

Allgemeine Mietbedingungen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
§ 1 Wohnberechtigung.....	2
§ 2 Mietsache	2
§ 3 Kautions	3
§ 4 Gesamtmiete und ihre Bestandteile	3
§ 5 Mietzahlung	4
§ 6 Beginn des Mietverhältnisses und Übergabe der Mietsache.....	4
§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses	5
§ 8 Rückgabe der Mieträume.....	5
§ 9 Umzug des Mieters	6
§ 10 Überlassung an Dritte – Untervermietung.....	6
§ 11 Inventar	7
§ 12 Eingebrahtes persönliches Eigentum	7
§ 13 Schönheitsreparaturen/Instandhaltungs- und Reinigungspflichten	7
§ 14 Gebührenordnung	8
§ 15 Betreten der Mieträume.....	8
§ 16 Vertragswidriger Gebrauch	8
§ 17 Gegenseitige Rücksichtnahme, Hausordnung.....	9
§ 18 Haftung des Vermieters.....	9
§ 19 Verpflichtungen des Mieters.....	9
§ 20 Internetzugang / Internetnutzung	10
§ 21 Erklärungen, Sonstiges.....	10
§ 22 Ungültigkeit einzelner Bestimmungen	10

Feuerschutz in den Wohnheimen des Studierendenwerkes Greifswald.....	11
---	-----------

Präambel

Für das Mietverhältnis in Studentenwohnheimen des Studierendenwerkes Greifswald gelten die nachstehend aufgeführten Mietbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB als Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Das Studierendenwerk Greifswald (nachfolgend Vermieter genannt) erfüllt im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohnraum in den Studentenwohnheimen als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts insbesondere seine Aufgabe gem. § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 des Gesetzes über die Studierendenwerke im Land Mecklenburg–Vorpommern.

Eine Änderung dieser Allgemeinen Mietbedingungen ist nur wirksam, wenn sie von beiden Vertragsparteien unterzeichnet oder sonst schriftlich bestätigt wird.

Soweit die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der männlichen Form formuliert sind, beziehen sie sich jeweils auch auf die weibliche Form und umgekehrt.

§ 1 Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt in den vom Studierendenwerk Greifswald verwalteten Studentenwohnheimen sind Studierende der Universität Greifswald sowie der Hochschule Neubrandenburg und der Hochschule Stralsund. Studierende in diesem Sinne sind die an den vorgenannten Hochschulen für ein Studium eingeschriebenen Personen. Als Studium gelten hierbei nur ein Vollzeitstudium in Studiengängen, die mit einer Hochschul- oder Staatsprüfung abgeschlossen werden, oder ein Zusatz-, Ergänzungs- oder Aufbaustudium sowie ein Promotionsstudium. Ebenfalls wohnberechtigt sind Studierende anderer Hochschulen, die als Gast- oder Nebenhörer oder Praktikant an einer der o. g. Hochschulen eingeschrieben sind.
- (2) Nicht wohnberechtigt sind Studierende nach Abs. 1, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Studienbescheinigung nachzuweisen. Im Falle eines laufenden Mietverhältnisses ist der Mieter zudem verpflichtet, bis zum 31.05. des jeweiligen Jahres für das Sommersemester bzw. bis zum 30.11. des jeweiligen Jahres für das Wintersemester dem Vermieter unaufgefordert eine Studienbescheinigung (Fotokopien sind zulässig) zuzuleiten. Geschieht dies auch nach einer mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung durch den Vermieter nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 543 BGB fristlos aus wichtigem Grunde kündigen.
- (4) Das Studierendenwerk Greifswald behält sich bei der Vergabe der Wohnplätze eine Auswahl der Bewerber vor. Dies gilt insbesondere zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie zur Sicherung ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse.

§ 2 Mietsache

- (1) Die Mietsache ist im Mietvertrag genau bezeichnet.
- (2) Die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind in einem gesonderten Übergabeprotokoll aufgeführt, das Bestandteil des Mietvertrages ist.
- (3) Nicht mitvermietet sind, aber mitbenutzt werden dürfen, entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung, gegebenenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhandene

Räume und Einrichtungen. Das Mitbenutzungsrecht an nicht notwendigen Räumen und Einrichtungen kann vom Vermieter jederzeit widerrufen werden.

- (4) Die Mieträume sind ausschließlich zur eigenen Nutzung durch den Mieter als Wohnraum bestimmt.
- (5) Dem Mieter wird die Mietsache gegen Vorlage des Mietvertrages durch den Hausmeister oder einen Beauftragten des Vermieters übergeben.

§ 3 Kautio

- (1) Zur Sicherung aller Forderungen des Studierendenwerks aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter eine Kautio wie folgt:

Pro Bewohner im Einbettzimmer:	375 €
für einen Platz im Zweibettzimmer:	350 €
- (2) Der Mieter ist zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen der o. g. Kautio berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
- (3) Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551 Abs. 3 S. 5 BGB).
- (4) Der Vermieter ist auch während des laufenden Mietverhältnisses berechtigt, sich aus der Mietkautio wegen aller Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu befriedigen, soweit es sich um unstreitige, rechtskräftig festgestellte oder offenkundig begründete Forderungen handelt und der Mieter sich mit der den Anspruch begründenden Leistungspflicht in Verzug befindet.
- (5) Unterschreitet der durch den Mieter geleistete Kautionsbetrag infolge der vom Vermieter gesuchten Befriedigung den in Abs. 1 bezeichneten Betrag, hat der Mieter den Kautionsbetrag nach Bekanntgabe des aktuellen Kautionsstandes durch den Vermieter umgehend und spätestens bis zum nächstfolgenden vertraglichen Mietzahlungstermin wieder auf die vereinbarte Höhe aufzustocken.
- (6) Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter spätestens mit Ablauf von 3 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen, sofern dem Vermieter kein fälliger Gegenanspruch aus dem Mietverhältnis zusteht.

§ 4 Gesamtmiete und ihre Bestandteile

- (1) Die Gesamtmiete setzt sich zusammen aus der Grundmiete und den Betriebs- und Verbrauchskosten.
- (2) Über die vom Mieter zu tragende Betriebskostenpauschale deckt der Vermieter sämtliche in der jeweiligen Wohnanlage anfallenden Kosten gemäß Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (- Betriebskostenverordnung - in der jeweils gültigen Fassung) und sonstige Betriebskosten ab, soweit nicht einzelne dieser Kostenpositionen gemäß Vereinbarung im Mietvertrag im Verbrauchsumlageverfahren abgerechnet werden bzw. soweit nicht die Mieter einzelne dieser Kostenpositionen direkt neben der Gesamtmiete tragen. Zu den Betriebs- und Verbrauchskosten gehören insbesondere: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks; Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung; Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und/oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser und/oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; Kosten verbundener Heizungs- und

Warmwasserversorgungsanlagen; Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges; Kosten der Straßenreinigung, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung; Hauswartkosten; Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage und der mit Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten i.S.d. § 1 BetrKV.

Neu entstehende Betriebskosten sind ab Entstehung dieser Kosten vom Mieter zu tragen.

Dabei ermittelt der Vermieter die Gesamtaufwendungen für die jeweilige Wohnanlage. Die ermittelten Betriebs- und Verbrauchskosten sind pro m²-Wohnfläche/Mieter und Monat umzulegen.

- (3) Eine Abrechnung über die in der Betriebskostenpauschale enthaltenen Kostenpositionen findet nicht statt. Eventuelle Mindererträge werden nicht nachgefordert, eventuelle Überschüsse nicht zurückgezahlt.
- (4) Ist wegen einer Steigerung der Kosten, insbesondere der Betriebskosten, eine Mieterhöhung erforderlich und gesetzlich zulässig, so ist der Mieter verpflichtet, eine entsprechend höhere Gesamtmiete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang einer schriftlichen Erklärung des Vermieters zu entrichten.

§ 5 Mietzahlung

- (1) Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete ist im Voraus, am 1. Tag des Bezugsmonats fällig. Die Einziehung der Miete durch den Vermieter erfolgt in der Regel bis zum 10. eines Monats für den jeweils laufenden Monat, jedoch nicht vor dem dritten Werktag eines jeden Monats. Der Mieter hat dem Vermieter dafür mit Beginn des Mietverhältnisses ein SEPA-Basislastschriftmandat für die jeweils fällig werdenden Forderungen zu erteilen und zu diesem Zweck ein Girokonto einzurichten und/oder vorzuhalten.
- (2) Im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung erklärt sich der Mieter mit dem Einzugsermächtigungsverfahren mittels SEPA-Lastschriftverfahren für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag einverstanden. Der Mieter ist verpflichtet, für ausreichende Deckung auf dem von ihm genannten Konto zu sorgen. Durch eventuelle Unterdeckung entstehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters.
- (3) Der Vermieter ist berechtigt, für ausgesprochene Mahnungen bei Mietrückständen Verwaltungskostenpauschalen laut Gebührenordnung des Studierendenwerkes Greifswald zu erheben. Die Berechtigung zur Einleitung gerichtlicher Schritte im Falle des Zahlungsverzuges bleibt unberührt.
- (4) Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so ist der Vermieter berechtigt, eingehende Beträge zunächst auf die Kosten einschließlich etwaiger Prozesskosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptschuld, und zwar zunächst auf die ältere Schuld, zu verrechnen, soweit nicht der Mieter bei Zahlung den Verwendungszweck anderweitig bestimmt hat.
- (5) Sollen die Mieten und sonstigen fälligen Forderungen von einem Girokonto eingezogen werden, deren Kontoinhaber nicht der Mieter ist (z.B. Eltern), muss das SEPA-Basislastschriftmandat von dem Kontoinhaber persönlich erteilt werden. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters bleibt davon unberührt. Der Vermieter informiert ausschließlich den Mieter über die bevorstehende SEPA-Lastschrift. Der Mieter verpflichtet sich den Kontoinhaber zu benachrichtigen.

§ 6 Beginn des Mietverhältnisses und Übergabe der Mietsache

- (1) Das Mietverhältnis beginnt zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt. Die Übergabe der Mietsache erfolgt ab dem im Mietvertrag festgesetzten Mietbeginn während der geltenden Dienstzeiten der Hausmeister/Wohnheimverwalter von Montag bis Freitag. Ist der genannte Tag ein Sonnabend, Sonntag oder Feiertag, so erfolgt die Übergabe der Mietsache in der Regel an dem nachfolgenden Werktag. Am 24.12. und 31.12. eines jeden Kalenderjahres erfolgen keine Übergaben.
- (2) Bei der Übergabe der Mietsache wird ein Übergabeprotokoll erstellt. In Gegenwart eines Beauftragten des Vermieters wird der Zustand der übergebenen Räume und des Inventars sowie dessen Vollständigkeit festgestellt und schriftlich bestätigt.
- (3) Vorherige Besichtigungen der Mieträume können nicht gewährleistet werden.

§ 7 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.
- (2) Bei vorzeitiger Kündigung gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Demnach kann der Mieter das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ende des übernächsten Monats kündigen. Ferner ist zum Ende des Semesters eine vorzeitige Kündigung mit einer Frist von 2 Monaten möglich. Demnach kann der Mieter spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats (Semesterende) kündigen. Die Frist entfällt oder verkürzt sich entsprechend, wenn ein Nachmieter gemäß den Vergabegrundsätzen der Abteilung Studentisches Wohnen gestellt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Wohnheimverwaltung des Studierendenwerkes Greifswald zu richten.
- (3) Das Mietverhältnis kann beidseitig aus wichtigem Grund außerordentlich ohne Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist,
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht,
 - c) der Mieter den Mietgegenstand ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters vertragswidrig nutzt, insbesondere, wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt einem Dritten überlassen hat oder
 - d) schwerwiegende Verstöße gegen den Mietvertrag, die Allgemeinen Mietbedingungen oder die Hausordnung vorliegen.
- (4) Behindertenwohnungen und Wohnungen für Studierende mit Kind werden grundsätzlich nur an diese Nutzergruppen vergeben. Werden solche Wohnungen an Studierende, die dieser Nutzergruppe nicht angehören, vergeben, wird im Bedarfsfall mit Ablauf des Vertragszeitraumes kein weiterer Mietvertrag für diese Mietsache abgeschlossen. Den betroffenen studentischen Mietern wird anderer Wohnraum zugewiesen.

§ 8 Rückgabe der Mieträume

- (1) Die Mietsache ist dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses sauber und im vertragsgemäßen Zustand mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Bei der Übergabe erfolgt wiederum die Erstellung eines Übergabeprotokolls. Alle Schäden und Mängel an der Mietsache (einschließlich der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände), für die der Mieter dem Vermieter haftet, müssen sach- und fachgerecht beseitigt werden, wobei das bei Einzug angefertigte Übergabeprotokoll als Grundlage gilt.
- (2) Der Mieter hat alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus den Mieträumen oder den sonstigen mitbenutzten Räumen zu entfernen.
- (3) Verstößt der Mieter gegen die Verpflichtungen gemäß Abs. 1 oder 2, so ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen und reinigen zu lassen, sowie verbliebene persönliche Sachen des Mieters auf dessen Kosten zu entfernen oder zu lagern.
- (4) Vor der Rückgabe der Mietsache sollte eine Vorabnahme durch den Hausmeister oder einen Vertreter des Studierendenwerks durchgeführt werden. Die Vorabnahme dient der gemeinsamen Besichtigung der Mietsache mit dem Ziel, dem Mieter die Möglichkeit einzuräumen, festgestellte Mängel und Schäden auf seine Kosten durch eine geeignete Fachfirma oder in fachgerechter Eigenleistung bis spätestens zum Ende der Mietzeit/Rückgabe der Mietsache beseitigen zu lassen bzw. zu beseitigen. Die bei der Vorabnahme festgestellten Mängel oder Schäden werden in einem Protokoll festgehalten. Die protokollierten Mängel und Schäden hat der Mieter bis zum vereinbarten Rückgabetermin zu beseitigen. Sofern er dieser Verpflichtung nicht nachkommt, erfolgt die Beseitigung durch den Vermieter oder durch eine von ihm beauftragte Fachfirma.
- (5) Zwecks Rückgabe der Mietsache hat der Mieter spätestens 1 Woche vor seinem Auszug mit der Wohnheimverwaltung oder dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur gemeinsamen Abnahme der Mietsache zu vereinbaren. Die Abnahme der Mietsache kann regelmäßig nur während der Dienstzeiten erfolgen. Sie hat spätestens um 10 Uhr des Tages stattzufinden, an dem das Mietverhältnis endet. An Wochenenden und gesetzlichen Feiertagen ist ein Auszug nicht möglich. Endet das Mietverhältnis an solchen Tagen, hat der Auszug spätestens am letzten davor liegenden Werktag (außer Samstag) zu erfolgen.
- (6) Der Mieter ist verpflichtet, bei der Rückgabe der Mietsache anwesend zu sein.
- (7) Der Mieter haftet für alle Kosten, die dem Vermieter infolge der nicht ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache und/oder bei einem verspäteten Auszug entstehen, insbesondere Aufwendungs- und/oder Schadensersatz für Mängelbeseitigungsmaßnahmen, für den Zeitraum der Nichtvermietbarkeit der Mietsache den Ersatz für eventuelle Unterbringungskosten der Nachfolgemieter und/oder Kompensation in Höhe des dadurch eintretenden Mietausfalls.
- (8) Haben mehrere Personen eine Mietsache gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen, insbesondere die Durchführung von Schönheitsreparaturen und Beseitigung von Schäden sowie Erbringung von Schadensersatz, aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (9) Spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter dem Vermieter seine neue Anschrift und die zur Rückzahlung der Kautions- und anderer eventueller Guthaben erforderliche Bankverbindung mitzuteilen.
- (10) Nach Beendigung des Mietverhältnisses erlischt die Gültigkeit der Einzugsermächtigung.

§ 9 Umzug des Mieters

- (1) Umzüge innerhalb der Wohnheime des Vermieters sind auf schriftlichen Antrag (Formblatt) hin möglich. Für Umzüge wird eine Umzugsgebühr entsprechend der Gebührenordnung des Studierendenwerkes Greifswald erhoben.
- (2) Bei Neueinzug in ein Einzelzimmer erfolgt die Bearbeitung des Umzugsantrages frühestens nach 6 Monaten Wohndauer. Die Entscheidung über die Umzugsanträge liegt im Ermessen des Vermieters.
- (3) Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass ihm der gewünschte Wohnheimplatz zugewiesen wird. Umzüge sind nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet.

§ 10 Überlassung an Dritte – Untervermietung

- (1) Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Gleiches gilt auch für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Ein berechtigtes Interesse des Mieters an einer Gebrauchsüberlassung besteht aber u. a., wenn er studienbedingt vom Hochschulort mindestens 2 Monate abwesend ist. Auf schriftlichen Antrag, dem ein Nachweis über die Abwesenheit beizubringen ist, entscheidet die Vermieterin über die Gebrauchsüberlassung.
- (2) Gestattet ist die kurzfristige Aufnahme eines privaten Besuchers für nicht mehr als 1 Woche. Die länger andauernde oder dauerhafte Beherbergung von Gästen des Mieters in seinem Zimmer ist mit dem Mietzweck des Studentenwohnheimes nicht vereinbar und nicht gestattet.
- (3) Mitbewohner der Wohneinheit müssen mit der Gastübernachtung einverstanden sein. Störungen und Beeinträchtigungen der Mitbewohner sind zu vermeiden.
- (4) Stellt der Hausmeister oder ein anderer Vertreter des Studierendenwerkes Greifswald unerlaubte Aufenthalte von Gästen im Zimmer eines Mieters fest, ist der Vermieter nach vorheriger erfolgloser Abmahnung berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Der Vermieter kann für jede Übernachtung des Gastes eine Kostenpauschale in Höhe der Betriebskostenpauschale vom Mieter verlangen.

§ 11 Inventar

- (1) Das mitvermietete Inventar darf nicht entfernt, insbesondere zwischen den Mieträumen einzelner Mieter nicht ausgetauscht werden.
- (2) Vom Mieter nicht benötigtes oder benutztes Inventar kann nur nach Absprache mit dem Hausmeister in – soweit vorhanden – vom Vermieter dafür vorgesehenen Räumen gelagert werden. Ein Anspruch auf Mietminderung bei Nichtbenutzung des Inventars besteht nicht. Ausgelagertes Inventar hat der Mieter bei Auszug vollzählig und in ordnungsgemäßem Zustand wieder in die Mieträume einzubringen.

§ 12 Eingebrahtes persönliches Eigentum

- (1) Unbeschadet einer eventuell vom Vermieter abgeschlossenem Versicherung hat der Mieter die von ihm eingebrachten Gegenstände selbst zu versichern.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, von ihm eingebrachtes persönliches Eigentum ausschließlich in den ihm vermieteten Räumen bzw. in den gesondert hierfür bestimmten Räumen unterzubringen. Nicht im Zimmer des Mieters aufbewahrte Sachen sind deutlich sichtbar mit Namen und Mieternummer zu kennzeichnen.
- (3) Zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter zurückgelassene oder nicht ordentlich gekennzeichnete Gegenstände zu entfernen, wenn unter Fristsetzung von 7 Tagen zum Entfernen dieser Gegenstände oder durch Anschlag zum Kennzeichnen dieser Gegenstände aufgefordert wurde.

§ 13 Schönheitsreparaturen/Instandhaltungs- und Reinigungspflichten

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume, die der Wohngemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftsräume (z.B. Küchen, Sanitärräume, Aufenthaltsräume, Flure und Keller), sowie das mitvermietete Inventar und die mitvermieteten Geräte pfleglich zu behandeln und regelmäßig zu reinigen. Die Reinigungspflicht umfasst auch die Glasreinigung der Fenster und Türen, die bei Bedarf, in der Regel alle sechs Wochen, durchzuführen ist. Der Vermieter kann die Aufstellung eines Reinigungsplanes für die gemeinschaftlich genutzten Räume innerhalb einer Wohngemeinschaft verlangen.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die erforderlichen Schönheitsreparaturen für die im Mietvertrag ausgewiesene Mietsache auf seine Kosten fachgerecht auszuführen bzw. ausführen zu lassen, wenn die Räumlichkeiten im renovierten Zustand zu Mietbeginn übergeben wurden.
- (3) Der Ersatz von Glühlampen in nicht gemeinschaftlich genutzten Räumen geht zu Lasten des Mieters. Beim Auszug müssen sämtliche Glühlampen in ausreichender Wattstärke in brauchbarem Zustand vorhanden sein.
- (4) Soweit der Mieter seinen Verpflichtungen gemäß Abs. 1 – 3 trotz Aufforderung und Fristsetzung durch den Vermieter nicht nachkommt, ist der Vermieter unbeschadet des Erfüllungsanspruchs berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.
- (5) Die Instandhaltung und –setzung (Erhaltungsmaßnahmen) der Mietsache, einschließlich der Gemeinschaftsräume, ist Sache des Vermieters. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb einer angemessenen Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen, es sei denn, eine umgehende Schadensbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache war erforderlich. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern.
- (6) Außenantennen wie Satelliten-, Fernseh-, Rundfunk –und Funkantennen u.a. dürfen von den Mietern nicht angebracht werden.
- (7) Reparaturen und Anstriche an den Fenstern, Türen, Heizkörpern und dem Inventar werden auch in den Wohnräumen grundsätzlich vom Vermieter vorgenommen, sofern es sich um eine normale Abnutzung handelt. Bei Beschädigungen durch den Mieter haftet der Mieter.

- (8) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wände und Decken der Mietsache fachmännisch weiß zu streichen, wenn der Mieter erforderliche Schönheitsreparaturen während der Mietzeit nicht ausgeführt hat oder zum Beendigungszeitpunkt die Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgrund des Zustandes der Mietsache erforderlich ist.

§ 14 Gebührenordnung

Die jeweils aktuelle Gebührenordnung des Studierendenwerkes Greifswald ist Bestandteil des Mietvertrages.

§ 15 Betreten der Mieträume

- (1) Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes nach rechtzeitiger Ankündigung, in der Regel 7 Tage, zu angemessener Tageszeit zwecks Prüfung des Zustandes aus gegebenem Anlass frei.
- (2) Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- (3) Verweigert der Mieter den Zugang oder macht er ihn auf andere Weise unmöglich, so haftet er für alle daraus entstehenden Schäden.

§ 16 Vertragswidriger Gebrauch

Dem Mieter ist insbesondere nicht gestattet,

1. Tiere zu halten oder mitzubringen (Auf Antrag bei der Wohnheimverwaltung ist im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten das Halten und Mitbringen von kleineren Tieren zulässig.),
2. sich selbst Schlüssel anfertigen zu lassen oder Unbefugten Schlüssel zu überlassen,
3. Teppichboden einzubringen, der verklebt wird bzw. von dessen Unterlage Beeinträchtigungen oder Beschädigungen des vorhandenen Bodenbelages ausgehen können,
4. Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen, Gefrierschränke und elektrische Heizgeräte ohne Genehmigung durch den Vermieter im Wohnheim anzuschließen,
5. abgemeldete Fahrzeuge auf den zum Studentenwohnheim gehörenden Parkplätzen abzustellen (Der Vermieter ist berechtigt, bei Zuwiderhandlung das Fahrzeug abschleppen zu lassen. Etwaige Kosten hat der Mieter zu tragen. Die Geltendmachung weiterer Ersatzansprüche durch den Vermieter bleibt vorbehalten.),
8. auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Gebäude oder in ihrer unmittelbaren Umgebung Reparaturen an Kraftfahrzeugen durchzuführen, die zu einer Belästigung anderer führen. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen können (z. B. Ölwechsel).

§ 17 Gegenseitige Rücksichtnahme, Hausordnung

- (1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass grobe Verstöße gegen diese Verpflichtung eine fristlose Kündigung rechtfertigen können.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die Hausordnung. Wenn es erforderlich ist, kann diese vom Vermieter geändert werden.

§ 18 Haftung des Vermieters

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen. Im Übrigen haftet der Vermieter für Schäden wegen eines Mangels der Mietsache gegenüber dem Mieter und seinen Besuchern sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen. Dies gilt insbesondere auch für die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Wohnheims abgestellt sind. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
- (2) Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vom Mieter eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.

§ 19 Verpflichtungen des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, alle baupolizeilichen und Brandschutzbestimmungen einzuhalten. Insbesondere ist das Lagern von leicht entzündlichen oder leicht brennbaren Materialien in bzw. auf allen vom Vermieter verwalteten Gebäuden und Grundstücken sowie das Versperren oder Verstellen von Fluchtwegen und das – nicht nur vorübergehende – Abstellen von Gegenständen auf sämtlichen Verkehrsflächen untersagt.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, mit Wasser, Heizenergie und Strom sparsam umzugehen und den Müll zu trennen und in die dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen.
- (3) Dem Mieter wird empfohlen, für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen, insbesondere eine private Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung abzuschließen.
- (4) Für das Abstellen von Fahrrädern sind die dafür eingerichteten Fahrradstellplätze zu benutzen. Fahrräder dürfen nicht in Zimmern, Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern, Kellergängen und Fluchtwegen abgestellt werden. Der Verursacher haftet im Falle der Zuwiderhandlung für alle entstehenden Kosten zur Beräumung und weitere dadurch verursachte Schäden.
- (5) Offensichtlich unbrauchbare Fahrräder kann der Vermieter nach erfolgloser öffentlicher Beseitigungsaufforderung und nach Ablauf einer angemessenen Frist von mindestens 2 Wochen entfernen und entsorgen. Schadensersatzforderungen des Mieters sind ausgeschlossen.
- (6) Mängel, Schäden oder Betriebsstörungen der Mietsache, der mitbenutzten Räume, des Gebäudes oder der technischen Einrichtungen, die bei der Übergabe gegeben sind oder im Laufe des Mietverhältnisses entstehen, muss der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzeigen. Das pflichtwidrige Unterlassen der Meldung kann zu Schadenersatzansprüchen führen.
- (7) Der Mieter haftet dem Vermieter für alle Schäden an der Mietsache (Gebäude und Inventar), die er durch schuldhaftes Verletzen der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten verursacht und zu vertreten hat, besonders, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt und die überlassenen Räume nur unzureichend

gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für alle Schäden, die durch zu seinem Haushalt gehörende Personen, Angehörige, Besucher oder andere sich auf seine Veranlassung oder mit seiner Duldung in der Mietsache aufhaltende Dritte schuldhaft verursacht wurden.

- (8) Für von Mietern gemeinschaftlich genutzte Sachen gilt der Grundsatz gemeinschaftlicher Sorgfalts- und Anzeigepflicht sowie der gesamtschuldnerischen Haftung für Schäden und Verluste. Die Schadenregulierung erfolgt bei Schäden an den gemeinschaftlich genutzten Sachen eines Zimmers, einer Wohneinheit sowie eines Flures oder anderer Gemeinschaftsräumlichkeiten gemeinsam durch alle Bewohner des Zimmers bzw. der Wohneinheit. Die beteiligten Mieter haften als Gesamtschuldner.

§ 20 Internetzugang / Internetnutzung

- (1) Dem Mieter wird im Rahmen des Mietvertrages ein Internetzugang über die jeweilige Hochschule (ausgenommen die Wohnanlage Holzhausen in Stralsund) zur Verfügung gestellt. Der Zugang und die Nutzung des Hochschulnetzes sind grundsätzlich im Sinne von Lehre, Studium und Forschung zu verwenden. Der Mieter erkennt die jeweils gültigen Ordnungen der Hochschulrechenzentren in Greifswald und Neubrandenburg an.
- (2) Der Vermieter ist bemüht, den angebotenen Service jederzeit in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Kommt es dennoch zu Störungen, welche die Nutzung nicht ermöglichen oder beeinträchtigen, lassen sich hieraus keine Ansprüche ableiten. Der Vermieter garantiert weder die Verfügbarkeit, noch eine Mindestbandbreite oder eine Mindestgeschwindigkeit für die Nutzung. Der Vermieter behält sich vor, Dienste ohne Vorankündigung abzuschalten.

§ 21 Erklärungen, Sonstiges

- (1) Erklärungen des Mieters, die das Mietverhältnis betreffen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Sie sind vorbehaltlich anderslautender Vorschriften dieser Allgemeinen Mietbedingungen gegenüber dem Vermieter abzugeben und zwar
1. für Mietverhältnisse in Greifswald gegenüber dem Studierendenwerk Greifswald, AÖR, Bahnhofstraße 44 B, 17489 Greifswald,
 2. für Mietverhältnisse in Neubrandenburg gegenüber dem Studierendenwerk Greifswald, Geschäftsstelle Neubrandenburg, Wohnheimverwaltung, Brodaer Str. 4, 17033 Neubrandenburg,
 3. für Mietverhältnisse in Stralsund gegenüber dem Studierendenwerk Greifswald, Geschäftsstelle Stralsund, Wohnheimverwaltung, Zur Schwedenschanze 15, 18435 Stralsund.
- (2) Der Mieter erklärt im Mietvertrag sein Einverständnis dazu, dass seine personenbezogenen Daten in die beim Vermieter geführten Dateien aufgenommen und gespeichert und dort zu internen Zwecken verarbeitet werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern gesetzliche Vorschriften nicht die Weitergabe erlauben. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Daten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sodann vernichtet. Ergänzend gilt die Datenschutzerklärung des Studierendenwerkes Greifswald

§ 22 Ungültigkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages bzw. der Allgemeinen Mietbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sein, so bleibt der

Vertrag im Übrigen wirksam. Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die „Allgemeinen Mietbedingungen“ wurden durch den Verwaltungsrat des Studierendenwerkes Greifswald am 14.07.1994 beschlossen. Eine Ergänzung erfolgte am 29.06.1995.

Die vorliegende Fassung enthält Änderungen, die auf den Sitzungen des Verwaltungsrates am 12.07.2000, 29.06.2006, 09.01.2014 beschlossen wurden. Eine Ergänzung erfolgte am 23.08.2018. Eine Adressaktualisierung erfolgte am 31.05.2023.

Studierendenwerk Greifswald
– Geschäftsführerin –

Feuerschutz in den Wohnheimen des Studierendenwerkes Greifswald

I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen und Warnsysteme

1. Die in den Zimmern und Fluren angebrachten Rauchwarnmelder sind an ihrer Einbaustelle zu belassen und durch den Mieter nicht auszuschalten (z.B. durch Entnahme der Batterie). Bei angezeigten Funktionsstörungen der Rauchwarnmelder ist umgehend das Studierendenwerk zu informieren.
2. Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jeder verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen, sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können. Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern dazu die Möglichkeit besteht.
3. Keine Zigarren- oder Zigarettenreste oder Asche in Papierkörbe werfen, sie sind erfahrungsgemäß Ausgang solcher Schadenfeuer. Unter keinen Umständen im Bett rauchen.
4. Alle Zufahrtsstraßen und Wege für die Feuerwehr sowie Türen, Flure und Notausgänge müssen ständig frei gehalten werden.

II. Verhalten bei Ausbruch eines Brandes

1. Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.
2. Jedes Schadenfeuer muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind mit größter Eile durchzuführen.
3. Wer den Ausbruch eines Schadenfeuers bemerkt, das er mit Handfeuerlöschern oder anderen Mitteln nicht selbst sofort löschen kann, hat unverzüglich Feueralarm zu geben. Es ist sofort zu verständigen:

Berufsfeuerwehr unter Telefon: 112

Bitte geben Sie an:

- Ort des Brandes
 - Art des Brandes (Was brennt? Intensität des Brandes)
 - Hinweise auf besondere Gefahren
 - Name des Meldenden
4. Der Brand ist mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bekämpfen. Zunächst stehen Handfeuerlöschgerätee zur Verfügung, die in den Gebäuden verteilt sind. Sie sind die wichtigsten Kleinlöschgeräte zur Bekämpfung von Entstehungsbränden. Jeder Bewohner muss sich die Aufstellungsorte dieser Feuerlöschgerätee einprägen.
 5. Alle Fenster und Türen sind geschlossen zu halten, damit Zugluft vermieden wird. Sie sind nur zu öffnen, wenn durch die Qualmentwicklung Menschen in Gefahr sind.
 6. Die elektrischen Lampen in den brennenden oder vom Feuer bedrohten Räumen sind – auch bei Tage – nach Möglichkeit einzuschalten, da sie in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern.
 7. Die Rettungswege sind zu nutzen, um sich in Sicherheit zu bringen (Notausgänge).
 8. Stets zuerst die Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen, erst dann ist an die Bergung von Sachgütern zu denken.
 9. Wenn die Feuerwehr eintrifft, übernimmt sie die Leitung der Brandbekämpfung und die Rettung der Menschen. Den Anweisungen der Feuerwehr ist in jedem Falle Folge zu leisten; ihr ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren.