Wunsch des Mieters von der Vermieterin gestellt. Kommt ein Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, wird das Zimmer von Beauftragten der Vermieterin ausgemalt. Die anfallenden Kosten werden von der Mietkaution einbehalten.
6. Beim Auszug ist eine pauschale Reinigungsgebühr von mindestens 40,- € zu bezahlen, sofern das Zimmer nicht vom Mieter grundgereinigt ist. Erfordert die Reinigung des Zimmers jedoch größere Aufwendungen, so wird der entsprechende Betrag von der Kautions einbehalten.
7. Der Verlust eines Haus- oder Zimmerschlüssels ist der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Falls während der Mietzeit ein dem Mieter ausgehändigter Schlüssel verloren geht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel der Vermieterin zurückgegeben werden, ist diese berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu vorhandenen Schlösser zu verändern und durch neue ersetzen zu lassen. Jeder Mieter haftet für unbefugten Gebrauch der ihm überlassenen Schlüssel und für hierdurch entstehende Folgeschäden.
8. Der Mieter ist verpflichtet den Mietern gegenüber die erforderliche Rücksicht zu üben und sich entsprechend dem Mietvertrag, der Hausordnung und der Heimsatzung zu verhalten. Der Mieter haftet auch für das Verhalten und für die Schäden, die seine Gäste verursachen.
9. Bei der Beseitigung von Schäden ist der Mieter an die Weisungen der Vermieterin gebunden. Er kann bei Meinungsverschiedenheiten auf eigene Kosten Sachverständige einschalten.
10. Kleinreparaturen bis zu 40,-€ im Einzelfall und 90,-€ im Kalenderjahr sind durch den Mieter selbst zu erbringen z.B. für WC-Deckel, Duschbaum, Duschkopf oder Leuchtmittel und sonstige Verbrauchsgegenstände

§ 11 Baumaßnahmen und Reparaturen

1. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, daß sein Zimmer auch während seiner Abwesenheit bei berechtigtem Anlass durch Beauftragte der Vermieterin betreten werden kann. Näheres regelt die Hausordnung.
2. Die Vermieterin darf notwendige und zweckmäßige Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses und seiner technischen Anlagen

oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die der baulichen Verbesserung dienen.

3. Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muß, kann er weder die Miete mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch wegen der Wohnbeeinträchtigung Schadensersatz verlangen. Dies gilt auch für die weitere Fertigstellung des Dr. Johann Hiltner - Heimes.

§ 12 Auszug

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Zimmer bis 10 Uhr vormittags am drittletzten Werktag vor Vertragsablauf zu räumen und in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben.
2. Falls der Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, daß mit Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Zimmer auf die Vermieterin übergeht und daß diese unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, nach erfolgloser, zweimaliger schriftlicher Aufforderung zur Räumung das Zimmer nach drei Tagen neu zu belegen und die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Mieters auf dessen Kosten zu verwahren.
3. Der Mieter stellt die Vermieterin von etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter im Falle der verspäteten Räumung durch den Mieter frei.
4. Der ehemalige Mieter verzichtet nach Ablauf eines halben Jahres auf sein Eigentum an den verwahrten Sachen. Die Vermieterin nimmt diesen Verzicht an.

§ 13 Eigentumsverzicht

1. Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, daß er nach Bekanntgabe an den Anschlagtafeln auf sein Eigentumsrecht an den zurückgelassenen oder eingebrachten und trotz Aufforderung nicht gekennzeichneten Gegenständen (Fahrrädern u.a.) in allgemein zugänglichen Räumen und an nicht zugelassenen Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Wohnheimes zugunsten der Vermieterin verzichtet. Die Vermieterin nimmt diesen Verzicht an.
2. Die Vermieterin ist berechtigt, nicht zugelassene Kraftfahrzeuge, die auf dem Gelände des Wohnheims abgestellt sind, auf Kosten des Mieters abschleppen zu lassen.

§ 14 Sonstige Bestimmungen

1. Schriftliche Willenserklärungen der Vermieterin an den Mieter gelten am dritten auf den Tag es Einwurf in den Hausbriefkasten folgenden Werktag als zugegangen.
2. Alle Bediensteten der Vermieterin sind ermächtigt, für den Mieter Postsendungen mit Ausnahme von Nachnahmesendungen anzunehmen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, der Heimleitung auf Verlangen ein amtliches Gesundheitszeugnis, das nicht älter als vierzehn Tage ist, vorzulegen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, sich beim Einwohnermeldeamt der Stadt Regensburg innerhalb der gesetzlichen Fristen an- und abzumelden.

5. Zusätzliche Abmachungen zum Mietvertrag bedürfen für beide Vertragsparteien der Schriftform. Diese kann durch mündliche Vereinbarung nicht abgedungen werden.

6. Die Personalakten der Mieter sind von der Vermieterin vertraulich zu behandeln.

§ 15 Hausordnung, Heimsatzung, Erfüllungsort

1. Die Hausordnung vom 7. Januar 2015 und die Heimsatzung vom 4. Juli 2017 sowie der Inhalt des Bewerbungsbogens einschließlich der Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
2. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist für beide Teile Regensburg.
3. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein oder werden behält der Mietvertrag im Übrigen seine Gültigkeit. Ersatzbestimmungen zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges innerhalb der gesetzlichen Grenzen gelten als vereinbart.

Regensburg, den ____ . ____ . ____

Die Vermieterin

Der Mieter/die Mieterin

Bei Minderjährigen: Der/die Erziehungsberechtigte(n)

Ein Exemplar der Hausordnung vom 7. Januar 2015 habe ich vor Abschluss des Mietvertrages erhalten. Die Hausordnung kann jederzeit im Internet eingesehen werden unter www.hiltnerheim.de/Hausordnung .

Die aktuelle Heimsatzung vom 4. Juli 2017 kann jederzeit im Internet eingesehen werden unter www.hiltnerheim.de/Satzung .

Der Mieter/die Mieterin