

Allgemeine Mietbedingungen und Hausordnung



Stand: 18. Mai 2020

§ 1 Wohnberechtigung

Bei den Mieterinnen und Mietern muss es sich um eingeschriebene oder sich demnächst einschreibende Studierende handeln. Dies ist dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, den Abbruch ihres bzw. seines Studiums unverzüglich, d.h. im Beendigungsmonat, dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Mit dem Abbruch des Studiums verliert die Mieterin bzw. der Mieter seine Wohnberechtigung und ist verpflichtet, ihr bzw. sein Mietverhältnis zu kündigen. Hiervon unberührt bleiben die Kündigungsrechte der Mieterin bzw. des Mieters gemäß § 16 der Allgemeinen Mietbedingungen. Kommt die Mieterin bzw. der Mieter seiner Anzeigepflicht nicht nach, so ist der Vermieter im Falle einer nachträglichen Kenntnis berechtigt, für den Zeitraum der fehlenden Wohnberechtigung eine Gastpauschale in Höhe von 20,00€ monatlich nachzufordern. Die nachträgliche Kenntnis berechtigt den Vermieter ebenfalls, das Mietverhältnis gemäß § 543 BGB aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 2 Überlassung der Mieträume an Dritte

Jede (auch teilweise) Überlassung der Mieträume an Dritte ist grundsätzlich untersagt. Hierunter fällt auch die nicht nur kurzfristige Aufnahme von Familienangehörigen (Partnerinnen und Partner, Kinder, etc.), soweit nicht in begründeten Ausnahmefällen die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde.

§ 3 Miete und Zuschläge

Die monatliche Miete umfasst die Einzelmiete mit Kapitalkosten, Verwaltungskosten, Rücklagen, Rückstellungen und Betriebskosten (z.B. Heizung, Wasser, Strom und Hausreinigung). Die Zahlung der Miete ist stets zu Beginn eines jeden Monats zu leisten, spätestens jedoch am 3. Werktag des Monats.

Die Mieterin bzw. der Mieter erteilt dem Vermieter zur Abbuchung der Miete für die gesamte Mietdauer ein Lastschriftmandat für wiederkehrende Zahlungen sowie zur Abbuchung der Kautions für das Zimmer und für den Küchenplatz (falls angemietet) Lastschriftmandate für die einmalige Zahlung der Kautionen.

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

§ 4 Änderung der Miethöhe

Ist wegen einer Steigerung der Kosten, insbesondere der Betriebskosten, eine Mieterhöhung erforderlich, so ist nach entsprechender Feststellung und Mitteilung durch den Vermieter die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet, die erhöhte Miete zu entrichten.

§ 5 Kautions

- (1) Die Zahlung der Kautionszahlung ist Geschäftsgrundlage des Mietvertrages. Für den Fall, dass die Kautionszahlung nicht zwei Monate vor Mietvertragsbeginn auf dem Mietkonto des Haus Athena Studentenwohnheims eingegangen ist, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage fristlos kündigen.
- (2) Die Kautionszahlung ist gemäß § 551 Abs. 3 Satz 5 BGB unverzinslich.
- (3) Der Anspruch der Mieterin bzw. des Mieters auf Übergabe des Wohnheimzimmers entsteht erst nach Zahlung der Kautionszahlung.
- (4) Die Mieterin bzw. der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautionszahlung nicht mit an den Vermieter gestellten Forderungen verrechnen. Die Kautionszahlung kann nach Auszug der Mieterin bzw. des Mieters mit
 1. den Kosten für unterlassene Schönheitsreparaturen,
 2. den Kosten für notwendige Mängelbeseitigung,
 3. den Kosten für fehlende Inventarteile und Schlüssel,
 4. Gebühren gemäß §20 der Allgemeinen Mietbedingungen und Hausordnung oder
 5. sonstigen Forderungen des Vermietersverrechnet werden.
- (5) Nach einer angemessenen Bearbeitungsfrist ab Vertragsende (3 Monate) werden der Mieterin bzw. dem Mieter die Kautionszahlung oder die nicht verrechneten Teile der Kautionszahlung auf ein von ihr bzw. ihm zu benennendes Konto überwiesen. Sollte kein Konto benannt werden, wird der Vermieter die Überweisung auf das ihm bekannte Konto vornehmen.

§ 6 Über- bzw. Rückgabe der Mieträume

- (1) Die Über- und Rückgabe der Mieträume erfolgt durch die örtliche Hausverwaltung. Der Einzug ist frühestens am jeweiligen ersten, der Auszug spätestens am letzten Werktag (außer Samstag) des Monats innerhalb der Arbeitszeiten der örtlichen Hausverwaltung möglich, ohne dass hierdurch ein Recht auf Mietminderung besteht. Die Übernahme als auch die Rückgabe der Mietsache muss persönlich oder durch eine schriftlich bevollmächtigte Person durchgeführt werden. Erfolgt dennoch der Einwurf des Wohnungs- bzw. Zimmerschlüssels in den Briefkasten des Hausverwalters, so wird eine Endabnahme in Abwesenheit durchgeführt. In Abwesenheit festgestellte Mängel gehen grundsätzlich zu Lasten der Mieterin bzw. des Mieters, die bzw. der seine o. a. vertraglichen Obliegenheiten nicht erfüllt.

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

- (2) Die Mieträume werden in renoviertem Zustand übergeben. Der Zustand der Mieträume zum Zeitpunkt der Übergabe muss in Form eines Übergabe- bzw. Einzugsprotokolls festgehalten werden. Mängel an den Mieträumen kann die Mieterin bzw. der Mieter nur geltend machen, wenn sie bei der Übergabe festgestellt worden sind und im Protokoll niedergelegt wurden bzw. wenn die Mängel innerhalb von 3 Tagen nach Einzug schriftlich über unsere Homepage <https://haus-athena.de> („Kontakt“ > „Einzugsprotokoll-Zimmer“ / „Übergabeprotokoll-Küche“) angezeigt wurden.
- (3) Der Mieterin bzw. dem Mieter werden von der örtlichen Hausverwaltung die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch die Mieterin bzw. den Mieter ist nicht zulässig. Der Verlust von Schlüsseln ist unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen und macht aus Sicherheitsgründen den Einbau eines neuen Schließzylinders bzw. Schlosses erforderlich. Die Gesamtkosten hierfür trägt die Mieterin bzw. der Mieter. Die Mieterin bzw. der Mieter ist nicht berechtigt, vom Vermieter eingebaute Schlösser durch andere zu ersetzen.
- (4) Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch auf einen Küchenplatz. Die Küchenplätze werden von der Mietverwaltung nach Eingangsdatum der Bewerbungen vergeben und sind nur in begrenzter Anzahl vorhanden.
- (5) Bei Rückgabe des Küchenplatzes muss die gesamte Küche gereinigt werden, unabhängig davon, ob noch andere Mieterinnen oder Mieter die Küche nutzen.

§ 7 Betreten der Mieträume durch den Vermieter oder Beauftragte

- (1) Der Vermieter erhält generell ein Zutrittsrecht zu den Mieträumen für Reparaturarbeiten. Ist weder die Mieterin bzw. der Mieter noch eine Bevollmächtigte bzw. ein Bevollmächtigter zu einem Termin anwesend, so ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume mit zur Verfügung stehenden Zweitschlüsseln zu öffnen.
- (2) Die Mieterin bzw. der Mieter ist in folgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinen Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen zu ermöglichen:
 1. Während der Arbeitszeiten der örtlichen Hausverwaltung zur Prüfung des Zustands der Mieträume.
 2. Für die Zeit der Ausführung von Arbeiten (Instandsetzung und bauliche Veränderung der Mieträume).
 3. Nach Meldung eines Schadens oder Mangels durch die Mieterin bzw. den Mieter.
 4. Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben und Gesundheit.
- (3) Verweigert die Mieterin bzw. der Mieter den Zugang oder macht ihn auf andere Weise unmöglich, haftet sie bzw. er für alle daraus entstehenden Schäden.

§ 8 Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.
- (2) Die Mieterin bzw. der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert werden. Soweit die Mieterin bzw. der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder die Miete ändern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.
- (3) Beeinträchtigungen durch fortlaufende Renovierungsarbeiten werden von der Mieterin bzw. vom Mieter ausdrücklich geduldet. Es wird einvernehmlich vereinbart, dass Mietkürzungen aus diesem Grund ausgeschlossen sind.

§ 9 Nutzung der Miet- und Gemeinschaftsräume

- (1) Die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume schonend und pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Insbesondere hat sie bzw. er für sachgemäße Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des von ihr bzw. ihm bewohnten Wohnheims sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.
- (2) Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, auftretende Schäden oder Mängel dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Sie bzw. er haftet für Verluste und Beschädigungen, die von ihr bzw. ihm, ihren bzw. seinen Besucherinnen und Besuchern, Beauftragten sowie deren Erfüllungsgehilfinnen und Erfüllungsgehilfen verursacht werden.
- (3) Den Mitgliedern einer Wohngruppe obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Apartments. Diese sind insbesondere der Vorraum inklusive Kühlschrank, die Dusche/Bad und das WC. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben dafür gemeinsam einen Reinigungsplan zu vereinbaren und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen, wenn das Zimmer Teil einer Wohngruppe ist. Die Reinigung dieser gemeinsam genutzten Räume und internen Verkehrsflächen ist deshalb für jedes Mitglied der Wohngruppe verpflichtend. Aus dem Reinigungsplan muss ersichtlich sein, welche Mieterin bzw. welcher Mieter an welchem Tag für die Reinigung verantwortlich ist. Der Vermieter ist berechtigt, sich jederzeit von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter nach Abmahnung berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma reinigen zu lassen. Die hierfür entstehenden Kosten sind von der Mieterin bzw. dem Mieter zu tragen, die bzw. der laut Reinigungsplan am besagten Tag für die Reinigung verantwortlich war. Fehlt ein solcher Reinigungsplan, sind die Kosten zu gleichen Teilen von allen anwesenden Mieterinnen und Mietern zu tragen. Dies gilt auch für die eventuell vorhandenen Eingangsbereiche, Treppenaufgänge sowie

Balkone und Terrassen der Wohnungen und Zimmer. Dies gilt analog für Küchennutzergruppen.

- (4) Das Zimmer /Apartment mit Zubehör ist pfleglich zu behandeln und stets in sauberem Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten. Dasselbe gilt für die Küchenräume, Untergeschoss und Keller. Ungezieferbefall in den Mieträumen hat die Mieterin bzw. der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen zur Beseitigung zu ergreifen. Kommt die Mieterin bzw. der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten der Mieterin bzw. des Mieters die Beseitigung vorzunehmen. Der Fußboden ist pfleglich zu behandeln. Für Schäden am Fußboden durch spitze Absätze am Schuhwerk und dergleichen haben die Mieterinnen und Mieter aufzukommen. Das Knicken des Brauseschlauches führt zu Schäden und ist zu unterlassen. Haus- und Küchenabfälle dürfen weder in die WC- noch Abflussbecken geschüttet werden, sondern nur in Mülleimer. Der Müll ist in die auf dem Hof stehenden Müllcontainern zu entsorgen. Feuergefährliche Stoffe dürfen in den Mieträumen nicht gelagert werden. Bei vorsätzlichem Auslösen der Rauchmelder, auch durch grob fahrlässiges Verhalten, sind die Folgekosten von der Mieterin bzw. vom Mieter zu tragen. Der Vermieter stellt der Mieterin bzw. dem Mieter einen Breitband-Internetanschluss zur Verfügung. Die Mieterin bzw. der Mieter ist für die Installation der Netzwerkeigenschaften an seinem PC selbst verantwortlich. Die Verbreitung von Daten rassistischen, sexistischen oder anderweitig diskriminierenden Inhalts ist unzulässig und wird zur Anzeige gebracht. Für die Einhaltung von Lizenzbestimmungen und Urheberrechten ist jeder Nutzer selbst verantwortlich. Eine kommerzielle Nutzung des Netzwerkanschlusses ist nicht gestattet. Nutzungsberechtigt ist ausschließlich die Mieterin bzw. der Mieter persönlich.

§ 10 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Der Mieterin bzw. dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen untersagt. Insbesondere ist jede Verminderung oder Vermehrung der elektrischen Leitungen verboten. Anhängeln oder ankleben von Postern oder ähnlichem führt in der Regel zu Beschädigungen an den Wänden. Wir weisen darauf hin, dass wir solche Schäden auf Kosten der Mieterin bzw. des Mieters reparieren lassen müssen. Mit diesen Reparaturarbeiten wird der Malerbetrieb grundsätzlich nur von unserer Hausverwaltung und nie von der Mieterin bzw. dem Mieter selbst beauftragt. Es dürfen in keinem Fall Fliesen angebohrt werden.

§ 11 Inventar

- (1) Die übernommenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht aus den Mieträumen entfernt werden.

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

- (2) Der Mieterin bzw. dem Mieter ist insbesondere untersagt, zusätzliche elektrische Großgeräte (Kühlschrank, Gefrierschrank, Backofen, Herdplatte, Mikrowelle, etc.) oder Heizgeräte in den Mieträumen aufzustellen.
- (3) Das Einbringen von Teppichboden, der verklebt wird oder dessen Unterlage Beeinträchtigungen oder Beschädigungen des vorhandenen Bodenbelags verursacht werden können, ist untersagt.

§ 12 Abstellen von Fahrzeugen

- (1) Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen. Die Mieterin bzw. der Mieter darf sein Kraftfahrzeug ausschließlich auf dem von ihr bzw. ihm angemieteten Stellplatz abstellen.
- (2) Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Haus Athena Studentenwohnheims ist grundsätzlich nicht gestattet. In diesem Sinne dauerhaft abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt. Die Kosten hierfür trägt die Fahrzeughalterin bzw. der Fahrzeughalter.
- (3) Die Mieterin bzw. der Mieter verzichtet ausdrücklich auf ihre bzw. seine Rechte als Eigentümerin bzw. Eigentümer an Kraftfahrzeugen, die entgegen § 12 Absatz (2) auf dem Gelände des Studentenwohnheims von ihr bzw. ihm abgestellt wurden.
- (4) Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der Studentenwohnheime oder in ihrer unmittelbaren Umgebung, die zu einer Belästigung anderer führen, ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen (z.B. Ölwechsel).
- (5) Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten der Mieterin bzw. der Mieterin bzw. Mieters oder der Fahrzeughalterin bzw. des Fahrzeughalters abgeschleppt.

§ 13 Haftungsausschluss

Der Vermieter übernimmt keine Haftung für

1. Personen- oder Sachschäden der Mieterin bzw. des Mieters und ihrer bzw. seiner Besucherinnen und Besucher sowie für von der Mieterin bzw. vom Mieter eingebrachte Sachen, es sei denn, der Schaden oder Verlust ist grob fahrlässig durch den Vermieter oder einen seiner Erfüllungsgehilfinnen und Erfüllungsgehilfen verursacht worden. Der Vermieter haftet insbesondere nicht für die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen und Fahrrädern, auch wenn diese in dafür vorgesehenen Räumen oder in sonstigen Bereichen des Wohnheims abgestellt worden sind;
2. nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder Verlust der für die Mieterin bzw. den Mieter eingehenden Post und abgegebenen Gegenstände;

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

3. Störungen durch Dritte, wie z.B. Lärmbelästigung durch Mitmieterinnen und Mitmieter, Nachbarschaft oder allgemeinen Verkehrslärm;
4. Betriebsstörungen jeder Art (z.B. Stromausfall).
5. Der Vermieter haftet nicht für Schäden / Folgeschäden an Schlüssel und Türschlösser.

Weitere Haftungsausschlüsse:

1. Der Vermieter haftet nicht für die mittelbaren und unmittelbaren Folgen eines Ausfalls der Internetverbindung, ferner wird keine Garantie für die Betriebssicherheit und Betriebsdauer der Internetanbindung gewährt. Benutzerinnen und Benutzer haben in keinem Fall Anspruch auf Ersatzleistung oder Mietminderung. Der Vermieter haftet nicht für gegebenenfalls durch den Betrieb des Netzwerkanschlusses entstehende Schäden an Hardware oder Software der Benutzerin bzw. des Benutzers.
2. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Der Mieterin bzw. dem Mieter ist hiermit bekannt, dass es zu Temperaturschwankungen kommen kann, für die der Vermieter keine Haftung übernimmt. Die Mieterin bzw. der Mieter hat keinen Anspruch auf Mietminderung.

§ 14 Schönheitsreparaturen

Abweichend von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vereinbaren die Vertragsparteien:

- (1) Die Mieterin bzw. der Mieter übernimmt die Mietsache in gereinigtem und renoviertem Zustand. Die Mieterin bzw. der Mieter verpflichtet sich, spätestens zum Ende des Mietverhältnisses auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören – in notwendigem Umfang – das Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Außentüren von innen. Melaminbeschichtete Türen sind ausgenommen; diese dürfen nicht gestrichen werden. Der Anstrich der Wände und Decken hat mit einer handelsüblichen Dispersionsfarbe (Farbe Weiß) zu erfolgen. Heizkörper, Rohre, Türrahmen etc. sind ausschließlich mit Lack zu streichen. Sofern die Arbeiten nicht von einem Fachhandwerker durchgeführt werden, müssen sie den Anforderungen einer fachgerechten Leistung entsprechen.
- (2) Der Ersatz von Glühbirnen oder sonstigen Leuchtmitteln in den Zimmern geht zu Lasten der Mieterin bzw. des Mieters. Bei Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in gleicher Wattstärke und in brauchbarem Zustand übergeben werden.
- (3) Im Falle einer übermäßigen Abwohnung der Mieträume bzw. einer unsachgemäßen Renovierung behält sich der Vermieter die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

§ 15 Vorzeitige Kündigung durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter kann das Mietverhältnis vor seiner fristgemäßen Beendigung gemäß § 1 des Mietvertrages vorzeitig schriftlich kündigen, wenn

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

1. die Mieterin bzw. der Mieter die vertraglich geschuldete Kautionszahlung nicht bis zum Anfang des ersten Wohnmonats bezahlt hat;
 2. dem Vermieter eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen erheblicher oder ständiger Vertragsverletzungen der Mieterin bzw. des Mieters nicht zumutbar ist;
 3. die Wohnberechtigung der Mieterin bzw. des Mieters nicht mehr besteht.
- (2) Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 15 Absatz (1) Ziff. 2 ist insbesondere dann möglich, wenn
1. die Mieterin bzw. der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder mit einem nicht unerheblichen Teil 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 Miethöhe für zwei Monate erreicht;
 2. die Mieterin bzw. der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere Dritten ganz oder teilweise überlässt oder überlassen hat.

§ 16 Außerordentliches Kündigungsrecht der „wohnberechtigten“ Mieter (nach § 1)

Studierende der PH und FH Ludwigsburg, ausgenommen der Studierenden mit Zeitmietverträgen bis zu einer Laufzeit von sechs Monaten, können in nachfolgenden Ausnahmefällen das Mietverhältnis vorzeitig beenden:

- (1) Bei einer Exmatrikulation wegen
 - der Beendigung des Studiums,
 - eines Hochschulwechsels,
 - der Einberufung zum Wehr- oder Zivildienst,
 - der Aufgabe des Studiums oder
 - nicht bestandener Abschlussprüfung
 wird eine Sonderkündigung zum Ablauf des Folgemonats „nach Wirksamkeit“ anerkannt, sofern der Nachweis innerhalb des Ausstellungsmonats beim Vermieter eingereicht wird.
- (2) Sonderkündigungen aufgrund einer Exmatrikulation, die die vorstehenden Voraussetzungen nicht erfüllen, sind ausgeschlossen, insbesondere Exmatrikulationen, die
 - rückwirkend bzw. in zurückliegenden Semestern oder
 - durch die PH oder FH Ludwigsburg zwangsweise (von Amts wegen) vorgenommen wurden.
- (3) Küchenplätze können zum Semesterende, d.h. zum 30.09. und zum 30.03. eines jeden Jahres, mit einer zweiwöchigen Frist gekündigt werden. Bei Zeitmietverträgen bis zu einer Laufzeit von sechs Monaten ist die vorzeitige Kündigung des Küchenplatzes ausgeschlossen. Stellplätze können mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

- (4) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, der Mieterin bzw. dem Mieter bei Stellung einer Nachmieterin bzw. eines Nachmieters vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

§ 17 Pflichten der Mieterin bzw. des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Die Mieterin bzw. der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses so herzurichten, dass eine Neuvermietung ohne Beanstandung möglich ist. Insbesondere gilt:
1. Hat die Mieterin bzw. der Mieter die Mieträume baulich verändert, muss sie bzw. er den ursprünglichen Zustand sach- und fachgerecht wiederherstellen.
 2. Alle Schäden an den Mieträumen (einschließlich der vermieteten Einrichtungsgegenstände), für die die Mieterin bzw. der Mieter dem Vermieter haftet, müssen von der Mieterin bzw. dem Mieter sach- und fachgerecht beseitigt werden.
 3. Die Mieterin bzw. der Mieter muss notwendige Schönheitsreparaturen gemäß § 14 der Mietbedingungen sach- und fachgerecht vornehmen.
 4. Die Mieterin bzw. der Mieter muss alle von ihr bzw. ihm persönlich eingebrachten Sachen aus den Mieträumen und den sonstigen mitbenutzten Räumen entfernen.
 5. Die Mieträume müssen gründlich gereinigt werden.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, 14 Tage vor dem Auszugstermin den Zustand der Mieträume zu überprüfen. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Zimmerbesichtigung dient im beiderseitigen Interesse der verbindlichen Feststellung der Mängel oder Schäden bzw. der notwendigen Schönheitsreparaturen.
- (3) Bei der Besichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mieträume in einem Protokoll festgehalten. Soweit die Mängel oder Schäden bzw. unterlassenen Schönheitsreparaturen von der Mieterin bzw. dem Mieter zu vertreten sind, gilt die Zeit bis zur fristgerechten Rückgabe der Mieträume als Frist im Sinne von § 326 BGB. Der Vermieter ist berechtigt, zum fristgemäßen Rückgabetermin noch nicht beseitigte Mängel und Schäden selbst zu beheben oder beheben zu lassen. Die Mieterin bzw. der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, für die dafür entstehenden Aufwendungen sowie für eventuelle Forderungen Dritter Schadensersatzentgelt zu leisten. Das gleiche gilt auch, wenn die Mieterin bzw. der Mieter die rechtzeitige Besichtigung verhindert oder verweigert hat.
- (4) Spätestens bis zum vertragsgemäßen Rückgabetermin muss die Mieterin bzw. der Mieter
1. dem Vermieter alle, auch eventuell selbst gefertigte, Schlüssel zu den gemieteten und mitbenutzten Räumen übergeben sowie
 2. dem Vermieter ihre bzw. seine neue Anschrift und 3. die zur Rückzahlung der Kautions und anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung angeben.
- (5) Persönliches Eigentum, welches die Mieterin bzw. der Mieter entgegen ihrer bzw. seiner Verpflichtungen zur Entfernung nach Rückgabe der Mieträume in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen hinterlassen hat, darf vom Vermieter entfernt werden. 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.

§ 18 Ungültigkeit einzelner Mietvertragsbestimmungen (Salvatorische Klausel)

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

§ 19 Hausordnung

Das Zusammenleben im Wohnheim erfordert besondere Rücksichtnahme aufeinander, jede Belästigung der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner ist zu vermeiden.

- (1) Das Kochen und die Benutzung von elektronischen Küchengeräten innerhalb des angemieteten Zimmers sind strengstens untersagt.
- (2) In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und nach 22.00 Uhr ist äußerste Ruhe zu halten. Dazu gehört auch der durch Mitbewohnerinnen und Mitbewohner hörbare Rundfunk- und Fernsehempfang. Auch außerhalb dieser Zeiten ist darauf zu achten, dass insbesondere durch Musik etc. keine Mitbewohnerinnen und Mitbewohner gestört werden.
- (3) Die Nutzung der Verfügungsräume ist grundsätzlich nur bis 1.00 Uhr (Sperrstunde) erlaubt. Die Hausruhe gem. § 19 Absatz (1) ist bei Veranstaltungen grundsätzlich einzuhalten.
- (4) Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur von der Mieterin bzw. dem Mieter - unter Rücksichtnahme auf die anderen Mieterinnen und Mieter - in Anspruch genommen werden. Der Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen in einer Benutzungsordnung zu regeln.
- (5) Die Benutzung der Waschmaschinen, Trockner und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden. Gemeinschaftsräume sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen. Sie sind bei Verlassen grundsätzlich abzuschließen.
- (6) Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen des Zimmers sind Fenster zu schließen, der Strom auszuschalten und der Wasserhahn gut zuzudrehen. Die Zimmertüre sollte auch bei kurzfristigem Verlassen abgeschlossen werden.
- (7) Die Hauseingangstüren des Wohnheims sind in der Zeit von 23.00 Uhr bis 7.00 Uhr, und zwar nicht nur bei Benutzung, sondern auch, wenn sie offenstehend angetroffen werden, zu verschließen.
- (8) Der gesetzlich vorgeschriebene Rundfunkbeitrag ist nicht in der Miete enthalten. Die Forderung des Rundfunkbeitrags wird direkt vom ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice an die Bewohner gestellt.

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754

- (9) Der Mieterin bzw. dem Mieter ist es nicht gestattet, Tiere zu halten (Ausnahmen bedürfen der expliziten Zustimmung des Vermieters).
- (10) Jede Mieterin bzw. jeder Mieter ist durch Gesetz verpflichtet, seinen Einzug bzw. Auszug innerhalb einer Woche dem Bürgeramt/ Einwohnermeldeamt/ Ausländerbehörde anzuzeigen.
- (11) Rauchen ist in den Zimmern sowie im Wohnheim absolut untersagt.
- (12) Sollte beim Auszug bemerkt werden, dass trotz § 19 Absatz (11) im Zimmer geraucht wurde, so wird das gesamte Zimmer neu gestrichen und nach § 20 abgerechnet.

§ 20 Zusätzliche Vereinbarungen und Kosten

Der Vermieter hat die Wohnheime nach dem Kostendeckungsprinzip (kostendeckende Mieten) 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 Verursacherinnen und Verursachern. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien folgende pauschale Gebühren:

- 50,00 € Umzugsgebühr
- 150,00 € Gebühr für die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses
- 25,00 € Reinigungspauschale beim Auszug, umfasst die Reinigung des Matratzenüberzugs
- 10,00 € Mahngebühr bei Zahlungsverzug
- 50,00 € Pauschale für die Inanspruchnahme des Notdienstes
- 100,00 € Monatliche Gastpauschale für nicht „wohnberechtigte“ Mieter (gemäß § 1)
- 15,00 € Pauschale für Verlust eines kleinen Schlüssels (Briefkasten-, Küchenfach-, Kühlfach-, Kleiderschrank- oder Schreibtischschlüssel)
- 120,00 € Pauschale für den Ersatz eines Schließzylinders mit geänderter Schließung ohne Schlüssel
- 80,00 € Pauschale für den Ersatz eines Zylinderschlüssels
- 50,00 € Gebühr für einen Sondertermin für den Ein- oder Auszug
- 50,00 € Vorraumreinigung, falls der Vorraum bei der Abnahme nicht ausreichend gereinigt ist (Kosten pro Person im Apartment)
- 50,00 € Pauschale für eine kleine Renovierung
- 250,00 € Pauschale für eine Teilrenovierung
- 500,00 € Pauschale für eine Komplettrenovierung
- 50,00 € Pauschale für kleine Beschädigungen am Inventar
- 100,00 € Pauschale für mittelgroße Beschädigungen am Inventar
- 180,00 € Pauschale für große Beschädigungen am Inventar

Haus Athena Studentenwohnheim
 Peter-Eichert-Straße 4
 71634 Ludwigsburg
 verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
 Erdmannhäuser Str. 1
 71672 Marbach am Neckar
 Tel.: 07144 / 8853-0
 Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
 Kreissparkasse Ludwigsburg
 IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
 BIC: SOLADES1LBG
 Steuer-Nr. 71131/70754

- 50,00 € Kleine Zimmerreinigung, falls das Zimmer bei der Abnahme nicht ausreichend gereinigt ist
- 100,00 € Große Zimmerreinigung, falls das Zimmer bei der Abnahme nicht ausreichend gereinigt ist
- 15,00 € Pauschale für fehlendes Geschirr (Kosten pro Person in der Küche)
- 100,00 € Kleine Küchenreinigung, falls die Küche bei Rückgabe nicht ausreichend gereinigt ist (gilt auch bei vorzeitiger Rückgabe der Küche)
- 200,00 € Mitttelgroße Küchenreinigung, falls die Küche bei Abnahme zum Mietvertragsende nicht ausreichend gereinigt ist
- 300,00 € Große Küchenreinigung, falls die Küche bei Abnahme zum Mietvertragsende nicht ausreichend gereinigt ist
- 50,00 € Zwischenreinigung der Küche, falls die Küche nicht ausreichend gereinigt ist oder Mieter sich über eine unzureichende Reinigung der Küche beschweren (Kosten pro Person in der Küche)
- 80,00 € Terminvereinbarung für Reparaturen
- 100,00 € Gebühr für das Öffnen des Zimmers durch unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister
- 80,00 € Pauschale Kautio für die Ausgabe eines Ersatzschlüssels (wird im Fall der Rückgabe zusammen mit der Mietkautio an die Mieterin bzw. den Mieter rücküberwiesen und im Fall des Verlusts des Ersatzschlüssels einbehalten)

**Ihre Wohnheimverwaltung
des Haus Athena Studentenwohnheims Ludwigsburg**

Haus Athena Studentenwohnheim
Peter-Eichert-Straße 4
71634 Ludwigsburg
verwaltung@haus-athena.de
<https://haus-athena.de>

Kiefer Gebäudemanagement
Erdmannhäuser Str. 1
71672 Marbach am Neckar
Tel.: 07144 / 8853-0
Fax: 07144 / 8853-53

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ludwigsburg
IBAN: DE83 6045 0050 0003 0929 50
BIC: SOLADES1LBG
Steuer-Nr. 71131/70754