

# Allgemeine Mietbedingungen

- Stand Oktober 2021-



## Was uns wichtig ist - There's just one world

Das Studentendorf ist ein lebendiges Zuhause und bietet Studierenden aus aller Welt einen Ort zum entspannten Leben und Arbeiten. Unsere beiden Studentendörfer verfügen über eine moderne Ausstattung und eine wohlthuende Umgebung in der es Spaß macht, mit Kommilitonen zu leben, voneinander zu lernen und anderen Kulturen mit Respekt und Neugier zu begegnen. Die Bewohner des Studentendorfes sollen zu selbstbewussten und umsichtigen Menschen heranwachsen. In Zeiten des Klimawandels steht das Studentendorf für ökologisches Bauen und Sanieren in der Stadt, für einen effizienten Umgang mit wertvollen Energieressourcen und für natürliche Baumaterialien.

## I. Mietberechtigung

Die Studentendorf Schlachtensee eG nutzt ihre Wohnanlagen ausschließlich für studentisch/akademische Wohnzwecke. Dies schließt die Wohnnutzung von Stipendiaten, Doktoranden, Gastdozenten, ausländischen Studienbewerbern, Werkstudenten, Praktikanten und anderen Auszubildenden in Zusammenhang mit den Berliner Wissenschafts- und Ausbildungseinrichtungen in Einzelfällen ein. Von der studentischen Wohnnutzung ist Haus 9 im Studentendorf Adlershof ausgenommen.

Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, ihre Zugehörigkeit zu den berechtigten Nutzergruppen gegenüber dem Vermieter bei Einzug nachzuweisen. Jeweils bis zum 15. Mai und 15. November eines Jahres ist die Wohnberechtigung unaufgefordert, durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Semesterbescheinigung oder dergleichen nachzuweisen.

Entfällt die Zugehörigkeit zu den berechtigten Nutzergruppen auf Seite des Mieters, oder kann der Mieter diese Zugehörigkeit nicht nachweisen, so wird der Vermieter den Mietvertrag im Sinne des außerordentlichen Kündigungsrechtes kündigen, vgl. §9 Mietvertrag.

## II. Beginn des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag. Die Übergabe der Mietsachen erfolgt am selben Tag ab 13.00 Uhr, ist dies ein Sonnabend, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag, erst am nächstfolgenden Werktag ebenfalls ab 13.00 Uhr.
2. Der Anspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Übergabe der Mietsachen entsteht jedoch erst, wenn sie bzw. er den Nachweis erbracht hat, dass die Kautions- und die erste Miete in der fälligen Höhe gezahlt wurden.

## III. Befristung des Mietverhältnisses

Der Vermieter vermietet Plätze an Studierende, um damit ihr Studium zu fördern. Mithilfe des Rotationsprinzips will er erreichen, dass möglichst vielen Studierenden die Möglichkeit gegeben werden kann, zu günstigen Bedingungen zu wohnen. Die Mieterin bzw. der Mieter erkennt dieses berechtigte Interesse des Vermieters an einer Befristung des Mietverhältnisses ausdrücklich an.

In Anlehnung an die durchschnittliche Regelstudienzeit ist das Mietverhältnis auf vier Jahre begrenzt, es bedarf keiner weiteren Kündigung.

In begründeten Einzelfällen kann der Mietvertrag um ein halbes Jahr verlängert werden. Begründung kann u.a. ein laufendes Examen sein. Die Begründungen sind schriftlich zu erfassen und in den Mieterakten zu hinterlegen.

## IV. Miete, Mietzahlung

1. Die Miete setzt sich zusammen aus
  - a) der Nettokaltmiete,
  - b) der Betriebskostenpauschale
2. Die Miete und alle zusammen mit der Miete fällig werdenden Zahlungen (z.B. Mahnkosten) müssen monatlich im Voraus bis spätestens zum 5. Kalendertag eines jeden Monats gezahlt werden. Bei Teilnahme am Lastschriftverfahren erfolgt der Einzug am 12. Kalendertag, sofern der Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag ist. Bei verspäteter Zahlung erhält der Mieter eine Mahnung. Erfolgt die vollständige Zahlung der Rückstände nicht bis spätestens 10 Tage nach Erhalt der Mahnung, so wird der Vermieter eine Mahngebühr in Höhe von 5 € (in Worten Fünf Euro) für die Erstellung einer 2. Mahnung verlangen. Erfolgt die vollständige Zahlung der Rückstände nicht bis spätestens 10 Tage nach Erhalt der 2. Mahnung, so ist der Vermieter zur sofortigen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.

## V. Grundmiete

1. Durch die vereinbarte Grundmiete sind alle Aufwendungen des Vermieters abgegolten, soweit dafür nicht gesondert Kostenvorschüsse oder Umlagen vereinbart sind, oder zu einem späteren Zeitpunkt gesondert festgesetzt werden.
2. Bei möbliert vermieteten Wohneinheiten ist in der Grundmiete die Möblierung enthalten.
3. Die im Mietvertrag getroffene Mieterhöhungsvereinbarung ist unabhängig von der tatsächlichen Laufzeit des Mietvertrags geschlossen

## **VI. Betriebskostenumlage (Pauschale)**

1. Durch die Betriebskostenumlage werden die Aufwendungen des Vermieters im Sinne von §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) pauschal abgegolten:
  - a. Als sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV werden vereinbart:
    - aa) die Kosten für die Versorgung der Mieträume und/oder zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehender Räume und Einrichtungen mit Haushaltsstrom und/oder -gas, soweit sie nicht direkt von der Mieterin bzw. dem Mieter getragen werden, einschließlich der Kosten der Beleuchtung, wenn und soweit der darauf anteilig entfallende Stromverbrauch nicht durch geeignete Zählerleinrichtungen feststellbar und die dafür entstehenden Kosten in der VKA berücksichtigt sind,
    - bb) die Kosten des Betriebs einer Be- und/oder Entlüftungsanlage, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind,
    - cc) die Kosten für die Miete, Wartung und Eichung von Elektrozählern, Gaszählern, Wasseruhren, Wärmemengenzählern und ähnlichen Einrichtungen zur Verbrauchserfassung, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind,
    - dd) die Kosten des Betriebs informationstechnischer Einrichtungen, soweit und solange hierfür keine gesonderten Entgelte zu zahlen sind,
    - ee) die Kosten für die Wartung und Überprüfung von Feuerlöschern,
    - ff) die Kosten für den Betrieb und die Wartung von Kraftfahrzeugen, Rasenmähern u.a., die z.B. für Müllsammlung, Pflege und Reinigung der Außenflächen usw. eingesetzt sind, soweit sie nicht unter einer anderen vorstehend aufgeführten Betriebskostenart berücksichtigt sind,
    - gg) die Kosten für die Wartung von Alarmanlagen,
    - hh) die Kosten für die regelmäßige Überwachung und Prüfung von Blitzenanlagen,
    - ii) die Kosten für die regelmäßige Dachrinnenreinigung,
    - jj) Betriebskosten für allen Mietern zur Verfügung stehenden Gemeinschaftseinrichtungen,
    - kk) Kosten für den Kabelanschluss,
    - ll) Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern,
    - mm) Kosten für die turnusmäßige Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellenbefall,
    - nn) die Kosten eines Wachsches oder Sicherheitsdienstes für die Bewohner,
    - oo) die Kosten eines Concierges oder Doorman.
2. Die voraussichtlich für die Wohnanlage insgesamt entstehenden Kosten werden gegebenenfalls gemindert um die Kosten, die anteilig auf Gewerberäume oder sonstige nicht mittelbar oder unmittelbar studentischen Wohnzwecken dienenden Räume entfallen. Die verbleibenden Kosten werden durch die Zahl der insgesamt in der Wohnanlage vorhandenen Mieteinheiten geteilt. Der so berechnete Betrag ist je Mietvertrageinheit zu zahlen.

Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen und den in der Miete enthaltenen pauschalierten Betriebskostenanteil zu erhöhen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage der erhöhten Kosten zu bezeichnen und zu erläutern. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und die Betriebskostenpauschale entsprechend angepasst werden. Die Umlage ist dem Mieter durch Erklärung in Textform mitzuteilen und zu erläutern. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

## **VII. Gebrauchsüberlassung an Dritte**

Jede (auch teilweise) Gebrauchsüberlassung der Mietsachen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Hierunter fällt insbesondere auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Ehepartnerinnen und -partner, Kinder). Erlaubt ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers für nicht mehr als einer Woche.

## **IX. Sonstige Mietbestandteile**

Der Vermieter ist berechtigt, die Benutzung vorhandener Wagenstellplätze auch nach Beginn des Mietverhältnisses vom Abschluss eines Zusatzmietvertrags und/oder der Zahlung einer gesonderten Miete abhängig zu machen. Solange vorhandene Wagenstellplätze kostenlos benutzt werden können, handelt es sich dabei um eine freiwillige Zusatzleistung des Vermieters, die nicht Bestandteil der mietvertraglich zugesicherten Leistungen ist. Für besondere Leistungen, die nicht zum üblichen Leistungsumfang gehören, kann der Vermieter zusätzliche Entgelte fordern.

## **IX. Kautio**

1. Mieterinnen bzw. Mieter müssen eine Kautio in der im Mietvertrag vereinbarten Höhe hinterlegen.
2. Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden der Mieterin bzw. dem Mieter vom Vermieter nach Rückgabe der Mietsachen sowie nach Abrechnung aller von der Mieterin bzw. dem Mieter geleisteten Kostenvorschüsse auf ein von der Mieterin bzw. dem Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Bei Überweisungen auf ein ausländisches Konto ist der Vermieter berechtigt, die dafür entstehenden Überweisungskosten vom Auszahlungsbetrag abzuziehen.
3. Die Kautio wird nicht verzinst. (Hinweis: § 551 Absatz 3 Satz 5 BGB lautet: Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.)

4. Ist die Rückzahlung der Kautions oder der nicht verrechneten Teile der Kautions vom Vermieter, aus nicht zu vertretenden Gründen (insbesondere, wenn der Mieter es versäumt hat, ihre bzw. seine neue Adresse und ein Konto anzugeben) nicht möglich, verfällt die Kautions ein Jahr nach Fälligkeit. Die Kautionsrückzahlung ist spätestens 6 Monate nach Auszug fällig.

## **X. Kündigung durch den Mieter**

Mieter haben jederzeit das Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von zwei Monaten zu einem Monatsletzten, frühestens jedoch zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Mindestlaufzeit schriftlich zu kündigen. Der Mieter hat das Recht auf außerordentliche Kündigung mit einer Frist von 1 Monat zum Monatsende, wenn er durch Exmatrikulation keinen Studienplatz in Berlin mehr nutzen kann. Die Exmatrikulation ist gegenüber dem Vermieter schriftlich nachzuweisen.

## **XI. Kündigung durch den Vermieter**

1. Während der Mietzeit ist das ordentliche Kündigungsrecht für den Vermieter ausgeschlossen.
2. Der Vermieter kann bei Erlöschen der Mietberechtigung nach I. das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig unter Einhaltung einer Frist zwei Monaten zum Ende eines jeden Monats schriftlich kündigen. Das gesetzliche außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters bleibt davon unberührt.
3. Eine fristlose Kündigung ist in der Regel insbesondere dann begründet, wenn
  - a. die Mieterin oder der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist,
  - b. die Mieterin oder der Mieter den Gebrauch der Mietsachen unberechtigt ganz oder teilweise Dritten überlassen hat,
  - c. schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung vorliegen.

## **XII. Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Das Mietverhältnis endet bei einer Kündigung durch die Mieterin bzw. den Mieter an dem Monatsletzten, zu dem sie fristgemäß ausgesprochen wurde.
2. Mieter sind verpflichtet, die Mietsachen bis spätestens 10.00 Uhr am Tag des Vertragsendes an den Vermieter zurückzugeben. Sollte der Auszugstag ein Sonnabend, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag sein, erfolgt die Übergabe am letzten Werktag der Woche des Auszugsdatums bis 10Uhr. Die Rückgabe darf nur an einen vom Vermieter zum Empfang Bevollmächtigten erfolgen.
3. Mieter sind verpflichtet, die Mieträume bis zum Rückgabetermin so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandungen möglich ist.  
Dazu gehört insbesondere:
  - a. Haben Mieterinnen oder Mieter die Mieträume baulich verändert, müssen sie den ursprünglichen Zustand sach- und fachgerecht wiederherstellen, es sei denn, der Vermieter erklärt sich ausdrücklich mit dem Erhalt des neu geschaffenen Zustands einverstanden.
  - b. Alle Schäden und Mängel an den Mietsachen (einschließlich eventuell mit vermieteter Einrichtungsgegenstände), für die Mieter dem Vermieter haften, müssen sach- und fachgerecht beseitigt werden.
  - c. Mieter müssen alle ihnen obliegenden Renovierungsverpflichtungen (einschließlich vorzunehmender Schönheitsreparaturen) erfüllt haben.
  - d. Eventuell vermietete, aber von der Mieterin bzw. dem Mieter ausgelagerte Einrichtungsgegenstände müssen im ursprünglichen Zustand wieder in die Mieträume eingebracht werden.
  - e. Mieter müssen alle von ihnen eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen.
  - f. Die Mieträume müssen gründlich gereinigt werden.
4. Der Vermieter ist berechtigt, vor dem Rückgabetermin den Zustand der Mietsachen zu überprüfen. Ein Termin dazu wird von der Mieterin bzw. von dem Mieter rechtzeitig mit dem Vermieter vereinbart. Sind Mieterinnen oder Mieter an der Teilnahme gehindert und bevollmächtigen auch niemand anderen, sind sie verpflichtet, dem Vermieter auch in ihrer 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. Der Vermieter ist regelmäßig berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Schäden und Mängel selbst zu beheben oder beheben zu lassen, um (insbesondere auch in Erfüllung seiner Schadensminderungspflicht) eine unverzügliche Neuvermietung der Räume zu ermöglichen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen, sowie eventuelle Forderungen Dritter, Schadensersatz 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 müssen Mieter dem Vermieter
  - a. alle (eventuell auch selbst gefertigten) Schlüssel zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen übergeben,
  - b. ihre genaue neue Adresse und
  - c. die zur Rückzahlung einer Kautions oder anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.
7. Persönliches Eigentum, das Mieterinnen oder Mieter entgegen ihrer Verpflichtung zur Entfernung nach Rückgabe der Mietsachen in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen haben, darf der Vermieter auf Kosten des Mieters 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 Beschädigungen 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 bei ihm gehörenden Sachen. Für alle dem Vermieter aus der unterlassenen Entfernung entstehenden Aufwendungen muss der Mieter Schadensersatz 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. Bei einem Wechsel der Wohneinheit, die nicht vom Vermieter veranlasst wird, wird eine Gebühr in Höhe von 80,00 € veranschlagt. Dabei verlängert sich die reguläre Maximallaufzeit des Mietvertrags nicht.

### **XIII. Besondere Bedingungen bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern einer Wohneinheit (Gemeinschaftsmietvertrag)**

1. Bei Mietverhältnissen mit mehreren Mietern haftet jeder einzelne Mieter gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner für die Erfüllung aller mietvertraglichen Pflichten.
2. Erklärungen, die ein Mitmieter gegenüber dem Vermieter oder der Vermieter gegenüber einem Mitmieter abgibt, gelten auch für und gegen die restlichen Mitmieter.
3. Alle für das Mietverhältnis bestehenden Bestimmungen gelten grundsätzlich für jeden einzelnen Mitmieter.
4. Die Rückzahlung der Kaution erfolgt an die von den Mietern benannte Person ansonsten an den im Vertrag an erster Stelle genannten Mieter.  
Die Kaution wird nur dann an eine andere Person zurückgezahlt, wenn diese von allen bei Beendigung des Mietverhältnisses vorhandenen Mitmietern schriftlich gegenüber dem Vermieter benannt wird.
4. Die Kündigung des Mietverhältnisses ist nur insgesamt, nicht durch einen einzelnen Mitmieter möglich. Ebenso ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, das Mietverhältnis insgesamt gegenüber allen Mitmietern zu kündigen, auch wenn der Kündigungsgrund nur von einem Mitmieter zu vertreten ist.  
Möchte ein Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden, ist dies nur möglich, wenn der Vermieter sowie die anderen Mieter zustimmen. Das Mietverhältnis wird dann mit den verbleibenden Mietern fortgesetzt.
6. Möchten die verbleibenden Mieter einen neuen Mieter in das Mietverhältnis aufnehmen, so kann dies nur durch eine gemeinschaftliche Erklärung des Vermieters, der verbleibenden Mieter sowie des neuen Mieters erfolgen.
7. Unabhängig von der Anzahl der Mieter ist die Gesamtmiete des Gemeinschaftsmietvertrages in voller Höhe zu zahlen.

### **XIV. Sonstige Informationstechnische Anlagen**

1. Sonstige informationstechnische Anlagen können insbesondere sein:  
Ein Datennetz, das der Mieterin bzw. dem Mieter einen direkten Zugang zu einem Hochschul-Rechenzentrum ermöglicht. Eine Verfügbarkeit wird jedoch nicht garantiert.
2. Der Betrieb eigener wlan-Netze ist untersagt.
3. Der Betrieb einer in Absatz 1 beschriebenen informationstechnischen Anlage ist nicht Teil der vertraglich zugesicherten Vermieterleistung, sondern ist immer eine jederzeit widerrufbare freiwillige Zusatzleistung.
4. Solange der Vermieter eine in Absatz 1 beschriebene informationstechnische Anlage betreibt, ist er berechtigt, die dafür entstehenden Betriebskosten (einschließlich aller eventuell entstehenden Kosten z.B. für Leitungsmieten und Abgaben aller Art) bei der Festsetzung der Umlage zu berücksichtigen, soweit sie nicht nutzungsabhängig durch Sonderentgelte zu decken sind.

### **XV. Verpflichtungen der Mieter**

Mieter sind verpflichtet, die Mietsachen und die mitbenutzten Räume und Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

1. Die Mietsachen sind von den Mietern regelmäßig mit geeigneten Mitteln und Geräten zu reinigen und so zu pflegen, wie es den Geboten der Hygiene entspricht.
2. Jeder Mieter ist verpflichtet, regelmäßig seine Wohneinheit selbst zu reinigen. Hierzu gehört die Säuberung und Pflege der Fußböden, Wände, Fenster und Vorhänge.
3. Alle gemeinschaftlich genutzten Küchen und Sanitäranlagen, Flure und Treppenhäuser sind vom Mieter regelmäßig zu reinigen und sauber zu hinterlassen.
4. Desweiteren müssen das gemeinschaftlich genutzte Inventar (Geschirr, Kochutensilien, Herde, Kühlschränke, Lampen, Spülen, Fliesen, Toiletten, Duschen, Waschbecken und Armaturen) regelmäßig mit geeigneten Reinigungs- und Pflegemitteln und Geräten gepflegt und gereinigt werden. Sie dürfen nur ihrem Zweck entsprechend genutzt werden und sind nach der Nutzung in einen Zustand zu versetzen, der einer pfleglichen Behandlung und allgemeinen Verhaltensmaßstäben entspricht.
5. Diese Verpflichtungen gelten auch für Mieter von Wohngemeinschaften. Sind einer Flur- oder Wohngemeinschaft Nebenräume zugeordnet, so gilt hierfür das Gleiche.
6. Eine zusätzlich unterstützende Reinigung der Gemeinschaftsräume erfolgt durch den Vermieter bzw. durch beauftragte Firmen nach einem festgelegten Leistungsverzeichnis. Diese Reinigung umfasst die Arbeits- und Ablageflächen der Küchen, die gemeinschaftlich genutzten Sanitäreinheiten, Gemeinschaftsräume die Gänge, Treppen und Vorplätze. Ausgeschlossen ist die Reinigung des Geschirrs, der Kochutensilien und das Entfernen des Hausmülls. Bei Verschmutzungen, die das übliche Maß der mit der Reinigungsfirma vereinbarten Leistung übersteigen, erfolgt für diese Zusatzarbeit eine Kostenumlage.
7. Ergeben sich bei den Reinigungsarbeiten Behinderungen durch von den Mietern oder der Gemeinschaft aufgestellte Gegenstände und entstehen dadurch Mehrkosten, sind diese von den verursachenden Mietern zu tragen.
8. **Die regelmäßige Entsorgung des Hausmülls obliegt dem Mieter.** Dieser ist getrennt und zerkleinert in die aufgestellten Behälter oder Tonnen auf den Müllplätzen zu entleeren. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass nichts

auf den Fluren, Treppen, dem Hauseingang aufgestellt sind, gelagert oder verschüttet wird. Gegebenenfalls hat der Mieter unverzüglich für die erforderliche Reinigung zu sorgen.

9. Mieterinnen und Mieter dürfen in den gemieteten Einheiten und den Gemeinschaftseinrichtungen keine zusätzlichen Kochgelegenheiten, Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäscheschleudern, elektrische Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen o. ä. aufstellen oder betreiben.
10. Das Verkleben eines zusätzlichen (z. B. Teppich-)Bodenbelags auf den vorhandenen Bodenbelag (Linoleum, PVC, Estrich) ist untersagt.
11. Das gemietete Inventar darf farblich nicht verändert werden. Das gilt auch für die farbliche Ausmalung der Wohn- und Gemeinschaftsräume. Etwaige Schäden nach Auszug sind auf Kosten des Mieters fachgerecht zu beseitigen.
12. Mieterinnen und Mieter müssen die Mieträume auf ihre Kosten von Ungeziefer freihalten. Sie können sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn ihres Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn sie dies dem Vermieter innerhalb von 14 Tagen nach ihrem Einzug mitteilen.
13. In den gemieteten oder in den mitbenutzten Räumen dürfen keine Veränderungen an den Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen oder an vom Vermieter daran angeschlossenen Geräten und Armaturen vorgenommen werden.
14. Mieter sind verpflichtet, den Vermieter umgehend über alle von ihnen festgestellten Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen an und in den Mietsachen, den mitbenutzten Räumen, dem Gebäude oder den technischen Einrichtungen zu unterrichten.
15. Das Abstellen von Fahrrädern in den Häusern ist nicht gestattet.
16. Das Betreten der gesamten Dachflächen ist untersagt.
17. Der Mieter darf die Mietsachen ausschließlich zum vertragsgemäßen Zweck benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke und Gewerberäume nicht zum Wohnen benutzt werden.
18. Der Mieter ist verpflichtet, sich unverzüglich polizeilich anzumelden und bei Auszug wieder abzumelden. Der Vermieter teilt den Meldestellen in Erfüllung seiner gesetzlichen Meldepflicht die erforderlichen Daten mit.
19. Der Mieter hat sich an die Hausordnung zu halten.

## **XVI. Besondere Verpflichtungen der Mieter im Studentendorf Schlachtensee**

Die Pflege des denkmalgeschützten Inventars, der denkmalgeschützten Einbauten und haustechnischer Anlagen im Studentendorf Schlachtensee:

1. Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohneinheit sowie die dazugehörigen Gemeinschaftsflächen Teil des Nationalen Kulturdenkmals „Studentendorf Schlachtensee“ sind und aufwändig erneuert werden bzw. wurden.
2. Die denkmalgeschützten Holztafelwände, Kleiderschränke und Regale sind pfleglich zu behandeln und farblich nicht zu verändern. Das gilt besonders für die farbliche Ausmalung der Wohn- und Gemeinschaftsräume, da in den Räumen festgelegte Farben verwendet wurden. Etwaige Schäden nach Auszug sind auf Kosten des Mieters sachgerecht zu beseitigen.
3. Die Wände der Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen sowie die Außenfassaden dürfen nicht beschädigt werden. Die Montage von Schrauben oder Nägel ist untersagt. Für Bilder und Dekorationszwecke sind die vorhandenen Bilderleisten zu nutzen.
4. Die Fensterbänke und die Wände der Fensterbrüstungen sind mit einer Kalziumsilikatplatte versehen und dürfen daher nicht beschädigt werden.
5. Die Fensterbänke und Heizkörper sind nicht als Sitzbank konstruiert. Für etwaige Schäden haftet der Mieter.
6. Linoleum- und ggf. Parkettfußböden sowie die Holztafelwände sind regelmäßig mit den hierfür vorgesehenen Mitteln zu reinigen.
7. Die transparenten Fenster sind ein wichtiges Merkmal des Nationalen Kulturdenkmals. Ein durch den Mieter zusätzlich angebrachter Sichtschutz muss sich harmonisch und denkmalverträglich an das Bauwerk anpassen. Bunte Vorhänge sowie Zeitungspapier sind nicht zulässig.
8. Die in den Wohn-, Sanitär- und Gemeinschaftsräumen installierten Lüftungsanlagen regeln zentral das Raumklima der Wohn- und Gemeinschaftsräume und sind für die Sicherstellung der Energiebilanz unbedingt erforderlich. Die Anlagen sind daher nicht zu verändern oder zu verstellen. Eine regelmäßige Wartung wird durch den Vermieter sichergestellt.

## **XVII. Besondere Verpflichtungen der Mieter im Studentendorf Adlershof**

1. In den Wohnlandschaften ist der von Vermieter Seite aushängende, von den Mietern selbst zu organisierende, Reinigungsplan verbindlich.
2. Die Holzerker im Ganzen und die Außenfassaden der Gebäude dürfen nicht beschädigt werden. Die Montage von Nägeln und Schrauben ist nicht zulässig.
3. Im Falle der Abwesenheit ist der Mieter verpflichtet, den bauseitig montierten Sonnenschutz zu öffnen. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter für die Reparatur.
4. In den Häusern 1-8 sind die Terrassentüren in den Wohnlandschaften des Erdgeschosses bei Abwesenheit der Mieter und in den Nachtstunden geschlossen zu halten. Bei Nichtbeachtung haften die Mieter für entstandene Schäden.

## **XIIX. Tierhaltung**

Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren in geringer Anzahl wie Zierfischen, Ziervögeln, Wellensittichen und Hamstern bedarf der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters, mit Ausnahme von einer medizinisch

bedingten Tierhaltung. Dies gilt auch für zeitweilige Verwahrung von Tieren. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn von dem Tier Störungen und/oder Belästigungen ausgehen.

Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen. Der Mieter haftet für alle entstandenen Schäden.

### **XIX. Schönheitsreparaturen**

1. Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume sind von den Mietern oder in deren Auftrag durchzuführen soweit diese durch den Gebrauch durch den Mieter veranlasst sind.
2. Mieter sind verpflichtet, nur solche Farbtöne zu verwenden, die allgemein gebräuchlich sind oder bei ihrem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
3. Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen hat der Mieter auf fachgerechtes Arbeiten zu achten.
4. Das Anbringen von Tapeten ist nicht gestattet.

### **XX. Schlüssel**

1. Mieter sind verpflichtet, die ihnen zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren und sie keinen Unbefugten zugänglich zu machen.
2. Der Mieter haftet für Schlüsselverluste. Diese sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Bei Verlust der Schlüssel verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für den Ersatz zu übernehmen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters, Ersatzschlüssel zu beschaffen bzw. eine Änderung der Wohnungsschließanlage vornehmen zu lassen, wenn die Sicherheit anderer Betroffener anders nicht garantiert werden kann.
3. Der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen, Schlüssel selbst anzufertigen oder die Anfertigung von Schlüsseln in Auftrag zu geben.

### **XXI. Zugang zu den Mieträumen**

1. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen für Reinigungsarbeiten, für Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, zur Erstellung eines Übergabe Protokolls und in Notfällen zu ermöglichen.
2. Der Vermieter wird die Mieter bei Anlässen in diesen Fällen so frühzeitig wie möglich über Termin und ungefähre Dauer des erforderlichen Zugangs informieren.

### **XXII. Zuweisung von Ersatzwohnraum**

1. Der Vermieter ist berechtigt dem Mieter bei Ausführung von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, sowie bei Ausführung umfangreicher Instandsetzungsmaßnahmen, einen Ersatzwohnplatz auf dem Gesamtgelände zuzuweisen.
2. Der Vermieter muss dem Mieter eine solche Maßnahme rechtzeitig, mindestens jedoch 10 Wochen vor der Durchführung von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen, mitteilen. Bei umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen muss der Vermieter dem Mieter die Maßnahme, welche die Umsetzung begründet, mindestens 4 Wochen vor Durchführung der Maßnahme mitteilen.
3. Der Mieter muss für den Zeitraum der Umsetzung die Miete in gleicher Höhe weiter zahlen. Der Vermieter kann bei Umsetzung des Mieters in einen Wohnplatz mit höherer Grundmiete keinen Zuschlag zur Miete verlangen.
4. Ändert sich durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen die Wohnqualität in Bezug auf Größe oder Ausstattung, so müssen Vermieter und Mieter vor Beginn der Umbau- oder Sanierungsarbeiten einen neuen Mietvertrag mit angepasstem Mietzins unterschreiben. Lehnt der Mieter einen solchen Mietvertrag ab, so muss der Vermieter ihm einen Wohnplatz für die Restdauer seines Aufenthaltes zuweisen, der in Bezug auf Größe, Ausstattung und Miethöhe dem Wohnplatz entspricht, welcher vom Mieter wegen der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen verlassen wird.
5. Ist der Mieter nicht bereit, einen zugewiesenen Wohnplatz anzunehmen, und scheitert auch ein weiterer Zuweisungsversuch eines anderen Wohnplatzes, so ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsletzten zu kündigen.

### **XXIII. Haftung des Vermieters**

1. Der Vermieter haftet für Personen und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbeschränkung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).
2. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen; § 536 a Abs. 1, 1. Alternative BGB findet insoweit keine Anwendung.
3. Für Schäden am persönlichen Eigentum von Mieterinnen oder Mietern, das diese in unverschlossenen Räumen aufbewahren oder in Räumen, die mehreren zugänglich sind, haftet der Vermieter in keinem Fall.
4. Der Vermieter ist in keinem Fall verpflichtet, von Mieterinnen oder Mietern eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.
5. Für die Benutzung des Fitnessraumes und der bereitgestellten Geräte erhält der Mieter mit dem Mietvertrag eine Nutzungsvereinbarung, die vom Mieter unterschrieben werden muss.