

MIETVERTRAG

Zwischen dem Studierendenwerk Hamburg, AöR, Von-Melle-Park 2, 20146 Hamburg (Vermieter)

und Frau/Herrn _____ geb. am _____ (Mieter/in)

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand, Wohnzweck

(1) Vermietet wird in der Studierendenwohnanlage Hammerbrook, Hammerbrookstraße 42 a/b, 20097 Hamburg

- 1 Wohnplatz in einem möblierten Einer-Appartement
- 1 Wohnplatz in einem möblierten Einzelzimmer in einem Zweier- oder Vierer-Appartement.
- 2 Wohnplätze in einem möblierten Zweier-Appartement.

Wohnberechtigt in diesen Mieträumen ist/sind neben dem/der Mieter/in:

Die Mietzeit beginnt am _____

Die monatliche Bruttomiete beträgt zur Zeit € **355,-**

Die Kautions beträgt € **400,-**

(2) Dem/der Mieter/in stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.

(3) **Der Mietraum wird für Wohnzwecke befristet (vgl. § 5) und zu dem Zweck des Studiums an einer Hochschule in Hamburg vermietet.** Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.

(4) Zu Beginn eines jeden Semesters oder auf Anforderung des Vermieters hat der/die Mieter/in nachzuweisen, dass er/sie ordentliche/r Studierende/r an einer Hamburger Hochschule ist. Wurde der/die Mieter/in nicht immatrikuliert oder wurde er/sie exmatrikuliert, endet das Mietverhältnis nach Kündigung durch den Vermieter mit einer Frist von sechs Wochen zum Monatsende. Der/die Mieter/in ist verpflichtet, dem Vermieter unaufgefordert und unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn er/sie nicht immatrikuliert ist.

(5) Die Belegungs- und Mietbindungen gem. Abschnitt XII der Förderzusage der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) vom 12.09.2011 (Anlage 4).

§ 2 Mietzins

(1) Die Miete ist unter Berücksichtigung der Grundsätze der Gemeinnützigkeit kalkuliert. Mit der Miete werden die Nutzung des möblierten Wohnraumes und der Gemeinschaftsräume sowie Nebenleistungen, zumindest Heizung, Strom, Wasser, und ein Beitrag für Zwecke der studentischen Selbstverwaltung abgegolten (Bruttomiete). Eigene Kühl-, Heiz- und Waschgeräte dürfen nicht benutzt werden.

Zu den Nebenleistungen gehören ein Fernsehanschluss und der Zugang zum Internet. Der Umfang der Nutzung ist in einer Benutzungsordnung festgelegt.

In der Bruttomiete ist ferner ein Möblierungszuschlag enthalten.

(2) Der Mietzins und seine Erhöhung ergibt sich nach den Förderbestimmungen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) gem. Abschnitt XI der Förderzusage vom 12.09.2011 (Anlage 4) in Verbindung mit den Besonderheiten einer möblierten Studierendenwohnanlage als Bruttomiete pro Monat. Neben der Nettokaltmiete ist eine Pauschale für Betriebskosten und Möblierung in Höhe von EUR 135,- Bestandteil der Bruttomiete. Die Betriebskosten fallen entsprechend §§ 556, 556a und 560 BGB dem/der Mieter/in zur Last. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform pauschal auf den/die Mieter/in umzulegen.

Der als Anlage beigefügte Betriebskostenkatalog ist Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 3).

(3) Sollten neben den in der Anlage 3 des Mietvertrages enthaltenen Betriebskostenpositionen aufgrund gesetzgeberischer Maßnahmen und/oder durchgeführter Modernisierungen weitere Betriebskosten anfallen, die bisher nicht berücksichtigt sind, so sind auch diese neu entstandenen Betriebskostenpositionen in die Betriebskostenpauschale einzubeziehen und der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Pauschale vorzunehmen.

(4) Die Höhe der Miete sowie der Umfang der Nebenleistungen wird am Anschlagbrett durch Daueraushang bekannt gegeben. Änderungen der Miethöhe oder der Nebenleistungen werden mindestens acht Wochen vor Beginn des Monats bekanntgegeben, in dem die Änderung eintritt.

(5) **Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu zahlen.** Mieter/in und Vermieter vereinbaren, dass die monatliche Miete im SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen wird. Der/die Mieter/in erteilt dem Vermieter ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat. Der Vermieter ist berechtigt, für eine Mahnung einen pauschalierten Verwaltungskostensatz in Höhe von EUR 2,55 zu erheben und Bankgebühren bei Rücknahme einer Zahlung weiterzugeben. Für Mietrückstände und Kosten können ab dem Fälligkeitstag die gesetzlichen Zinsen berechnet werden.

(6) Ein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht gegenüber Mietzinsforderungen und Schadensersatzansprüchen des Vermieters ist ausgeschlossen, sofern die zur Aufrechnung gestellte Forderung nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist oder es sich um Ansprüche aus §§ 536, 536a BGB handelt.

§ 3 Kautio

(1) Der/die Mieter/in muss beim Vermieter eine Kautio hinterlegen. Sie wird in Verbindung mit der Zahlung der ersten Monatsmiete im SEPA-Lastschriftverfahren eingezogen.

(2) Die Kautio wird gem. § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht verzinst. Die Zinsen werden als Erträge den Wohnanlagen gutgeschrieben und wirken sich damit als kostensenkender Faktor auf die Miethöhe aus.

(3) Der/die Mieter/in kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen.

(4) Die Kautio wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den/die Mieter/in herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind.

Die Kautio kann nach Rückgabe der Mieträume insbesondere verrechnet werden mit

a) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen fehlender oder beschädigter Inventarteile oder Schlüssel,

b) Schadensersatzforderungen des Vermieters wegen Schäden an den Mieträumen oder dem Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen,

c) Ansprüchen des Vermieters aufgrund unterlassener Schönheitsreparaturen.

(5) Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden vom Vermieter dem/der Mieter/in spätestens 3 Monate nach Auszug und Übergabe der Mieträume auf ein von dem/der Mieter/in zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisung auf ein ausländisches Konto ist der Vermieter berechtigt, die dafür entstehenden Überweisungskosten vom Auszahlungsbetrag abzuziehen.

(6) Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio verfallen nach Ablauf von 6 Monaten nach Rückgabe des Mietraumes, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.

§ 4 Stornierung des Vertrages / Rücktritt vom Vertrag

Bei Stornierung des Vertrages bzw. Rücktritt vom Vertrag wird vom Vermieter bis 30 Tage vor Vertragsbeginn eine Stornierungsgebühr in Höhe von EUR 50,-, bis 14 Tage vor Vertragsbeginn eine Stornierungsgebühr von EUR 100,- und danach eine Gebühr in Höhe einer vollen Monatsmiete erhoben.

§ 5 Wohnzeit

(1) Der/die Mieter/in erkennt an, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beschränkung der Wohnzeit besteht. Über das Rotationsprinzip soll möglichst vielen Studierenden ein öffentlich geförderter Wohnplatz zur Verfügung gestellt werden.

(2) **Die Wohnzeit beträgt vier Jahre**, sofern nicht schriftlich eine andere Mietzeit vereinbart wurde. Wohnzeiten in Häusern des Studierendenwerks und Wohnheimen anderer Träger in Hamburg werden addiert.

(3) Die Wohnzeit kann auf schriftlichen Antrag des/der Mieters/in, der mindestens zwei Monate vor Ablauf der Wohnzeit vorliegen muss (Ausschlussfrist), verlängert werden. Eine Verlängerung ist gem. den geltenden Aufnahme- und Verlängerungsrichtlinien für Wohnanlagen des Studierendenwerks Hamburg in der jeweils geltenden Fassung insbesondere dann möglich, wenn sich Studierende im Abschlussexamen befinden und voraussichtlich den Studienabschluss im Verlängerungszeitraum erreichen und/oder wenn ein überdurchschnittliches Engagement in der studentischen Selbstverwaltung der Wohnanlage vorliegt und/oder wenn andere schwerwiegende Gründe wie z. B. verlängerte Studienzzeit wegen eines Studiums mit Kind/ern oder aufgrund einer vorliegenden Behinderung ein Verbleiben im Haus rechtfertigen.

§ 6 Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Die Kündigung des Mietverhältnisses ist mit einer Frist von sechs Wochen zum Ende eines jeden Monats möglich.

(2) Bei schwerwiegender Verletzung der Vertragspflichten, insbesondere bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch den/die Mieter/in, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.

(3) Eine fristlose Kündigung erfolgt, wenn der/die Mieter/in für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB).

(4) Die Kündigung eines/r Mieters/in bedingt die Beendigung des Wohnrechts anderer Personen, die nach dem Mietvertrag zusätzlich wohnberechtigt waren.

(5) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

(6) Zieht der/die Mieter/in nach Ablauf der Mietzeit nicht aus, wird das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Fortführung des Mietverhältnisses bedarf vielmehr einer ausdrücklichen Vereinbarung. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ist demnach ausgeschlossen.

§ 7 Rückgabe der Mieträume

(1) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses sauber und in bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Ein Anspruch auf Ersatzwohnraum besteht nicht.

(2) Der/die Mieter/in ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Vorabnahme und der Übergabe zugegen zu sein. Die Rückgabe hat spätestens am Tag der Beendigung des Mietverhältnisses bis 10.00 Uhr zu erfolgen. Die Termine sind mit der Hausverwaltung abzusprechen.

(3) Falls der/die Mieter/in seinen Verpflichtungen nicht fristgerecht innerhalb der bei der Vorabnahme festgesetzten Frist nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des/der Mieters/in die Mieträume öffnen, räumen, reinigen und instandsetzen zu lassen und gegebenenfalls den von dem/der Mieter/in unterlassenen Wand- und Deckenanstrich vorzunehmen.

§ 8 Verpflichtung zum autoarmen Wohnen

(1) Der/die Mieter/in nimmt zur Kenntnis, dass das Studierendenwerk Hamburg sich zur Sicherung der urbanen und ökologischen Qualität der Wohnanlage und ihrer Umgebung ausdrücklich zum autoarmen Wohnen bekennt. Daher darf die Wohnanlage nur von Studierenden bewohnt werden, die kein eigenes Kraftfahrzeug benutzen.

(2) Der/die Mieter/in verpflichtet sich, ein Kraftfahrzeug (Auto, Motorrad, Motorroller) nicht zu nutzen, insbesondere nicht auf dem Grundstück oder in seiner Nähe abzustellen. Die Verpflichtung umfasst auch das Bemühen, für ein entsprechendes kraftfahrzeugarmes Leben der Mitbewohner/innen zu sorgen.

(3) Ein Verstoß gegen diese Verpflichtung wird als schwerwiegende Verletzung der Vertragspflichten angesehen und berechtigt den Vermieter gem. § 6 (2) dieses Vertrages nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

(4) Die Benutzung von Taxis und Mietwagen zu Einzelfahrten, die Teilnahme an einem carsharing-Projekt (organisierte gemeinschaftliche Nutzung von Kraftfahrzeugen) oder die Nutzung von Elektromobilen und Elektrofahrrädern ist nicht vertragswidrig.

§ 9 Heizen und Lüften

Die Wohnanlage Hammerbrook wurde als sogenanntes "Effizienzhaus 40" ("Niedrigenergiehaus") konzipiert. Der/die Mieter/in ist deshalb verpflichtet, sein/ihr Verhalten dementsprechend anzupassen und auf ein besonders umweltschonendes Heizen und Lüften des Wohnraumes und der Gemeinschaftsräume zu achten und die Räume von Ungeziefer freizuhalten. Das als Anlage beigefügte Informationsblatt "Richtig Heizen und Lüften" ist Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 1).

§ 10 Instandhaltung der Mieträume, Veränderungen, Haftung bei Schäden

(1) Der/die Mieter/in erkennt den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes nach § 1 (1) an, wenn er/sie nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug die Mängel schriftlich angezeigt hat (Übergabeprotokoll). Für Inventarteile und Schlüssel, die während der Mietzeit abhandengekommen oder beschädigt worden sind, muss der/die Mieter/in dem Vermieter den Schaden ersetzen.

(2) Schäden im Zimmer und/oder im Appartement hat der/die Mieter/in unverzüglich der Hausverwaltung schriftlich zu melden. Unterlässt der/die Mieter/in die Anzeige, so haftet er/sie für Folgeschäden, auch wenn kein Verschulden vorliegt.

(3) Darüber hinaus haftet der/die Mieter/in für Schäden am Haus und an Gemeinschaftseinrichtungen, sofern diese von ihm/ihr, seinen/ihren Angehörigen oder Besuchern verursacht worden sind. Die Anzeigepflicht gem. Absatz (2) gilt entsprechend.

(4) Die Instandhaltung des Gebäudes einschließlich der Gemeinschaftsräume ist Sache des Vermieters. Er kann Reparaturen, bauliche Veränderungen sowie Änderungen am Inventar ohne Zustimmung des/der Mieters/in vornehmen, wenn diese Maßnahmen der Erhaltung des Mietobjektes oder zur Abwendung von Gefahren dienen.

(5) Der/die Mieter/in darf keine Veränderung an Räumen und Inventar vornehmen. Insbesondere ist es nicht gestattet, Teppichböden fest zu verlegen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes geht zu Lasten des/der Mieters/in.

(6) Außenantennen dürfen nicht angebracht werden.

(7) Reparaturen und Anstriche an den Fenstern, Türen, Heizkörpern und dem Inventar werden auch in den Wohnräumen grundsätzlich nur vom Vermieter vorgenommen. Die dekorative Instandhaltung der Wände und der Decke in den Wohnräumen ist Sache des/der Mieters/in. Der/die Mieter/in hat diese Bereiche in angemessenen Abständen, gegebenenfalls vor Beendigung des Mietverhältnisses, fachgerecht zu streichen. In Appartements sind die Küche und die gemeinschaftlich genutzten Räume von den Bewohnern/innen gemeinsam zu streichen. Es sind ausschließlich Pastellfarben zu verwenden. Der Vermieter stellt bei Bedarf das für die Ausführung benötigte Material und Handwerkszeug in der von ihm zu bestimmenden Qualität und Menge kostenlos zur Verfügung.

§ 11 Haftungsbefreiung

- (1) Der Vermieter haftet nicht für Verluste oder Schäden an eingebrachten Sachen des/der Mieters/in oder Dritter.
- (2) Der Vermieter haftet nicht für Unterbrechungen bei der Beheizung und der Warmwasserversorgung, die durch allgemeine Brennstoffverknappung, behördliche Anordnung oder Betriebsstörungen seitens des Fernheizwerkes bedingt sind. Der/die Mieter/in kann in diesen Fällen weder Minderung noch Schadensersatz geltend machen.

§ 12 Betreten der Mieträume

Vertreter/innen oder Beauftragte des Vermieters dürfen das Zimmer auch in Abwesenheit des/der Mieters/in betreten, wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt. Der vom Vermieter eingebaute elektromechanische Schließzylinder darf nicht ausgebaut und durch ein eigenes Schließsystem ersetzt werden. Die Weitergabe des Schlüssels an Dritte zum Öffnen der Tür ist nicht gestattet.

§ 13 Überlassen der Mieträume an nicht wohnberechtigte Personen

- (1) Wegen der großen Wohndichte und der besonderen Zweckbestimmung einer Studierendenwohnanlage erkennt der/die Mieter/in ausdrücklich an, dass er/sie den Wohnraum keiner anderen Person - auch nicht vorübergehend - überlassen und keine andere Person mit aufnehmen darf. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung wird als schwerwiegende Verletzung der Vertragspflichten angesehen und berechtigt den Vermieter gem. § 6 (2) dieses Vertrages zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.
- (2) Der/die Mieter/in kann das Zimmer für die Zeit einer studienbedingten Abwesenheit an den Vermieter zur Vermietung an studentische Gäste freigeben. Näheres regelt die vom Vermieter erlassene Zwischenvermietungsordnung.

§ 14 Informationen, Mitteilungen

- (1) Für den/die Mieter/in bestimmte rechtsgeschäftliche Erklärungen und Mitteilungen des Vermieters können dadurch bewirkt werden, dass sie am offiziellen Anschlagbrett für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgehängt werden.
- (2) Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den/die Mieter/in gelten mit dem Einwurf in seinen/ihren Hausbriefkasten als zugegangen, sofern der/die Mieter/in der Hausverwaltung nicht schriftlich eine andere Anschrift mitgeteilt hat.

§ 15 Hausordnung, Benutzungsordnung für Datenverbindungen

- (1) Die jeweils geltende Hausordnung ist Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 2).
Der Vermieter behält sich Änderungen vor, soweit diese für die Ordnung des Hauses erforderlich sind.
- (2) Bei der Nutzung des Datennetzes ist die Benutzungsordnung des Vermieters in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- (3) Grobe Verstöße gegen diese Ordnungen stellen gem. § 6 (2) einen Kündigungsgrund dar.

§ 16 Statut

Das Statut für die Selbstverwaltung in Wohnanlagen und Wohnhäusern des Studierendenwerks Hamburg ist in seiner jeweils geltenden Fassung für den/die Mieter/in verbindlich. Es regelt die Zusammensetzung, die Aufgaben und Kompetenzen der Mitbestimmungsgremien. Statut und Änderungen werden durch Aushang im Hause bekannt gegeben.

§ 17 Änderungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.

Datum

Mieter/in

Datum

Studierendenwerk Hamburg AöR