ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN
WOHNHEIME HEIDELBERG / HEILBRONN / MANNHEIM/ MOSBACH

1. Wohnberechtigung

a) Die Wohnberechtigung für die vom Studierendenwerk Heidelberg (nachstehend StWH) betriebenen Studierendenwohnheime richtet sich nach der„Benutzungsordnung für die Studierendenwohnheime des Studierendenwerks Heidelberg" in der jeweils gültigen Fassung.

b) Jedes Semester ist bis spätestens vier Wochen nach Semesterbeginn eine Studienbescheinigung vorzulegen. Liegt sie zu diesem Termin nicht vor und wird sie trotz Aufforderung nicht nachgereicht, kann das Mietverhältnis vom StWH gekündigt werden. Für die Rücknahme der Kündigung oder Abschluss eines neuen Mietvertrages wird eine Aufwandspauschale erhoben.

2. Miete

a) Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag des Monats fällig und wird im Lastschriftverfahren eingezogen. Aus verwaltungs-/banktechnischen Gründen kann die Lastschrift auch erst nach dem dritten Werktag eines Monats erfolgen. Bei Zahlungsverzug wird für jede Mahnung eine Aufwandspauschale erhoben, deren Höhe vom StWH festgelegt und unter Ziffer 16 der Allgemeinen Mietbedingungen bekannt gemacht wird. Bei Undurchführbarkeit der Lastschrift hat der Mieter die dadurch entstehenden Bankgebühren zu tragen.

b) Der Mieter ist verpflichtet, dem StWH für die Miete und sonstige mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Zahlungen (z.B. Kaution, Mahnkosten, Gebühren) eine Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats zu erteilen. Ist eine Abbuchung mangels Deckung oder aus anderen vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht möglich, muss dieser alle daraus entstehenden Kosten tragen.

c) In begründeten Fällen, z.B. bei Kurzzeitstudierenden oder Ferienmietern, sind Kaution und erste Miete oder die Miete für den gesamten Mietzeitraum vor Beginn des Mietverhältnisses auf ein vom StWH zu benennendes Konto oder bar an der Kasse einzuzahlen. In diesen Fällen wird keine zusätzliche Gebühr fällig.

d) Die Miete setzt sich zusammen aus Grundmiete und Betriebskosten und wird in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV) kalkuliert. Sie enthält auch anteilige Kosten für allen Bewohnern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsräume und -einrichtungen. Wegen der hohen Fluktuation bei Studierendenwohnheimen und dadurch bedingter intensiverer Gebäudeabnutzung und höherem Verwaltungsaufwand kann das StWH die Verwaltungskosten (§ 26 II. BV*),* die Instandhaltungspauschale (§ 28 II. BV) und das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) bis zur 1 1/2fachen Höhe der jeweils geltenden Sätze der II. BV ansetzen.

e) Bei der Mietkalkulation können verschiedene Studierendenwohnheime zusammengefasst werden, auch wenn die Voraussetzungen einer Wirtschaftseinheit im Sinne von § 2 Abs.2 II. BV nicht vorliegen, um Unterschiede im Wohnwert oder öffentlicher Förderung einzelner Wohnheime und daraus resultierenden ungerechtfertigte Differenzen im Mietniveau auszugleichen.

f) Zusammensetzung der Miete:

I. Grundmiete

I.1 Kapitalkosten (§§ 19-21 II. BV), Erbbauzins, Mietaufwand des StWHs
I.2 Abschreibungen für Gebäude und Inventar (§ 25 II. BV)
I.3 Rückstellungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen (§ 28 II. BV)
I.4 Verwaltungskosten (§ 26 II. BV)
I.5 Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV)
I.6 Möblierungszuschlag für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum

II. Betriebskosten (pauschal)

II.1 Kosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV
II.2 Sonstige Betriebskosten, soweit sie nicht direkt vom Mieter getragen werden oder unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind –z.B. Kosten für (**nur, soweit jeweils im Wohnheim vorhanden**):

- Heizung, Wasser, Energie für die Miet- und zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Räume/Einrichtungen
- Betrieb einer Be-oder Entlüftungsanlage
- Wartung/Eichung von Zählern, Uhren und ähnlichen Einrichtungen zur Verbrauchserfassung
- Wartung/Überprüfung von Feuerlöschern und anderen Feuerschutzeinrichtungen sowie Notstromeinrichtungen
- Wartung von Rauchwarnmeldern
- Betrieb und Wartung von Fahrzeugen, Rasenmähern u.ä., z.B. für Müllsammlung, Pflege und Reinigung der Außenfläche usw.
- Untersuchungen nach Trinkwasserverordnung
- Ungezieferbeseitigung

g) Der Kostenkalkulation liegt eine Mindestwohnzeit von einem Semester (= 6 Monate) vgl. Ziff. 5a) zu Grunde. Für kürzere Mietverhältnisse wird ein Zuschlag von bis zu 20% zur Miete erhoben, dessen jeweilige Höhe im Mietvertrag ausgewiesen wird. Der Zuschlag kann auch nach Auszug mit der Kaution verrechnet werden.

3. Änderung der Miete

Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist das StWH verpflichtet, kostendeckende Mieten zu erheben. Zuschüsse für den laufenden Betrieb der Wohnheime erhält das StWH nicht. Nicht kostendeckende Mieten können deshalb bis zur Höhe der Kostenmiete angehoben werden, bei Kostenänderungen oder Änderungen der Sätze der II. BV kann die Miete ferner an die geänderten Kosten angepasst werden. Die erhöhte Miete ist ab Beginn des Folgemonats zu entrichten, wenn das StWH die Erhöhung bis spätestens 15. des Vormonats mitgeteilt hat.

4. Kaution

a) Zu Vertragsbeginn ist die vertraglich vereinbarte Kaution zu entrichten. Der Anspruch auf Übergabe des Wohnraums entsteht erst nach Zahlung der Kaution bzw. deren erster Rate. Eine Verzinsung der Kaution zugunsten des Mieters erfolgt nicht (**§ 551 Abs. 3 BGB**), die Zinserträge werden den Wohnheimen als Einnahme zugeführt. §551 Absatz 2 BGB bleibt unberührt.

b) Der Mieter kann die Kaution während des Mietverhältnisses nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Die Kaution kann nach Auszug mit offenen Mieten sowie mit Kosten für:

- Schäden an Mieträumen oder Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen,
- Erforderliche Reinigungs- oder Renovierungsarbeiten,
- Fehlende Inventarteile oder Schlüssel/Schlüsselkarten
- sowie sonstige Forderungen des Vermieters verrechnet werden.

Die Kaution bzw. deren nicht verrechnete Teile werden in der Regel **ca. 3 Monate nach Beendigung des Mietvertrages** auf das für die Mietabbuchung genannte oder ein anderes schriftlich mitgeteiltes Konto überwiesen, sofern keine Schäden etc. abgerechnet werden müssen. Wird für die Rückzahlung der Kaution oder deren nicht verrechneter Teile ein Konto im Ausland benannt, sind die

Überweisungskosten vom Mieter zu tragen. Die Kaution verfällt 3 Jahre nach Ende des Mietvertrages, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die das StWH nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.

5. Beginn des Mietverhältnisses/Befristung

a) Der Mietvertrag wird grundsätzlich für mindestens ein Semester geschlossen. Er beginnt an dem im Vertrag genannten Tag. Liegt dieser zwischen dem 1. bis 14. eines Monats, so ist eine ganze, ab dem 15. eines Monats eine halbe Monatsmiete für den ersten Monat zu entrichten. Stand der Wohnraum aufgrund einer Reservierung ab Monatsanfang zur Verfügung und wurde aus Gründen, die in der Person des Mieters liegen, erst später bezogen, so ist in jedem Fall eine volle Monatsmiete zu bezahlen.

b) Die Wohnraumübergabe erfolgt am Tag des Vertragsbeginns ab 12.00 Uhr, ist dies ein Samstag, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag, erfolgt die Übergabe erst am darauf folgenden Werktag ab 12.00 Uhr, **insofern ändert sich der Mietvertragsbeginn. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht insoweit nicht.** Bei Einzug wird ein Protokoll gefertigt, in dem der Zustand des Wohnraums und Inventars sowie die Vollzähligkeit des Inventars festgehalten werden. Einwendungen gegen das Protokoll oder Ergänzungen sind nur innerhalb von drei Werktagen nach Einzug möglich (vgl. auch Ziff.10b). Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass später eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen an der Mietsache nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind. Das Mietverhältnis ist auf die im Vertrag angegebene Laufzeit befristet (Rotationsprinzip).

c) Nach Ablauf des Mietvertrages kann unter den in der Benutzungsordnung genannten Voraussetzungen auf schriftlichen Antrag hin ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden. Anträge müssen bis spätestens 01. Juni (Heilbronn: 1.Mai) für das darauf folgende Winter- bzw. bis 01. Dezember (Heilbronn: 1.November) für das darauf folgende Sommersemester beim StWH eingegangen sein. Für die Folge-Verträge gelten – soweit nicht anders vereinbart – die für Neu-Verträge geltenden Vertragsbedingungen wie, die beim Einzug bezahlte Kaution wird auf die für Neu-Verträge geltende Höhe aufgestockt.

6. Umzug

a) **Umzüge sind auf schriftlichen Antrag nur in begründeten Ausnahmefällen** und nur zu Semesterbeginn möglich. Der Antrag muss bis spätestens 01.Juni (Heilbronn: 1.Mai) für das darauf folgende Winter- bzw. 01. Dezember (Heilbronn: 1.November) für das darauf folgende Sommersemester beim StWH eingegangen sein.

b) Für Umzüge wird eine Aufwandspauschale erhoben, deren Höhe vom StWH festgelegt und unter Ziffer 16 der Allgemeinen Mietbedingungen bekannt gemacht wird. Ein Umzug ist nur zulässig, wenn ein vom StWH unterzeichneter schriftlicher Änderungsvertrag vorliegt.

c) Umzüge sind nur an Werktagen während der Dienststunden des Hausmeisters möglich, **eine Terminabsprache muss spätestens 14 Tage vor dem Umzug erfolgen**. **Erfolgt der Umzug nicht fristgemäß zu dem im Vertrag bzw. unter Ziff. 5b) festgelegten Zeitpunkt, so ist das StWH berechtigt, das Zimmer anderweitig zu vergeben**. Der Mieter haftet für alle Kosten, die durch einen nicht fristgerechten Umzug entstehen.

7. Schlüssel/Schlüsselkarten

a) Beim Einzug werden die im Protokoll aufgeführten Schlüssel oder Schlüsselkarten übergeben. Bei Verlust bzw. nicht fristgerechter Rückgabe haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden, wenn er den Verlust bzw. die nicht fristgerechte Rückgabe zu vertreten hat. Das StWH ist in diesem Fall berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel/Schlüsselkarten und sämtliche dazu vorhandenen Schließzylinder durch neue ersetzen zu lassen.

b) Der Mieter darf keine vom StWH angebrachte Schließzylinder oder Schließeinrichtungen durch andere ersetzen, Schlüssel selbst nachmachen lassen oder Dritten die Schlüssel/Schlüsselkarte überlassen.

c) Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel/Schlüsselkarten vom Mieter an den Vermieter zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel.

8. Überlassung der Mieträume an Dritte

a) Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte **ohne vorherige schriftliche Zustimmung** des StWHs ist grundsätzlich untersagt. Die Aufnahme einer weiteren Person in die vom Mieter bewohnten Räume ist nicht erlaubt, mit Ausnahme der Wohnungen für studentische Familien.

b) Dem Mieter ist es gestattet, nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters, für den Zeitraum der vorlesungsfreien Zeit oder eine anderweitige vorübergehende Abwesenheit des Mieters einen Untermietvertrag mit einem Wohnberechtigten abzuschließen. Für die Zustimmung ist ein vom StWH zur Verfügung gestelltes Formular zu verwenden. Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er einen dem Dritten bei dem Gebrauch der Mietsache zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat. Die Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.

c) Während der vorlesungsfreien Zeit kann der Mieter sein Zimmer dem StWH oder dem *Dezernat Internationale Beziehung* zur Ferien-Untervermietung zur Verfügung stellen. StWH und *Dezernat Internationale Beziehungen* treten hierbei nur als Vermittler auf, sie übernehmen keine Garantie für die tatsächliche Vermietung und haften nicht für durch Ferienmieter verursachte Schäden in den Mieträumen.

9. Verpflichtungen des Mieters

a) Wohnräume, sämtliche Einrichtungen sowie mitgenutzte Gemeinschaftsräume und -einrichtungen sind pfleglich zu behandeln und stets in sauberem, bewohnbarem Zustand zu halten. Räume und Einrichtungen müssen regelmäßig mit geeigneten Mitteln gereinigt und gepflegt werden. Mieter in Wohngruppen sind für die Reinigung der gemeinsam genutzten Räume gemeinsam verantwortlich.

b) Der Mieter ist verpflichtet, baupolizeiliche und Brandschutz-Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Alle Flucht- und Rettungswege sind stets freizuhalten, entzündliche oder giftige Materialien dürfen nicht im Gebäude oder auf dem Grundstück gelagert werden.

c) Alle Wohnheime sind mit Koch-, Kühl- und Waschmaschinen ausgestattet. Das zusätzliche Aufstellen von Herden, Waschmaschinen und Trocknern ist (außer in Familienwohnungen) **grundsätzlich verboten**, zusätzliche Kühlschränke oder Gefriergeräte dürfen nur mit Genehmigung der Wohnheimverwaltung und nur gegen Mietaufschlag aufgestellt werden.

d) Die Mieträume müssen auf Kosten des Mieters von Ungeziefer freigehalten werden. Der Mieter kann sich nur darauf berufen, dass Ungeziefer schon beim Einzug vorhanden war, wenn er dies dem StWH binnen 5 Werktagen nach Einzug anzeigt.

e) Tierhaltung ist aufgrund des engen Zusammenlebens im Wohnheim und der Größe der Zimmer sowie der Gefahr von Allergien der Mitbewohner ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. 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. Hiervon ausgenommen sind Kleintiere wie bspw. Zierfische, Hamster, Vögel und andere Kleintiere.

f) Der Mieter ist verpflichtet, die Hausordnung zu beachten und einzuhalten. Insbesondere ist das Rauchverbot in allen gemeinschaftlich genutzten Räumen zu beachten. Beim Rauchen in den eigenen Räumlichkeiten hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass sich die anderen Mieter nicht durch den Rauch belästigt fühlen. Wird dagegen trotz Abmahnung wiederholt verstoßen, zieht dies eine Kündigung nach sich.

g) Eine gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung der Mietsache oder der gemeinschaftlichen Räume einschließlich der Telekommunikationseinrichtungen oder Verbindungen zu den Hochschulrechenzentren sowie Werbung durch den Mieter ist nicht erlaubt.

h) Der Mieter hat auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas, Wasser und Heizenergie zu achten.

i) Der Mieter hat in seiner Mietsache für eine regelmäßige Wasserentnahme aus allen Armaturen (Dusche, Waschbecken, Spülbecken) zu sorgen. Nach einer Abwesenheit von mehr als 72 Stunden soll vor der Nutzung von Warmwasser dieses etwa 5 Minuten laufen, und zwar an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur.

10. Haftung des Mieters

a) Mängel, Schäden oder Störungen an Mieträumen oder Einrichtungen sind dem StWH über das Ticketing System (Online-Schadensmeldung) sofort zu melden. Wird ein Schaden nicht oder nicht rechtzeitig gemeldet, haftet der Mieter für etwaige Folgeschäden, auch wenn ihn für den ursprünglichen Schaden kein Verschulden trifft.

b) Der Mieter haftet für Schäden an Mieträumen, Gebäude und Inventar, die durch Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflichten oder durch zu seinem Haushalt gehörende Personen, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.

c) In Wohnheimen mit elektronischen Schließzylindern blinkt der Schließzylinder rot, wenn die Batterie schwach wird. Der Mieter hat das StWH hierüber umgehend in Kenntnis zu setzen. Erfolgt dies nicht, haftet der Mieter für hieraus entstehende Zusatzkosten.

11. Haftung des Vermieters

Das StWH haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie an vom Mieter eingebrachten Sachen nur bei eigenem Verschulden oder Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters für bei Vertragsschluss bestehende unbekannte Mängel ist ausgeschlossen. Eine Schadenersatzpflicht des Vermieters bei Diebstahl aus gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten (z.B. Gemeinschaftsküchen oder Waschräume) ist ebenfalls ausgeschlossen.

12. Instandhaltung/Bauliche Veränderungen

a) **Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen**.

b) Der Mieter darf keine baulichen Veränderungen an den Mieträumen vornehmen, Fliesen, Spiegel oder ähnliches an Wände oder Türen kleben, sowie Teppichböden oder andere Bodenbeläge auf den vorhandenen Belag aufkleben. Änderungen an den Installationseinrichtungen sind unzulässig.
Ausnahmen hiervon bedürfen der **vorherigen schriftlichen Genehmigung** des StWHs. Bei Ende des Mietverhältnisses muss auch im Falle einer Genehmigung der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Der Mieter haftet auch bei Zustimmung des StWHs für Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm durchgeführten Veränderungsmaßnahmen entstehen.

c) Arbeiten am Gebäude oder Inventar sowie Inspektionen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mieträume oder des Inventars, zur Beseitigung von Schäden oder Abwendung drohender Gefahr notwendig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden. Der Zustand von technischen Einrichtungen wie Heizkörpern, Armaturen etc. kann jederzeit inspiziert werden, sofern Anhaltspunkte für ein nicht ordnungsgemäßes Funktionieren vorliegen. Der Zugang zu den betreffenden Räumen ist an Werktagen nach 24-stündiger Vorankündigung zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr, bei drohender Gefahr und/oder schweren Schäden jederzeit auch ohne Vorankündigung zu dulden.

d) Eine Inspektion der Mieträume zur Feststellung des baulichen, hygienischen oder sonstigen Zustandes kann vom StWH einmal im Semester vorgenommen werden und ist in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zu dulden, sofern die Inspektion 4 Werktage vorher schriftlich angekündigt wurde. Dies kann auch durch Aushang am schwarzen Brett des Wohnheims geschehen.

13. Abstellen von Fahrzeugen

a) Kraftfahrzeuge und Fahrräder dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Soweit vorhanden, sind Stellplätze für PKWs anzumieten, ein Anspruch auf einen Stellplatz besteht jedoch nicht. Mit der Vermietung eines Stellplatzes übernimmt das StWH keine Haftungsverpflichtung. **Fahrzeuge, Fahrzeugteile sowie Schmier-und Betriebsstoffe, gleich welcher Art, dürfen nicht innerhalb der Häuser abgestellt werden.**

b) Das Abstellen unbrauchbarer, nicht genutzter oder abgemeldeter Fahrzeuge oder Fahrzeugteile auf dem Gelände oder den Parkplätzen der vom StWH verwalteten Wohnheime ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge und/oder Fahrzeugteile werden auf Kosten des Fahrzeughalters entfernt. **Reparaturen und Ölwechsel sind auf dem Gelände des Studierendenwerks untersagt**.

14. Beendigung des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis ist auf die im Vertrag angegebene Laufzeit befristet (Rotationsprinzip**)** und **endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit, ohne dass es einer Kündigung bedarf**. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nur unter den Voraussetzungen von Ziff. 5.c möglich, eine stillschweigende Verlängerung nach § 545 BGB ist ausgeschlossen.
Darüber hinaus bestehen folgende außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten **mit gesetzlicher Kündigungsfrist gem. § 573c** (= drei Monate, d.h. bis zum 3. Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats)

a) Des Mieters
- **Nach erfolgtem/r und nachgewiesenem/r** Studienabschluss oder Exmatrikulation
- Bei Heirat, Schwangerschaft oder Geburt eines Kindes, sofern Nachweise vorgelegt werden;
- Ohne Begründung jeweils zum Semesterende (HD/MA: 31.März bzw. 30. September; HN: 28./29.Februar bzw. 31.August)

b) Des StWH's:
- Sofern ein Wohnheim wegen erforderlicher Sanierungsarbeiten ganz oder teilweise geräumt werden muss
- Sofern bei angemietetem Wohnraum der Mietvertrag mit dem Vermieter endet
- Sofern bei Räumen, die ursprünglich nicht für studentisches Wohnen vorgesehen waren und für diesen Zweck nur vorübergehend zur Verfügung gestellt wurden, wieder eine anderweitige Nutzung erfolgen soll

c) Das StWH ist zur außerordentlichen Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt
- Wenn 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 2 Monatsmieten,
- Wenn der Wohnraum unberechtigt einem Dritten überlassen, ein Dritter unberechtigt aufgenommen wird oder eine andere vertragswidrige Nutzung vorliegt,
- Wenn schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen Mietvertrag, Benutzungsordnung, Allgemeine Mietbedingungen oder Hausordnung vorliegen oder der Hausfrieden nachhaltig oder wiederholt gestört wird,
- Wenn die Voraussetzungen nach Ziff.1 a) nicht mehr vorliegen.

In allen Fällen einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter für einen etwaigen Mietausfall bis zur Neuvermietung.
Das Mietverhältnis endet jeweils um 12.00 Uhr des Tages, zu dem die Kündigung fristgemäß wirksam wird oder das Mietverhältnis durch Fristablauf endet.

15. Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

a) Die Mieträume sind **spätestens am Tag des Vertragsendes bis 12.00 Uhr** zurückzugeben. Ist dies ein Samstag oder ein Sonntag, muss die Übergabe am davor liegenden Freitag bis 12.00 Uhr erfolgen; fällt das Vertragsende auf einen gesetzlichen Feiertag, muss die Übergabe am davor liegenden Werktag bis 15.00 Uhr erfolgen.

b) Die Rückgabe muss durch den Mieter oder einen von ihm bevollmächtigten Vertreter erfolgen. Ein Übergabetermin ist spätestens **14 Tage vor Auszug** mit dem Hausmeister zu vereinbaren. Wird kein Termin vereinbart, der vereinbarte Termin nicht eingehalten oder ist der Mieter oder sein Vertreter zum Übergabetermin nicht anwesend, kann das StWH die dadurch entstehenden zusätzlichen Aufwendungen gem. Ziff. 16 in Rechnung stellen - auch in Form einer Kostenpauschale, deren Höhe durch Aushang bekannt gemacht wird.

c) Das StWH ist berechtigt, in den letzten 2 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses den Zustand der Mieträume zu überprüfen. Ein Termin wird dem Mieter spätestens 48 Stunden vorher mitgeteilt.

d) Die Mieträume sind so zurückzugeben, dass die sofortige Nachvermietung ohne Beanstandungen möglich ist.
- Alle vom Mieter vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen (z.B. Farbanstriche) sowie Nägel und Schrauben müssen fach- und sachgerecht beseitigt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Dies gilt auch bei überdurchschnittlicher Abnutzung und für alle vom Mieter verursachten Schäden an Mieträumen oder Inventar, auch an Waschbecken oder WC-Körpern.
- Alle ursprünglich vorhandenen Einrichtungsgegenstände müssen vollständig vorhanden sein.
- Alle vom Mieter eingebrachten Gegenstände müssen aus Wohnräumen, Gemeinschaftsräumen und ggf. Kofferfach entfernt sein.
- Die Mieträume einschließlich der Fenster sowie das Inventar müssen gereinigt, ein vorhandener Kühlschrank abgetaut sein. **Bei Wohngruppen gilt dies auch für die gemeinschaftlich genutzten Räume wie Küchen, Bäder** etc. Sind diese bei Auszug eines Mieters nicht sauber und hygienisch einwandfrei, können sie auf Kosten aller Mieter gereinigt werden. **Alle Mieter einer Wohngruppe/eines Doppelapartments haften für die Reinigungskosten als Gesamtschuldner.**

e) Bei der Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand der Mieträume, des Inventars sowie alle etwaigen Schäden und Mängel festgehalten werden. Ziff .5b.) gilt sinngemäß. Alle ausgehändigten Schlüssel/Schlüsselkarten müssen zurückgegeben werden. Nach erfolgter Rückgabe können die Mieträume nicht mehr betreten werden.

f) Ist der Mieter den unter Ziff. 15d) genannten Verpflichtungen bis zum Ende der Mietzeit bzw. bis zum Auszug nicht nachgekommen, ist das StWH berechtigt, auf Kosten des Mieters hinterlassene Gegenstände zu entfernen, Schönheits- und sonstige Reparaturen durchzuführen und die Mieträume reinigen zu lassen. Sachen, die vom StWH in Verwahrung genommen wurden, gehen nach Ablauf von 6 Monaten in das Eigentum des StWHs über, Sachen ohne erkennbaren Wert werden vernichtet. Für während der Aufbewahrung entstandene Schäden haftet das StWH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Werden die Gegenstände während der Aufbewahrungszeit vom Mieter heraus verlangt, so kann das StWH für die Aufbewahrung eine angemessene Vergütung verlangen.

g) Werden Mieträume nicht fristgerecht zurückgegeben oder ist wegen Beanstandungen oder notwendiger Beseitigung von Schäden die sofortige Weitervermietung nicht möglich, haftet der Mieter für daraus resultierende Kosten, auch für die Kosten einer anderweitigen Unterbringung des Nachmieters sowie für Mietausfall. Dies gilt auch bei nicht fristgerecht durchgeführten Umzügen (Ziff. 6c).

16. Aufwandserstattung

Der Vermieter hat nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Wohnräume nach dem Kostendeckungsprinzip zu bewirtschaften. Dies bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll daher nicht von der Allgemeinheit getragen werden, sondern von den Verursachern. Aus diesem Grund gelten folgende Aufwandspauschalen als vereinbart

1. **15 €**
   - Entfernen und Verwahrung von Gegenständen, die auf den Fluren, Laubengängen oder Treppenhäusern die Lauf,- Flucht- und Rettungswege blockieren
   - Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses ohne Einhaltung der Kündigungsfrist gem. Ziff. 14a) allgemeine Mietbedingungen, ohne dass ein Grund für eine fristlose Beendigung vorliegt
   - Verspätet eingereichter Verlängerungsantrag

   15 € mit der Möglichkeit des Nachweises für einen geringeren Schaden:
   - Verschuldeter Verlust einer Schlüsselkarte
2. **30 €**
   - wenn der Mieter schuldhaft einen Termin nicht einhält und hierdurch eine zusätzliche An- bzw. Abfahrt eines Mitarbeiters des StWHs notwendig wird
   - wiederholte Abmahnungen, die aufgrund wiederholter schuldhafter Verstöße gegen die Hausordnung erteilt werden
   - wenn aufgrund fehlender Wohnberechtigung bei bereits geschlossenen Mietverträgen eine Sonderkündigung ausgesprochen werden muss

   30 € mit der Möglichkeit des Nachweises für einen geringeren Schaden:
   - für den verschuldeten Verlust eines Briefkasten-/oder Schreibtischschlüssels.
3. **50 €**
   - Aufwand, der durch Umzüge in ein anderes Zimmer oder ein anderes Wohnheim entsteht
   - Nicht mitgeteilte bzw. unerlaubte Untervermietung durch den Mieter
   - Verspätet eingereichter Verlängerungsvertrag, wenn das Zimmer bereits nachvermietet ist und der Vertrag storniert werden muss
   - für Sondereinsätze des Sicherheitsdienstes, die durch schuldhaftes Verhalten des/der Mieter oder seiner/ihrer Gäste verursacht worden sind.

   50 € mit der Möglichkeit des Nachweises für einen geringeren Schaden:
   - für den verschuldeten Verlust eines Zimmerschlüssels.
4. Fremdreinigungen
   Wird aufgrund mangelnder Sauberkeit in einer WG oder eines Zimmers eine Reinigung durch eine Fremdfirma notwendig, werden dem/den Mieter/Mietern nach Fristsetzung zur Selbstreinigung ohne besonderen Nachweis folgende Kosten in Rechnung gestellt:

Reinigung eines Zimmers:	**50 €**
Reinigung der Gemeinschaftsräume (Küche/Bad):	**50 €** pro Bewohner, der diese vertraglich nutzen kann.
Müllentsorgung:	**40 €** pro Bewohner.
5. Sonstige Gebühren:

   - **Mahnung** bei nicht fristgerechter Bezahlung der Miete oder sonstiger Forderungen aus dem Mietverhältnis: **8 €**

Sollte der Pauschbetrag nicht ausreichen um die Kosten der Maßnahme bzw. der Reinigung zu decken, so wird der darüber hinausgehende Betrag dem/den Mieter/Mietern in Rechnung gestellt.

17. Sonstige Vereinbarungen

a) Alle Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

b) Der Mieter erklärt sein Einverständnis dazu, dass seine personenbezogenen Daten in die beim Vermieter geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwandt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern gesetzliche Vorschriften nicht die Weitergabe erlauben. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Daten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sodann vernichtet.

18.Information zum Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet. Das Verbraucherbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen: Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e.V., Straßburger Str. 8, 77694 Kehl

Heidelberg, April 2026