



## Allgemeine Mietbedingungen für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg

### 1. Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt sind ausschließlich Personen, die die Voraussetzung der Benutzungsordnung für die Studentenwohnanlagen in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer seiner Wohnberechtigung unaufgefordert, jeweils bis zum 15. Mai und 15. November eines Jahres, durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Studienbescheinigung oder dergleichen nachzuweisen.
3. Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung ist der Vermieter berechtigt vom Mieter auch weitergehende Nachweise zu verlangen, insbesondere wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Mieter nicht mehr studiert, sein Studium abgeschlossen hat oder überwiegend berufstätig ist.

### 2. Wohnzeitbegrenzung

1. Der Vermieter vermietet Wohnplätze an Studenten, um damit indirekt ihr Studium zu fördern. Weil dem Vermieter für diesen Zweck Wohnplätze nur begrenzt zur Verfügung stehen, will er mit Hilfe des Rotationsprinzips erreichen, dass trotzdem möglichst vielen Studenten die Möglichkeit gegeben werden kann, zu günstigen Bedingungen zu wohnen. Der Mieter erkennt dieses berechtigte Interesse des Vermieters an einer Befristung des Mietverhältnisses ausdrücklich an.
2. Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf des im Mietvertrag genannten Datums, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
3. Der Mieter kann bis **spätestens 3 Monate vor Ende des Semesters**, in dem seine Mietzeit endet, einen schriftlichen **Antrag auf Verlängerung des Mietverhältnisses** stellen, wenn er weiter wohnberechtigt ist. Ein Rechtsanspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses besteht nicht. Im Falle der Genehmigung erhält der Mieter einen neuen Mietvertrag zu den dann bei Neuvermietung geltenden Bedingungen.
4. § 545 BGB (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Fortsetzung des Gebrauchs) ist in jedem Fall ausgeschlossen.

### 3. Mietsache

1. Der Mieter darf die Mietsachen ausschließlich zum vertragsmäßigen Zweck benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
2. Die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind in einem Inventarverzeichnis aufgeführt, das beim Einzug sowohl vom Mieter wie auch vom beauftragten Mitarbeiter des Vermieters unterschrieben wird.

3. Mitbenutzt werden dürfen, entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung, die zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandenen Räume und Einrichtungen; das Mitbenutzungsrecht an nicht notwendigen Räumen und Einrichtungen kann vom Vermieter jederzeit widerrufen werden.
4. Der Vermieter hat zum Teil behindertengerechte Wohneinheiten geschaffen, die auch an Nichtbehinderte vermietet werden können. Sollte plötzlich Bedarf durch einen behinderten Studierenden entstehen, so ist der bisherige Mieter verpflichtet, zum benötigten Zeitpunkt in ein anderes, vom Vermieter bereitgestelltes Zimmer umzuziehen.

#### **4. Miete, Mietzahlung**

1. Der Mieter ist verpflichtet, auf seinem Konto die Deckung in voller Höhe der jeweils fälligen Beträge termingemäß zu gewährleisten. Kosten, die durch vergebliche Abbuchungsversuche entstehen, müssen vom Mieter getragen werden.
2. Bei Mahnungen steht dem Vermieter der pauschale Ersatz der ihm dafür entstehenden Verwaltungskosten zu. Die Höhe der Pauschale ist der Gebührenordnung für die Studentenwohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg zu entnehmen, die öffentlich bekannt gemacht wird.
3. Der Vermieter kann verlangen, dass die erste Monatsmiete vor Beginn des Mietverhältnisses gezahlt wird.
4. Die erste Monatsmiete ist grundsätzlich ungekürzt fällig. Ausnahmsweise wird nur die hälftige Monatsmiete zur Zahlung fällig, wenn der Einzug aus Gründen, die der Mieter nicht zu verschulden hatte, erst nach Ablauf des 15. Kalendertages eines Monats erfolgen konnte und das zwischen den Parteien schriftlich vereinbart wurde.
5. Für besondere Leistungen, die nicht zum üblichen Leistungsumfang gehören, kann der Vermieter zusätzliche Entgelte fordern. Die jeweils geltenden Beträge sind der Gebührenordnung für die Studentenwohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg zu entnehmen.
6. Der Vermieter ist berechtigt, für sämtliche durch den Mieter schuldhaft bzw. zusätzlich verursachte Verwaltungskosten eine Pauschale entsprechend der Gebührenordnung zu erheben.

#### **5. Miethöhe**

1. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ist das Studentenwerk Freiberg verpflichtet, die Mieten in den Studentenwohnanlagen so zu kalkulieren, dass dadurch alle für eine dauerhafte ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Studentenwohnanlagen erforderlichen Kosten einbezogen sind und gedeckt werden.
2. Das Studentenwerk Freiberg kalkuliert aus diesem Grund die Gesamtmiete für einen Wohnplatz so, dass sie einerseits den Anteil der Mietsache an sämtlichen laufenden Aufwendungen für das Wohnhaus oder für die aus mehreren Wohnhäusern bestehende Wirtschaftseinheit, in dem bzw. in der sich die Mietsache befindet, decken soll. Andererseits wird der jeweilige Wohnwert berücksichtigt. In die Gesamtmiete gehen die laufenden Aufwendungen und Betriebskosten im Sinne der II. Berechnungsverordnung ein. Sie werden pauschal nach der Zahl der vermieteten Plätze umgelegt.
3. Eine Nachberechnung von Kosten bzw. eine Gutschrift erfolgt nicht.
4. Der Vermieter kann eine Mietzinserhöhung vornehmen, wenn die Kostendeckung in den Häusern aufgrund dauerhaft gestiegener Aufwendungen nicht mehr erreicht wird. Die erhöhte Miete ist ab dem in der schriftlichen Erklärung genannten Monat zu zahlen; frühestens aber mit Beginn des übernächsten Monats, der auf das Mieterhöhungsverlangen folgt.

## 6. Aufrechnung gegen Mietforderungen

Der Mieter kann mit eigenen Forderungen gegen solche des Vermieters nur aufrechnen, wenn erstere unbestritten sind. Die Absicht der Aufrechnung ist eindeutig einen Monat vor Fälligkeit der Mietforderung anzuzeigen.

## 7. Kautio

1. Die Kautio wird nicht verzinst, BGB § 551 (3):  
*„Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistungen zu verzinsen.“*
2. Die Kautio kann nach Rückgabe der Mietsache mit
  - a. Schadensforderungen des Vermieters wegen fehlender Inventarteile und Schlüssel,
  - b. Schadensforderungen des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache,
  - c. sonstigen Forderungen des Vermietersverrechnet werden.
3. Die Abrechnung und Auszahlung der Kautio oder der nicht verrechneten Teile der Kautio auf ein vom Mieter zu benennendes Konto wird in der Regel **frühestens sechs Wochen und spätestens sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses** vorgenommen.
4. Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen.

## 8. Beginn des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag. Die Übergabe der Mietsache erfolgt in der Regel am selben Tag. Ist dies ein Sonnabend, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag, so erfolgt die Übergabe der Mietsache erst am nächstfolgenden Werktag in der Dienstzeit der Mitarbeiter. Ausnahmen müssen vor Übergabe vereinbart werden. Die erste Monatsmiete verringert sich hierdurch nicht.
2. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Mietsachen entsteht jedoch erst, wenn er
  - a. den Nachweis erbracht hat, dass er die Kautio und ggf. die erste Miete gezahlt hat,
  - b. ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt hat,
  - c. seine Wohnberechtigung nachgewiesen hat.

## 9. Umzüge

1. Umzüge innerhalb des Hauses oder der Häuser sind nur nach Genehmigung durch den Vermieter und nach Abschluss eines neuen Mietvertrages zulässig. **Umzugsanträge sind bis spätestens 3 Monate vor Semesterende** schriftlich beim zuständigen Sachbearbeiter zu stellen. Die Genehmigung der Umzugsanträge liegt im Ermessen des Vermieters.
2. Es wird eine Umzugsgebühr gemäß Gebührenordnung für die Studentenwohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg erhoben.
3. Der Vermieter kann einen Umzug vom Mieter verlangen, wenn das zur Sicherung berechtigter Interessen des Vermieters notwendig ist.

## 10. Kündigung durch den Mieter

1. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis unter **Einhaltung einer Frist von 3 Monaten jeweils zum Semesterende** schriftlich gegenüber dem Vermieter zu kündigen.

2. Sollte aufgrund studienbedingter Veränderungen oder besonderer Umstände des Einzelfalls die Beendigung des Mietverhältnisses eher als im Absatz 1 genannt notwendig sein, so ist der Abschluss eines Aufhebungsvertrages möglich.

Außer bei Exmatrikulation muss ein **schriftlicher**, ggf. auch formloser Antrag auf Aufhebungsvertrag (z. B. als E-Mail) **spätestens am dritten Werktag des Monats** (Montag bis Freitag) **beim Vermieter** vorliegen, **der dem vorgesehenen Beendigungsmonat vorangeht**. Ein Rechtsanspruch auf vorfristige Aufhebung des Mietvertrages besteht nicht.

Bei Exmatrikulation ohne Abschluss endet das Mietverhältnis in der Regel zum Monatsende des in der Exmatrikulationsurkunde genannten Exmatrikulationstermins. Die Exmatrikulationsurkunde bzw. eine Kopie ist als Nachweis dem Antrag auf Aufhebung des Mietvertrages beizulegen.

Bei Mehraufwendungen des Vermieters durch die vorfristige Aufhebung des Mietvertrages kann der Vermieter eine Abstandsanzahlung verlangen.

Die Abstandsanzahlung wird bei Rückgabe der Mietsache fällig, unbeschadet etwaiger Miet- und Kautionsrückstände des Mieters und unbeschadet etwaiger Ersatzpflichten des Mieters wegen Schäden an der Mietsache.

3. Ein Nachmieter oder Untermieter für die Zeit vom Auszug bis zum Mietvertragsende nach Kündigung oder Aufhebung kann vom Vermieter nur akzeptiert werden, wenn während dieser Frist kein Leerstand in den vom Vermieter betriebenen Wohnanlagen am jeweiligen Hochschulstandort existiert und der Nachmieter bzw. Untermieter wohnberechtigt ist (siehe Punkt 1.) und nicht bereits in einer Wohnanlage des Vermieters wohnt.

Ein Rechtsanspruch auf Nachvermietung oder Untervermietung während dieser Frist besteht nicht.

## 11. Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann bei Vorliegen von wichtigen Gründen das Mietverhältnis vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist nach BGB schriftlich kündigen. Hiervon wird der Vermieter insbesondere Gebrauch machen, wenn
  - a. die besondere Zweckbestimmung des Mietverhältnisses aus in der Person des Mieters liegenden oder von ihm zu vertretenden Gründen verletzt ist,
  - b. dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzung des Mieters nicht mehr zumutbar ist,
  - c. die Wohnberechtigung des Mieters nicht mehr besteht,
  - d. trotz Aufforderung das Fortbestehen der Wohnberechtigung durch den Mieter nicht nachgewiesen wurde,
  - e. umfangreiche Werterhaltungsarbeiten- und Rekonstruktionsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, die die Mietsache betreffen. Der Vermieter bietet dem Mieter im Rahmen der Möglichkeiten vergleichbaren Wohnraum an. Die Maßnahmen sind rechtzeitig anzukündigen.
  - f. das Haus geschlossen wird. Der Vermieter bietet dem Mieter im Rahmen der Möglichkeiten vergleichbaren Wohnraum an.
2. Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist insbesondere dann begründet, wenn
  - a. der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils, der eine Monatsmiete übersteigt, im Rückstand ist,
  - b. der Mieter mit mehreren Teilbeträgen in Höhe von insgesamt zwei Monatsmieten im Rückstand ist,
  - c. der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlassen hat oder,
  - d. der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen erheblich oder wiederholt verletzt.

## 12. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis endet

- a. an dem im Mietvertrag genannten Tag,
  - b. bei einer Kündigung durch den Mieter an dem Monatsletzten, zu dem sie fristgemäß ausgesprochen wurde,
  - c. bei einer Kündigung durch den Vermieter an dem im Kündigungsschreiben genannten Tag.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsachen spätestens bis 10.00 Uhr an dem im Mietvertrag genannten Tag zurückzugeben. Die Rückgabe darf nur an einen vom Vermieter zum Empfang Bevollmächtigten erfolgen. Fallen der Monatsletzte und damit das Mietende auf einen Sonnabend, Sonntag oder Feiertag, so erfolgt die Rücknahme der Mietsache am letzten vorhergehenden Arbeitstag (Montag bis Freitag) während der Dienststunden des für die Mietsache zuständigen Hausmeisters. Die letzte Monatsmiete verringert sich dadurch nicht.
  3. Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bis zum Rückgabetermin so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandung möglich ist. Dazu gehören insbesondere:
    - a. Beseitigung aller Schäden und Mängel an den Mietsachen (einschließlich evtl. mitvermieteter Einrichtungsgegenstände), für die der Mieter dem Vermieter haftet,
    - b. evtl. mitvermietete, aber vom Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume einzubringen,
    - c. Entfernung aller vom Mieter eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen,
    - d. gründliche Reinigung der Mieträume (einschließlich Putzen der Fenster).
  4. Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Rückgabetermin den Zustand der Mietsachen zu überprüfen. Ein (Vorabnahme)Termin dazu wird mit dem Mieter rechtzeitig abgestimmt. Ist der Mieter an der Teilnahme gehindert und bevollmächtigt auch keinen anderen, ist er verpflichtet, dem Vermieter auch in seiner Abwesenheit den Zugang zu den Mieträumen zu gestatten und zu ermöglichen.
  5. Bei der Besichtigung gemäß Absatz 4 festgestellte Mängel oder Schäden werden in einem Protokoll festgehalten, das Vermieter und Mieter unterschreiben. Die protokollierten vom Mieter verursachten Schäden und Mängel hat der Mieter bis zum vereinbarten Rückgabetermin zu beseitigen. Der Vermieter ist berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Mängel und Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen; der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen sowie für eventuelle Forderungen Dritter Schadenersatz in Geld zu leisten. Das Gleiche gilt auch, wenn der Mieter die rechtzeitige Besichtigung der Mietsachen verhindert oder verweigert hat.
  6. Spätestens bis zum fristgemäßen Rückgabetermin muss der Mieter dem Vermieter
    - a. alle (eventuell auch selbst gefertigten) Schlüssel zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen übergeben,
    - b. seine genaue Adresse und
    - c. die zur Rückzahlung der Kautions oder anderer evtl. Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.
  7. Persönliches Eigentum, das der Mieter entgegen seiner Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf der Vermieter entfernen. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, Sachen ohne erkennbaren Wert zu vernichten. Sachen, die der Vermieter in Verwahrung genommen hat, gehen nach Ablauf eines Jahres in das Eigentum des Vermieters über. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigung oder Verluste haftet der Vermieter nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz; er ist in keinem Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherungsmaßnahmen zu treffen als ihm gehörende Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss der Mieter Schadenersatz in Geld leisten. Der Vermieter ist berechtigt, die Herausgabe bis zur Begleichung dieser und eventueller anderer Forderungen aus dem Mietverhältnis in Ausübung seines Vermieterpfandrechts zu verweigern.
  8. War der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den in Absatz 2 genannten Termin hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgelts in Höhe der entgangenen Miete bis zu dem Termin verpflichtet, zu dem der Vermieter das Mietverhältnis hätte fristgemäß kündigen können, längstens jedoch bis zur Wiedervermietung der Mieträume.

### **13. Gebrauchsüberlassung an Dritte**

1. Jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung an Dritte ist untersagt. Hierunter fällt insbesondere auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartner, Kinder), so weit nicht in begründeten Ausnahmefällen die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde.
2. Erlaubt ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers. Dieser ist beim Hausmeister oder beim zuständigen Sachbearbeiter anzumelden. Für jede Übernachtung ist ein entsprechender Kostensatz lt. geltender Gebührenordnung für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg erhoben.
3. Der Mieter kann während eines studienbedingten Aufenthaltes außerhalb des Hochschulortes die Untervermietung seiner Mieträume an einen ebenfalls Wohnberechtigten beantragen. Der Vermieter muss der Untervermietung schriftlich zustimmen. Ein Rechtsanspruch auf Untervermietung besteht nicht.

Im Falle der Zustimmung sollte der Hauptmieter mit dem Untermieter selbst einen Untermietvertrag abschließen, da der Hauptmieter Vertragspartner bleibt und damit dem Vermieter gegenüber weiterhin zahlungspflichtig ist und auch für alle vom Untermieter verursachten Schäden und Mängel haftet.

### **14. Pflichten des Mieters**

1. Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Insbesondere zählen dazu
  - Verschluss halten der Räume,
  - vorsichtiger Umgang mit offenem Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen,
  - Sichern der Warmwasserleitung gegen Frost,
  - Sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen.
2. Der Mieter verpflichtet sich zu sorgsamer und pfleglicher Behandlung der Mieträume, der zur Mitbenutzung überlassenen Räume und Verkehrsflächen sowie der Einrichtungsgegenstände und der Außenanlagen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sämtliche Bestimmungen der Haus- und Brandschutzordnung des Studentenwerkes Freiberg, die Bestandteil des Mietvertrages sind, einzuhalten und seine Besucher darauf hinzuweisen. Insbesondere ist er verpflichtet, sich nach seinem Einzug über die Brandschutzvorkehrungen, Fluchtwege und Alarmierungsmöglichkeiten zu informieren und sich so zu verhalten, dass Bränden vorgebeugt wird. Brandschutzanlagen dürfen nicht beschädigt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden. Die missbräuchliche Benutzung von Feuerlöschern ist untersagt.
4. Der Mieter ist verpflichtet, mit Strom, Gas, Wasser, Heizenergie u. ä. sparsam umzugehen.

Das Herstellen von Kryptowährungen wie Bitcoins u. ä. ist untersagt!

5. Die Reinigung der Mieträume sowie der Gemeinschaftsräume innerhalb von Wohngemeinschaften obliegt dem Mieter. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer freihalten. Der Mieter kann sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn seines Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach seinem Einzug mitteilt.
6. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter umgehend über alle von ihm festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in den Mietsachen, den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten.
7. Der Mieter ist verpflichtet, auf die öffentlichen Aushänge des Studentenwerkes einschließlich der Bekanntmachungen auf den Internetseiten des Vermieters zu achten.
8. Alle Änderungen des Familiennamens und der Heimatadresse einschließlich der Änderungen von

Straßen- und Ortsnamen sind dem Vermieter unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

9. Der Mieter ist verpflichtet, den gesetzlich vorgeschriebenen Anzeige- und Meldepflichten (z. B. zum Einzug, Wegzug ins Ausland und zum Rundfunkbeitrag) bei den zuständigen Behörden selbst in der geltenden Frist nachzukommen. Dazu erhält er vom Vermieter die erforderlichen Bestätigungen.

### **15. Instandhaltung und bauliche Veränderung der Mieträume**

1. Die bauliche Instandhaltung der Mieträume und des Gebäudes obliegt mit den Ausnahmen, die im Absatz 2 festgelegt sind, dem Vermieter. Er ist berechtigt, Ausbesserungen oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden oder zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit notwendig werden oder zweckmäßig sind, auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Mieters, vorzunehmen. Der Mieter ist verpflichtet, zur Ausführung der genannten Arbeiten den Zugang zu ermöglichen und zu dulden; er darf die Ausführung weder behindern noch verzögern. Soweit nicht besondere Umstände im Einzelfall dies verhindern (etwaige Eilbedürftigkeit), wird der Vermieter die betroffenen Mieter rechtzeitig vorher informieren.
2. Der Mieter darf keinerlei bauliche Veränderungen an den Mieträumen vornehmen. Ausnahmen hiervon bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter auch im Falle einer genehmigten Veränderung ggf. den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.
3. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen, auch wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters erteilt wurde.

### **16. Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen. Ebenso besteht keine allgemeine Verpflichtung des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen bei Auszug aus den Mieträumen. Der Mieter ist jedoch verpflichtet, die Mieträume stets nach allgemeinen Maßstäben in bewohnbarem Zustand zu halten und zurückzugeben.

Der Vermieter stellt dem Mieter bei Bedarf das für die Ausführung benötigte Material und Handwerkszeug in der vom Vermieter zu bestimmenden Qualität und Menge kostenlos zur Verfügung.

Der Vermieter erstattet nicht die Kosten für vom Mieter selbst beschafftes Material.

2. Sollten die Mieträume beim Auszug des Mieters durch von ihm verursachte überdurchschnittliche Abnutzung oder Beschädigung oder sonstige von ihm zu vertretende Maßnahmen nicht in nach allgemeinen Maßstäben bewohnbarem Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Schönheitsreparaturen, sofern der Mieter diese nicht unverzüglich selbst ausführt, auf Kosten des Mieters durchführen oder durchführen lassen.
3. Der Mieter ist verpflichtet, nur solche Farbtöne zu verwenden, die allgemein gebräuchlich sind oder bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
4. Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf fachgerechtes Arbeiten zu achten.
5. Das Anbringen von Tapeten auf vorher nicht tapezierten Wänden ist nicht gestattet.

### **17. Inventar**

1. Der Mieter ist verpflichtet, mitvermietetes bzw. zur Benutzung oder Mitbenutzung überlassene Einrichtungsgegenstände wie die übrigen Mietsachen sorgfältig zu behandeln und regelmäßig zur reinigen. Er darf sie weder verändern noch zerlegen oder sie Dritten überlassen. Das Abmontieren von Einrichtungsgegenständen, die mit dem Gebäude verbunden sind, ist eine bauliche Veränderung und deshalb untersagt.

2. Auch bei möbliert oder voll möbliert vermieteten Räumen hat der Mieter nur Anspruch auf eine Grundausstattung mit Mobiliar. Eventuell vom Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses mit überlassene Kleinmöbel, Fernseh- und Radiogeräte, Bettwäsche mit Bettzeug, Vorhänge, Gardinen, Kochgeräte, Geschirr, Papierkörbe, Aschenbecher, Glühbirnen, Leuchtstoffröhren u. Ä. sind jederzeit widerrufbare freiwillige Zusatzleistungen des Vermieters. Wegen des Widerrufs solcher Zusatzleistungen ist jeder Anspruch auf Mietminderung ausgeschlossen.
3. Vom Mieter nicht benötigtes oder benutztes Mobiliar kann er auf eigenes Risiko in dafür geeignete oder - soweit vorhanden - vom Vermieter dafür vorgesehene Räume auslagern. Bei Beschädigung oder Verlust haftet der Mieter. Ein Anspruch auf Mietminderung bei Nichtbenutzung des Mobiliars besteht nicht. Ausgelagertes Mobiliar hat der Mieter bei Auszug vollzählig und in ordnungsgemäßem Zustand wieder in die Mieträume einzubringen.

### **18. Schlüssel**

1. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über den Verlust eines Schlüssels zu unterrichten.
3. Sind die Schlösser, zu denen ein Schlüssel verloren wurde, Teil einer Schließanlage, ist der Vermieter auch berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann.
4. Die Beschaffung von Ersatzschlössern und Ersatzschlüsseln darf ausschließlich durch den Vermieter erfolgen. Der Mieter ist dem Vermieter für alle ihm entstehenden Aufwendungen zum Schadenersatz in Geld verpflichtet. Der Vermieter kann für einen Sicherheitsschlüssel oder ein Sicherheitschloss ohne Einzelnachweis als Schadenersatz eine Pauschale verlangen, wenn im Einzelfall nicht höhere Kosten nachgewiesen werden; die bei Beginn des Mietverhältnisses geltende Höhe der Pauschale ist in der Gebührenordnung für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg festgelegt.
5. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen.

### **19. Zugang zu den Mieträumen**

1. Der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
  - a. in angemessenen Abständen während der üblichen Arbeitszeiten zur Prüfung des Zustandes der Mietsachen,
  - b. für die Zeit der Ausführung von Instandhaltungsarbeiten und Arbeiten zur baulichen Veränderung der Mieträume,
  - c. jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen und zur Abwendung von erheblichem Sachschaden.
2. Der Vermieter wird dem Mieter bei Anlässen gemäß Absatz 1 Buchstaben a) und b) so frühzeitig wie den Umständen nach möglich über Termin und ungefähre Dauer des erforderlichen Zugangs informieren.
3. Ist weder der Mieter noch ein von ihm Bevollmächtigter zu dem angekündigten Termin oder bei einem Notfall gemäß Absatz 1 Buchstabe c) anwesend, ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume mit einem Zweitschlüssel zu öffnen, wenn der Mieter dem nicht ausdrücklich widersprochen hat; der Mieter ist in diesen Fällen über das Betreten durch Hinterlassen einer schriftlichen Nachricht zu informieren.
4. Verweigert oder erschwert der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.



## **20. Haftung des Vermieters**

1. Der Vermieter haftet grundsätzlich für alle Schäden, die durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verschulden dem Mieter entstehen. Jeder weitere Anspruch ist ausgeschlossen.
2. Für Schäden am persönlichen Eigentum des Mieters, das dieser in unverschlossenen Räumen aufbewahrt oder in Räumen, die mehreren zugänglich sind, haftet der Vermieter in keinem Fall. Das Gleiche gilt für persönliches Eigentum, das der Mieter in Räumen aufbewahrt hat, zu denen nur der Vermieter den Zugang ermöglichen kann.
3. Der Vermieter ist in keinem Fall verpflichtet, vom Mieter eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.
4. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder abgegebenen Gegenstände.

## **21. Haftung des Mieters**

1. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden oder Mängel wegen eigenen schuldhaften Verhaltens, insbesondere bei Verletzung der im Mietvertrag festgelegten Mieterpflichten.
2. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Verlustes der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände hat der Mieter Schadenersatz zu leisten. Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Falle einer Beschädigung des Zimmers oder der Beschädigung bzw. des Verlustes von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen ihm obliegt nachzuweisen, dass er die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.
3. Der Mieter ist verpflichtet, sofort bei Übernahme der Mietsachen eine Überprüfung vorzunehmen und Beanstandungen dem Vermieter innerhalb von zwei Tagen zu melden. Unterlässt der Mieter dieses, gelten die Mietsachen als ordnungsgemäß übernommen. Der Mieter kann sich zu einem späteren Zeitpunkt nicht darauf berufen, dass Beschädigungen bereits bei seinem Einzug bestanden haben.
4. Werden Arbeiten, zu denen der Mieter verpflichtet ist, auf eigenen Wunsch von Angestellten des Vermieters ausgeführt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter den Ersatz der Aufwendungen in Höhe der betrieblich festgesetzten Stunden-Verrechnungssätze (zzgl. evtl. gesondert ausgewiesener Materialkosten) zu fordern. Der geltende Stunden-Verrechnungssatz ist in der Gebührenordnung für die Wohnanlagen des Studentenwerkes Freiberg festgelegt.
5. Der Mieter erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen der Grundsatz gemeinschaftlicher Sorgfalt und Anzeigepflicht sowie der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt. Die Schadensregulierung erfolgt bei Schäden, die die gemeinschaftlich genutzten Sachen eines Zimmers, einer Wohneinheit sowie eines Flures betreffen, gemeinsam durch alle Zimmerbewohner bzw. Bewohner der Wohneinheit. Die beteiligten Mieter sind insoweit Gesamtschuldner.

## **22. Abstellen von Fahrzeugen**

1. Der Mieter darf sein Kraftfahrzeug nur auf dafür vorgesehenen Plätzen abstellen.
2. Der Mieter kann aus dem Mietvertrag keinen Anspruch auf Bereitstellung eines Parkplatzes ableiten.

## **23. Internetanschlüsse, Kabelanschluss, Telefonanlagen**

1. Dem Mieter wird nach Möglichkeit und Maßgabe der Netz- und Nutzungsordnung des jeweiligen Studentennetzes - in ihrer jeweils gültigen Fassung - ein Anschluss an das Hochschulnetz zur Verfügung gestellt, ohne dass damit eine Funktionsgarantie oder eine Haftung durch den Vermieter oder das Studentennetz übernommen wird. Wartung und Betrieb des Netzes obliegt der für den

Netzbetrieb zuständigen studentischen Arbeitsgruppe. Die Regelungen des Netzbetreibers sind zu beachten.

2. Der Mieter darf nur solche Anschlusskabel für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz verwenden, die vom Hersteller der Anlage zugelassen sind. Der Mieter darf an den vorhandenen Anschlüssen keinerlei Veränderungen vornehmen.
3. In der Regel sind Telefonanschlüsse in den Zimmern vorhanden. Die Anmeldung ist dann vom Mieter auf eigene Abrechnung bei einem externen Anbieter vorzunehmen.
4. Telefonapparate werden vom Vermieter nicht gestellt.

## **24. Datenschutz**

Der Mieter ist damit einverstanden, dass alle zur Begründung und Verwaltung des Mietverhältnisses erforderlichen personenbezogenen Daten des Mieters vom Vermieter, auch mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gespeichert und verarbeitet werden.

Das Studentenwerk Freiberg übermittelt in der Regel keine Daten an Dritte, sofern es nicht gesetzlich dazu verpflichtet ist.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden diese Daten noch 6 Jahre archiviert. Mieterakten aus vorangegangenen Mietverhältnissen mit dem Studentenwerk Freiberg werden durch den Vermieter fortgeführt.

## **25. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)**

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

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir trotzdem auf die zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen:

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V. , Straßburger Str. 8, 77694 Kehl, Internet: [www.verbraucher-schlichter.de](http://www.verbraucher-schlichter.de)

Freiberg, Juni 2022