

**Mietvertrag über ein Apartment
im Wohnheim St. Elisabeth, Nördliche Stadtmauerstraße 22, 91054 Erlangen****Ap. B 1.02**

Wodis: 1 / 22204 / 1 / 41

Vertrags-Nr.: 61606

Die Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen, Hans-Birkmayr-Straße 65, 96050 Bamberg,
im Folgenden kurz „Vermieter“ genannt,

schließt mit:

Name	geboren am	E-Mail
Lejian Yhu	09.10.1997	Lejian_Zhu@outlook.com

im Folgenden kurz „Mieter“ genannt, den nachfolgenden Mietvertrag ab.

Vorbemerkung

Zur digitalen Verwaltung und Abwicklung des das Mietverhältnis betreffenden Schriftverkehrs nutzt der Vermieter ein Kundenportal, erreichbar über die Homepage des Vermieters. Der Mieter ist damit einverstanden, dass das Mietverhältnis, soweit gesetzlich zulässig, ausschließlich digital über dieses Kundenportal geführt wird. Künftige Änderungen bedürfen nicht der Schriftform, sondern sind auch dann verbindlich, wenn sie über das Kundenportal des Vermieters erfolgen.

Der Mieter versichert, regelmäßig den Posteingang auf diesem Kundenportal zu überprüfen. Sollte sich seine E-Mail-Adresse ändern, wird er dies der Joseph-Stiftung unverzüglich mitteilen. Die geänderte E-Mail-Adresse ist erst verbindlich, nachdem die Joseph-Stiftung den Mieter erstmals unter dieser geänderten E-Mail-Adresse kontaktiert hat.

Soweit nach diesem Mietvertrag die Vorlage von Dokumenten gefordert wird, gilt die Vorlage als erfolgt, wenn das entsprechende Dokument über das Kundenportal digital zur Verfügung gestellt wurde.

Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Wir möchten deshalb darauf hinweisen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

§ 1 Mietsache

1. Die Joseph-Stiftung überlässt dem Mieter im oben bezeichneten Studenten-Wohnheim zum vorübergehenden persönlichen Gebrauch das möblierte Apartment **91054 Erlangen, Nördliche Stadtmauerstraße 22, Ap. B 1.02** mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 14,72 m², mit der am Bezugstag festgestellten Einrichtung gemäß Ausstattungsbeschreibung, die Vertragsbestandteil ist.

Die Mietsache wurde öffentlich gefördert und mit Mitteln der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt München errichtet. Die Wohnung ist preisgebunden.

2. Das Mietverhältnis beginnt am **01.02.2022** und läuft auf unbestimmte Zeit. Jede Kündigung bedarf der Schriftform. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

3. Die Berechtigung zur Anmietung und zur Fortsetzung des Mietverhältnisses besteht nur, solange der Mieter an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) ordnungsgemäß studiert oder im Ausbildungsverhältnis steht. Des Weiteren wird hier ausdrücklich auf §1 der Allg. Bestimmungen zum Mietvertrag für Apartments (Fassung 2018) verwiesen.



4. Apartmentübergaben können nur Montag bis Freitag zu den üblichen Geschäftszeiten erfolgen. Der Termin ist rechtzeitig vorher mit dem zuständigen Mitarbeiter des Vermieters abzustimmen. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, erfolgt die Übergabe erst am darauffolgenden Werktag. Ein Anspruch auf Mietminderung besteht insoweit nicht.

§ 2 Miete

1. Die Miete beträgt bei Vertragsbeginn:

Kostenmiete Wohnheimplätze:	117,31 EUR
WH Multi-Media / Internet netto:	18,49 EUR
WH Multi-Media / Internet USt:	3,51 EUR
HK-Pauschale WH:	29,00 EUR
BK-Vorausleistung WH:	86,00 EUR
Gesamtmiete:	254,31 EUR

Soweit Nebenkosten als Pauschale geleistet werden, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Erhöhung anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung muss der Vermieter den Grund für die Umlage bezeichnen und erläutern. Der Mieter schuldet den Erhöhungsbetrag ab dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit sich die Erklärung auf rückwirkend erhöhte Nebenkosten bezieht, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Nebenkosten zurück, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres. Die Rückwirkung tritt nur ein, wenn der Vermieter das Erhöhungsverlangen innerhalb von drei Monaten, nachdem er Kenntnis von der Erhöhung erlangt hat, dem Mieter mitteilt. Ermäßigen sich die Nebenkosten, ist die Nebenkostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung wird dem Mieter unverzüglich mitgeteilt.

Soweit Nebenkosten als Vorauszahlung geleistet werden, rechnet der Vermieter spätestens jährlich über diese im Verhältnis der Apartments im Wohnheim ab.

Der Umfang der Betriebskosten richtet sich im Übrigen nach §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils aktuellen Fassung. Die Veränderung der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Soweit der Vermieter selbst Energie und Wärme produziert und diese dem Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses zur Verfügung stellt, werden hierfür die Kosten als Betriebskosten angesetzt und umgelegt, die im Falle des Bezugs von einem Dritten angefallen wären.

2. Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des jeweils laufenden Monats, kostenfrei an den Vermieter zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf deren Absendung, sondern auf deren Eingang beim Vermieter bzw. auf dessen Konto an.

Der Mieter verpflichtet sich, die Miete gemäß Abs. 1 von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Die Bekanntgabe und Änderung der Bankverbindung kann über das Kundenportal erfolgen. Der Mieter hat ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen.

Der Vermieter zieht die Miete gemäß Abs. 1 mit einer SEPA-Lastschrift zum bestehenden Mietvertrag mit dem erteilten Mandat ein. Die Gläubiger-Identifikationsnummer lautet DE04ZZZ00000056933. Fällt der Fälligkeitstag auf ein Wochenende oder einen Feiertag, verschiebt sich die Fälligkeit auf den nächsten folgenden Werktag. Die Vorankündigung wird auf den Tag der Einreichung vor Fälligkeit festgelegt.

3. Der Mieter zahlt an den Vermieter eine zinslose Kautions über drei Grundmieten des Apartments in Höhe von **351,93 EUR**. Die vereinbarte Kautions ist vom Mieter zu überweisen.

§ 3 Sonstiges

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die Abluftfilter regelmäßig zu reinigen bzw. auszutauschen sind.

Hinsichtlich der Nutzung des Internetanschlusses und der damit einhergehenden Verpflichtungen, insbesondere der Beachtung von Urheberrechten, wird auf die Allgemeinen Vertragsbestimmungen verwiesen.

Auf die Verpflichtung zur regelmäßigen Wasserentnahme im Sinne der Trinkwasserordnung wird hingewiesen, insbesondere auf die Allgemeinen Vertragsbestimmungen.

§ 4 Vertragsgrundlagen

1. Die Betriebskostenverordnung (Fassung 2018), die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Apartments (Fassung 2018), die Allgemeine Hausordnung für Wohnheime (Fassung 2018), die Bedingungen für die Internetnutzung eigener Wohnheime (Fassung 2018), sowie die Ausstattungsbeschreibung des Apartments sind Bestandteil dieses Mietvertrages. Der Mieter bestätigt den Empfang dieser Unterlagen durch Unterschrift des Mietvertrages. Der Mieter hat die Vertragsbestandteile zur Kenntnis genommen und ist mit deren Geltung einverstanden.
2. Die rechtsverbindliche Fassung dieses Vertrages wurde durch den Vermieter erstellt und in digital unveränderbarer Form dem Mieter über das Kundenportal mit einer 72-stündigen Bindefrist zur Verfügung gestellt (Angebot). Dieses Angebot wurde vom Mieter innerhalb der Bindefrist in dieser Fassung angenommen (Annahme). Die seitens des Vermieters nach der Annahme gespeicherte Fassung ist die rechtsverbindliche Fassung. Dem Mieter steht diese Fassung im Kundenportal zur Verfügung.

§ 5 Sonstige Vereinbarungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder der mit ihm verbundenen Vertragsgrundlagen ungültig sein, behalten die restlichen Bestimmungen ihre Gültigkeit. Die Parteien verpflichten sich zur Herbeiführung einer Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges.

Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag für Apartments (Fassung 2018)

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter überlässt dem Mieter das im Mietvertrag näher bezeichnete möblierte Apartment/Einzelzimmer zum vorübergehenden, persönlichen Gebrauch mit der am Bezugstag festgestellten Einrichtung. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Freimachung des Apartments durch den Vormieter, soweit ihn kein Verschulden trifft.
2. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unterbringung in der Wohnanlage nur vorübergehender Art ist und soziale Kündigungsvorschriften keine Geltung haben.
3. Das Vertragsverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
4. Soweit es sich bei dem Wohnheim um ein mit staatlichen Mitteln gefördertes Wohnheim handelt, darf das Einkommen des Mieters den sich aus § 13 Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) ergebenden Höchstbetrag nicht überschreiten. Der Mieter ist zur Vorlage der entsprechenden Nachweise auf Verlangen des Vermieters verpflichtet. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, hat der Vermieter das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.
5. a) Studenten haben grundsätzlich spätestens zu Beginn des jeweiligen neuen Semesters durch Vorlage der jeweils gültigen Immatrikulationsbescheinigung den Nachweis zu führen, dass sie als ordentliche Studenten an der Universität des Wohnheimstandortes immatrikuliert sind und ein Vollstudium betreiben. Bei Aufgabe des Vollstudiums sowie Beurlaubung oder Exmatrikulation ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

b) Auszubildende sind verpflichtet, das Bestehen ihres Ausbildungsverhältnisses durch Vorlage eines entsprechenden Ausbildungsvertrages (soweit gesetzlich vorgesehen durch einen seitens der Aufsichtsbehörde genehmigten Ausbildungsvertrages) nachzuweisen. Eine Beendigung des Ausbildungsverhältnisses ist unverzüglich anzuzeigen.

Soweit ein Studium nicht mehr betrieben wird oder ein Ausbildungsverhältnis nicht mehr besteht, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Gleiches gilt, wenn der Fortbestand des Studienplatzes oder des Ausbildungsverhältnisses nicht nachgewiesen wird. Wird der Nachweis innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt der Kündigung geführt, wird die Kündigung unwirksam.

6. Das Mietverhältnis ist außerdem außerordentlich, fristlos nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen kündbar, insbesondere:

a) bei einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache, der die Rechte und Aufgaben der Wohnanlage in erheblichem Maße verletzt. Hierzu zählt besonders die Weitergabe des Apartments an Dritte ohne Wissen des Vermieters.

b) wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für einen Monat übersteigt.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter allen aus der fristlosen Kündigung entstehenden Schaden zu ersetzen.

c) wenn der Mieter mit der Kautionsleistung in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht oder

d) bei Verstoß gegen die Bedingungen zur Internetnutzung.

7. Für die ordentliche Kündigung des Vermieters ist kein berechtigtes Interesse erforderlich, § 549 Abs 3 BGB.

§ 2 Aufgabe und Räumung der Mietsache

1. Wird die Mietsache nicht termingerecht geräumt, ist der Mieter verpflichtet, die vereinbarte Miete als Nutzungsentschädigung weiter zu bezahlen. § 545 BGB soll nicht zur Anwendung kommen. Der Vermieter widerspricht bereits der Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Beendigungszeitpunkt hinaus durch Fortsetzung des Gebrauchs durch den Mieter.

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von etwaigen Schadensersatzansprüchen Dritter, die aus der nicht termingerechten Räumung entstehen, freizustellen und diese auszugleichen. Unabhängig von der Verpflichtung zum Ausgleich der Nutzungsentschädigung und eventuell weiterer Schadenersatzansprüche verpflichtet sich der Mieter für den Fall des nicht termingerechten Auszugs, eine Vertragsstrafe in Höhe von zwei zuletzt geschuldeten Kaltmieten an den Vermieter zu bezahlen. Dem Mieter wird der Nachweis gestattet, dass ein Schaden überhaupt nicht oder in geringerer Höhe als der vorgenannten Pauschale entstanden ist.

3. Bei Auszug ist die Mietsache in ordnungsgemäßigem, gesäubertem, unbeschädigtem Zustand, einschließlich aller Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Bei nicht ordnungsgemäßer Rückgabe sind die anfallenden Kosten durch den Mieter zu erstatten.

Für den Fall, dass das Mietobjekt mit einer Schließanlage ausgestattet ist, haftet der Mieter bei Schlüsselverlust für hierdurch eintretende Schäden. Insbesondere hat der Mieter für die Erneuerung der Schlösser und die Beschaffung aller notwendigen Schlüssel im Falle des Verlustes einer oder mehrerer Schlüssel aufzukommen. Dies gilt nicht, soweit nicht die Gefahr der missbräuchlichen Verwendung des abhanden gekommenen Schlüssels besteht. Die Haftungssumme des Mieters ist begrenzt auf 10.000,00 EUR. Der Mieter verpflichtet sich, bei seiner privaten Haftpflichtversicherung eine entsprechende Deckung diesbezüglich abzuschließen. Soweit eine eintrittspflichtige Versicherung besteht, ist die Haftung nicht begrenzt.

§ 3 Miete

Die nach den maßgebenden Bestimmungen festgesetzte monatliche Miete ergibt sich aus dem Mietvertrag.

§ 4 Änderung der Miete

1. Bleibt, im Fall der öffentlichen Förderung, die nach dem Mietvertrag zu zahlende Miete hinter dem Entgelt zurück, das nach den gesetzlichen Vorschriften zur Deckung der laufenden Aufwendungen notwendig ist, so kann der Vermieter die Miete durch Mitteilung in Textform gegenüber dem Mieter entsprechend erhöhen.

2. Geht die Mitteilung über eine Mietänderung dem Mieter spätestens bis zum 15. eines Monats zu, so schuldet er die neue Miete vom Ersten des folgenden Monats an, andernfalls erst ab dem Ersten des übernächsten Monats.

3. Werden öffentliche Abgaben rückwirkend erhöht oder neu eingeführt, so hat der Vermieter das Recht, die Miete auch rückwirkend zu erhöhen. Diese rückwirkende Erhöhungsmöglichkeit besteht insbesondere hinsichtlich

der Verbrauchsumlagen.

4. Ist in anderen als den durch Absatz 1 geregelten Fällen, z. B. durch allgemeine Rechtsvorschriften, eine Erhöhung der Miete zugelassen, so kann diese vom Ersten des Termins an erhöht werden, der nach diesen Vorschriften zulässig ist. Der Vermieter kann jedoch eine Erhöhung höchstens für einen Zeitraum von zwei Monaten, ab Zugang der Mitteilung an den Mieter gerechnet, verlangen.

§ 5 Fälligkeit von Zahlungen

Verspätete Zahlungen des Mieters berechtigen den Vermieter, eine Mahngebühr von 5,00 EUR für jede Mahnung und Verzugszinsen von 5 % über dem Basiszinssatz für den Zeitraum des Verzuges zu erheben.

§ 6 Hausordnung

1. Der Mieter erkennt an, dass er sich der gültigen Hausordnung unterwirft. Diese ist Bestandteil des Mietvertrags.

2. Der Vermieter behält sich vor, die Hausordnung erforderlichenfalls zu ändern oder zu ergänzen. Die Bekanntmachung erfolgt durch Aushang in den zum gemeinschaftlichen Mietgebrauch aller Mieter bestimmten Räumen (z.B. Eingangsbereich), oder in sonstiger geeigneter Weise (z.B. Homepage des Vermieters, Kundenportal).

3. Der Mieter erklärt hiermit ausdrücklich, dass

- alle nicht gekennzeichneten Gegenstände des Mieters in gemeinschaftlichen Abstellräumen und
- alle Sachen des Mieters, die bei Rückgabe des Apartments nach Beendigung des Mietverhältnisses noch im Apartment verblieben sind,

vom Vermieter entsorgt werden können. Hierdurch entstehende Entsorgungs- und ggf. Lagerkosten gehen zu Lasten des Mieters und sind dem Vermieter zu erstatten.

§ 7 Verpflichtungen

1. Fahrräder dürfen ausschließlich auf den dafür im Wohnheim jeweils vorgesehenen Flächen (Fahrradkeller, Fahrradständer) abgestellt werden. Bei Zuwiderhandlungen erfolgt eine kostenpflichtige Entfernung und Sicherstellung des Fahrrades. **Bei Auszug aus dem Wohnheim ist das Fahrrad unbedingt mitzunehmen.** Andernfalls wird es vom Vermieter kostenpflichtig und entschädigungslos entfernt. Das Unterstellen von Kraftfahrzeugen, einschließlich Kleinkrafträdern, auf dem Grundstück bedarf der Zustimmung des Vermieters in Textform.

2. Im Apartment sind ein Breitbandkabelanschluss sowie ein Internetanschluss vorhanden. Der Vermieter übernimmt keine Garantie für die Verfügbarkeit und die Bandbreite der Datenleitung hinsichtlich des Internetanschlusses.

a) Die Joseph-Stiftung beauftragt einen Dritten, derzeit die FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH, den Internetanschluss zur Verfügung zu stellen und verwaltungsmäßig und technisch zu betreuen.

b) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zugang zum Datennetz der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg die Mietrichtlinien für Informationsverarbeitungssysteme der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg einzuhalten sind. Zugang zum Datennetz der Universität kann nur Personen mit gültiger Nutzerkennung des Rechenzentrums gewährt werden. Bei Zuwiderhandlungen wird der Zugang unverzüglich gesperrt.

c) Der Mieter darf den Anschluss nicht rechtsmissbräuchlich nutzen. Unzulässig ist insbesondere das Abrufen, Übermitteln und Anbieten von Inhalten unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften und Verbote oder gegen Schutzrechte oder Persönlichkeitsrechte Dritter. Kindern oder Jugendlichen dürfen keine Angebote im Widerspruch zu den gesetzlichen Vorschriften zugänglich gemacht werden. Der Mieter darf den Anschluss weder entgeltlich noch unentgeltlich Dritten weiter überlassen, insbesondere ist eine gewerbliche Überlassung an andere Nutzer oder eigene Nutzung zu gewerblichen Zwecken in jeder Form untersagt. Der Mieter ist für die Nutzung des Anschlusses in vollem Umfang verantwortlich. Er ist verpflichtet, geeignete Vorkehrungen gegen eine unbefugte Nutzung des Anschlusses durch Dritte zu treffen. Für eine Nutzung durch Dritte ist er verantwortlich, soweit er die Nutzung vorsätzlich oder fahrlässig zu vertreten hat. Der Mieter hat bei Nutzung des Anschlusses Sorge zu tragen, dass keine Programme oder Daten übertragen werden, welche die ordnungsgemäße Funktion des Netzes, der Server oder sonstiger technischer Einrichtungen stören können. Der Mieter muss insbesondere darauf achten, dass er keine Viren oder sonstige Daten versendet, die Serverdienste so programmieren, dass sie Daten

unbeabsichtigt vervielfältigen oder versenden. Unzulässig ist insbesondere auch, unbefugt auf fremde Rechner zuzugreifen oder dies zu versuchen, das Internet nach offenen Zugängen zu durchsuchen, fremde Rechner zu blockieren oder dies zu versuchen, das Fälschen von Mail- und Newsheadern, sowie IP-Adressen. Der Mieter hat die Pflicht, seine eigenen technischen Einrichtungen und Datenbestände gegen schadenstiftende Daten von außen durch angemessene Sicherheitsmaßnahmen zu schützen.

Bei Nichteinhaltung stellt dies einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages dar. Im Falle eines Verstoßes ist der Vermieter außerdem zur sofortigen und endgültigen entschädigungslosen Sperrung des Anschlusses berechtigt.

Der Mieter ist damit einverstanden, dass der Internetbetreiber im Falle eines Verstoßes dem Vermieter vollumfänglich Auskunft erteilt.

Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen eventueller Verstöße freizustellen und diese auszugleichen.

d) Der Vermieter beauftragt einen Dritten, derzeit die FIDENTIA Wärmemessdienst & Kabelservice GmbH, den Kabelanschluss zur Verfügung zu stellen und verwaltungsmäßig und technisch zu betreuen.

3. Der Mieter hat für eine regelmäßige Wasserentnahme (Kalt- und Warmwasser) aus allen Armaturen (z.B.: Dusche/Bad, Waschtisch, Spülbecken) der Mietsache von mindestens 5 Minuten und dies mindestens alle 4 Wochen zu sorgen. Nach einer Abwesenheit von mehr als einer Woche soll vor der Nutzung von Warmwasser dieses ca. 5 Minuten laufen, da sich im stehenden Wasser Bakterien (v.a. Legionellen) stark vermehren können.

§ 8 Haftung

1. Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher sowie für vom Mieter eingebrachte Sachen nur bei grobem Verschulden des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen.

Der Abschluss einer Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung wird empfohlen.

2. Die verschuldungsunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Mängel (Garantiehaftung) ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet keine Anwendung.

§ 9 Begehung der Mietsache

Der Vermieter oder dessen Beauftragte haben das Recht, die Mietsache, auch in Abwesenheit des Mieters, zu betreten (für alle Gemeinschafts-, Verwaltungs- und Nebenräume der Wohnanlage gilt diese Berechtigung uneingeschränkt) und zwar

- a) in Notfällen ohne vorherige Ankündigung zur Abwendung der Gefahr,
- b) zur Ausführung von Reparaturarbeiten etc. nach kurzfristiger Ankündigung,
- c) zur Besichtigung bzw. Prüfung der Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung,
- d) bei Beendigung des Mietverhältnisses zur selbständigen Inbesitznahme der Mietsache und zur Entfernung eingebrachter Sachen, ohne dass darin verbotene Eigenmacht läge.

In dringenden Fällen (z. B. bei Rohrbruch, Frostgefahr oder Legionellenbefall) ist der Vermieter oder von ihm Beauftragte bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen um erste, gefahrenabwendende Maßnahmen zu ergreifen, sofern die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen. Der Mieter ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte nach § 9 ausgeübt werden können.

§ 10 Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen in nicht öffentlich geförderten Wohnheimen

Soweit das Wohnheim nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist, gelten folgende Bestimmungen:

Der Vermieter ist nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Die Schönheitsreparaturen in Wohngemeinschaften beziehen sich auf das jeweilig angemietete Zimmer und nicht auf die gemeinschaftlich genutzten Räume.

1. Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, wobei dem Streichen der Wände das Anbringen einer weiß gestrichenen Raufasertapete gleichsteht. Weiter das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster- und Außentüren von innen.

2. Die Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in folgenden Zeitabständen, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, auszuführen:

Wand- und Deckenanstriche in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Toiletten alle 7 Jahre, in anderen Räumen alle 10 Jahre;

Lackieren von Heizkörpern und -rohren, Innentüren, Fenstern und Außentüren von innen alle 10 Jahre.

3. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

4. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installationen für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur 100,00 EUR nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als eine Monatsmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

§ 11 Kautio

1. Für die Dauer des Mietverhältnisses stellt der Mieter eine zinslose Kautio durch Zurverfügungstellung einer Geldsumme in Höhe der dreifachen Grundmieten des Apartments zur Verfügung.

2. Die Rückzahlung ist erst bei Beendigung des Mietverhältnisses und nach Erfüllung aller Vertragspflichten durch den Mieter fällig.

3. Bei Überweisungen ins Ausland ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Bankgebühren in Abzug zu bringen. Eine vorherige Aufrechnung durch den Mieter, insbesondere mit laufenden Mietzahlungen, ist unzulässig.

4. Der Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Betrag der Mietkautio für zu erwartende Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung zurückzuhalten.

5. Der Vermieter ist berechtigt aber nicht verpflichtet, sich wegen offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautio zu befriedigen. In diesem Fall ist der Mieter zur Auffüllung der Kautio bis zur vereinbarten Höhe verpflichtet.

§ 12 Personenmehrheit auf Mieterseite

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Die Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen. Sie gilt nicht für den Anspruch von Kündigungen durch Mieter.

§ 13 Gebührenordnung

Der Vermieter ist berechtigt, folgende gesonderte Gebühren zu erheben:

a) Kurzfristiger Nichtbezug des Apartments:

- drei Monatsmieten incl. aller Mietbestandteile.

b) Untervermietung.

§ 14 Formvorschrift

Mündliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nicht rechtsverbindlich. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind rechtsverbindlich, wenn sie über das Kundenportal der Joseph-Stiftung oder in Schriftform erfolgen.

§ 15 Nichtigkeit

Die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen führt nicht zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages.

§ 16 Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf immer der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter. Der Dritte hat ebenso die Voraussetzungen gemäß § 1 Nr. 4, 5 der Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag zu erfüllen.

§ 17 Rauchverbot

Aufgrund der besonderen Wohnsituation in dem Wohnheim, wobei auf engstem Raum eine Vielzahl von Mietern zusammenleben, ist das Rauchen nicht nur in den Gemeinschaftsräumen, sondern auch im Mietobjekt generell untersagt.

Dies gilt aufgrund der Besonderheiten der Mietsache. Es werden Räume gemeinsam genutzt, wie z.B. Gemeinschaftsküchen etc. Oftmals stehen die Türen der zu dem eigenen Gebrauch obliegenden Zimmern offen. Das Rauchverbot dient zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen aller Mieter. Insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Schäden an der Mietsache, die durch exzessiven Tabakgenuss und dadurch bedingte starke Nikotinablagerung eintreten können, ist zur Vermeidung einer Substanzverletzung der Mietsache das Rauchen untersagt.

§ 18 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

§ 19 Schlussbestimmungen und Datenschutz:

Der Vermieter unterliegt den Bestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung und setzt diese im gesamten Konzernverbund um.

Die aktuellen Informationspflichten zum Umgang mit Ihren Daten (Art. 13 und 14 EU-DSGVO) finden Sie auf der Homepage des Vermieters sowie in Papierform in jeder Geschäftsstelle ausliegend.

Allgemeine Hausordnung für Wohnheime (Fassung 2018)

A) Allgemeines

Der Mieter/Bewohner ist verpflichtet, sich innerhalb von 14 Tagen ab Bezug der Mietsache bzw. Auszug ins Ausland, unter Vorlage der Bescheinigung des Wohnungsgebers (Wohnungsgeberbescheinigung), bei der zuständigen Meldebehörde (Einwohnermeldeamt) gemäß Bundesmeldegesetz (BMG), an- bzw. abzumelden. Die Bestätigung der Meldebehörde ist dem Vermieter binnen einer Woche nach Einzug vorzulegen.

Die Anmeldung mieter eigener Radio- oder Fernsehgeräte sowie multimediafähiger Empfangsgeräte ist bei der zuständigen Stelle vorzunehmen.

B) Ordnung im Haus

1. Bekanntmachungen erfolgen durch das Kundenportal oder durch Aushang in den zum gemeinschaftlichen Mietgebrauch aller Mieter bestimmten Räumen (z.B. Eingangsbereich), oder in sonstiger geeigneter Weise (z.B. Homepage des Vermieters).

2. Sonstige Plakate und Mitteilungen können nur mit Erlaubnis des Vermieters an den dafür vorgesehenen Stellen angebracht werden. Nicht genehmigte Anschläge werden umgehend durch den Vermieter entfernt.

3. Störungen der Mitmieter sind auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken. Bei Radios, Plattenspielern, Fernsehgeräten, Stereo-Anlagen, Lautsprechern, CD-Spielern, Gesprächen usw. ist unbedingt auf **Zimmerlautstärke** zu achten. Während der **Nachtruhe von 22:00 bis 7:00 Uhr** sowie der **Mittagszeit von 13:00 bis 15:00 Uhr** ist auf den Stockwerken jegliche Lärmbelästigung zu vermeiden. In den außerhalb des unmittelbaren Wohnbereichs liegenden Räumlichkeiten und in der Umgebung der Häuser ist ebenfalls die erforderliche Rücksicht zu nehmen.

4. In der Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr ist die Haustür, auch wenn sie offen angetroffen wird, zu schließen.

5. Es ist nicht gestattet, zusätzliche Schlüssel ohne vorherige Genehmigung anfertigen zu lassen.

6. Sorgfaltspflicht

a) Zur Sorgfaltspflicht des Mieters gehören insbesondere die **Rücksichtnahme auf die Mitmieter** und die Geringhaltung der unvermeidlichen Einwirkungen auf die Mietsache, die sich aus der gemeinschaftlichen Benutzung der Wohnanlage ergeben.

b) Gemeinschaftseinrichtungen, Telefon-, Automatenanlagen, Sportgeräte, Feuerlöscher und ähnliche Einrichtungen unterliegen der gleichen Sorgfaltspflicht. Gemeinschaftsräume, Treppenhaus, Flure, Balkone und Terrassen sind keine Abstellplätze, sondern Fluchtwege. Hier dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt oder gelagert werden. Den diesbezüglichen feuerpolizeilichen Anordnungen der Behörden und des Vermieters ist uneingeschränkt Folge zu leisten. Bei Zuwiderhandlungen wird umgehend die fristlose Kündigung ausgesprochen.

c) Jeder Mieter kann durch schonenden Umgang mit den Einrichtungs- und Ausstattungsgegenständen sowie durch Sparsamkeit beim Energieverbrauch dazu beitragen, dass künftig erforderliche Erhöhungen der Miete so niedrig wie möglich ausfallen.

d) Jeder Mieter ist verpflichtet, die durch Aushang in den zum gemeinschaftlichen Mietgebrauch aller Mieter bestimmten Räumen (z.B. Eingangsbereich), oder in sonstiger geeigneter Weise (z.B. Homepage des Vermieters, Kundenportal) bekanntgegebenen Sicherheitsbestimmungen (Feuerschutz, Aufzug, Fluchtwege etc.) zu beachten.

7. Das Halten von Haustieren ist untersagt, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt oder der Mieter an deren Haltung ein berechtigtes Interesse hat (z.B. Blindenhund). Die Zustimmung des Vermieters kann aus wichtigem Grund versagt oder jederzeit widerrufen werden, insbesondere bei Gefährdungen und Belästigungen oder auch bei Beschädigungen der Mietsache. Der Mieter haftet für alle Folgen und Schäden, die von der Tierhaltung ausgehen.

C) Ordnung in den Räumen

1. Durch den Vermieter erfolgt nur die Reinigung der Flure sowie der gemeinschaftlich genutzten Flächen, der Gehwege vor den Wohnanlagen zu öffentlichen Straßen und der Hauszugangswege. Ebenso erfolgt durch den Vermieter der Schnee- und Streudienst im Winter. Abfälle, Scherben, leere Flaschen und dgl. sind vom Mieter in die dafür vorgesehenen Behälter zu bringen. Die Vorschriften zur Mülltrennung bzw. -beseitigung sind strikt zu beachten. Die Entfernung von Ungeziefer geht zu Lasten der Verursacher.
2. Wäschewaschen und -trocknen ist in den Zimmern nicht gestattet. Hierfür stehen Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. In den Duschräumen darf Wäsche nicht getrocknet werden.
3. Teeküchen, Duschen sowie maschinelle Wascheinrichtungen stehen ausschließlich nur den Mietern des Wohnheimes zur Verfügung.
4. Die Benutzung der Betten ohne Bettwäsche ist nicht gestattet.
5. Persönliches Eigentum und Wertsachen sind unter Verschluss zu halten. Ein Haftungsanspruch an den Vermieter ist ausgeschlossen.
6. Größere Gepäckstücke sind in dem evtl. dafür vorhandenen gemeinschaftlichen Abstellraum unterzubringen. Das Abstellen auf den Fluren oder in den Zimmern ist nicht gestattet (Beachtung von amtlichen Feuerschutzbestimmungen).
7. Wände, Türen und Einrichtungsgegenstände dürfen nicht durch Nägel, Schrauben, Reißnägel, Klebstoff oder Klebestreifen und ähnliches beschädigt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Mieters.
8. **Mit Energie** (Warmwasser, Strom etc.) ist **sparsam umzugehen**. Die Benutzung von elektrischen Heiz- und zusätzlichen Kochgeräten sowie die Aufstellung von eigenen Kühlschränken und Waschmaschinen sind nicht gestattet.
9. Die Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände im Wohnbereich dürfen nicht verändert oder entfernt bzw. auf den Fluren abgestellt werden. Die Ergänzung des Mobiliars in den Zimmern und Gemeinschaftsräumen bedarf der Genehmigung des Vermieters. Einzelantennen dürfen unter Hinweis auf vorhandene Gemeinschaftsantennen bzw. Breitbandkabelanlagen nicht außerhalb der Wohnräume befestigt werden.
10. Toiletten, Duschen, Waschgelegenheit, Kochplätze und andere Gemeinschaftseinrichtungen sind **nach Benutzung zu säubern**.
11. **Sämtliche Räume sind mehrmals täglich zu lüften. Das Lüften ist durch Stoßlüften (Fenster-/Terras-sen-tür ganz öffnen!) vorzunehmen. Während der Heizperiode ist Kipp-lüften zu unterlassen, da es zur Auskühlung der Räume führt, Heizenergie verschwendet wird und dies zu Mieterhöhungen führt.** Es ist darauf zu achten, dass bei Niederschlägen auch bei Abwesenheit der Mieter Türen und Fenster verschlossen zu halten sind. Bei Frost- und Wasserschäden haftet der Mieter.
12. Beschädigungen sind unverzüglich dem Vermieter zu melden. Es ist nicht erlaubt, Schäden durch privat bestellte Handwerker beheben zu lassen. Bei schuldhaftem Schadensfall durch den Mieter oder dessen Besucher besteht Ersatzpflicht.

D) Gemeinschaftsräume

1. In den Gemeinschaftsküchen ist die **Reinigung** der Koch- und Arbeitsplatten von jedem Benutzer **unmittelbar nach der Benutzung** vorzunehmen. Die **Kühlschränke und Eisfächer** sind regelmäßig bei deutlich sichtbarer Eisbildung, spätestens jedoch **alle 4 Wochen zu enteisen. Kunststoffe dürfen nicht mit Hitzequellen in Berührung gebracht werden.** Dies gilt im Übrigen auch für Küchen in Einzelapartments gleichlautend.
2. Schmutzränder in den Toiletten sind sofort zu beseitigen. In die Toiletten dürfen keine Abfälle, Verpackungsmaterialien, Feuchttücher, Damenhygieneprodukte und andere Gegenstände geworfen werden.

E) Hausrecht

Der Vermieter hat das Recht, Besuchern aus begründeten Anlässen das Betreten der Wohnanlage zu verbieten oder diese der Anlage zu verweisen.

F) Besuchsregelung/Besuchszeiten

1. Der Mieter ist für das Verhalten seiner Gäste in der Wohnanlage verantwortlich. Besucher können nicht auf den Zimmern bleiben, während der Besuchsempfänger länger abwesend ist.
2. Für hausfremde Personen besteht zwischen 24:00 Uhr und 8:00 Uhr Aufenthaltsverbot.
3. Die Übernachtung nicht zur Wohnanlage gehörender Personen (auch von nahen Verwandten) auf den Zimmern ist **nicht** erlaubt.

G) Sonstiges

1. Grillen und offenes Feuer auf Balkonen, Terrassen und Grünflächen ist **nicht** erlaubt.
2. Liegen bei einem Mieter Erkrankungen vor, die zu der Befürchtung Anlass geben, dass andere Mieter durch die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Küchen oder Sanitäreinrichtungen angesteckt werden, sind geeignete Maßnahmen durch den Mieter zu ergreifen, die derartige Gefährdungen ausschließen.

H) Schlussbemerkungen

1. Eine Hausordnung kann nicht alles festlegen. Der Vermieter erwartet jedoch, dass **von allen Mietberechtigten gegenseitige Achtung, Rücksichtnahme und ausgleichende Toleranz geübt werden**. Es ist alles zu unterlassen, was die innere und äußere Ordnung der Wohnanlage schädigen oder den Einzelnen bzw. die Gemeinschaft mehr als unvermeidlich beeinträchtigen könnte.
2. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung werden durch Aushang in den zum gemeinschaftlichen Mietgebrauch aller Mieter bestimmten Räumen (z. B. Eingangsbereich), oder in sonstiger geeigneter Weise (z.B. Homepage des Vermieters, Kundenportal) durch den Vermieter vorgenommen.
3. Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen, diesen Mietvertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der

Joseph-Stiftung

Anschrift: Postfach 27 40, 96018 Bamberg
Telefonnummer: 0951 9144-0
Telefaxnummer: 0951 9144-555
E-Mail-Adresse: mail@joseph-stiftung.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigegefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung (Vollzug des Mietvertrages) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Die oben genannte Widerrufsbelehrung wurde vollständig gelesen und zur Kenntnis genommen.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.
(Die Verwendung des Formulars ist nicht vorgeschrieben)

An

Joseph-Stiftung

Anschrift: Postfach 27 40, 96018 Bamberg

Telefonnummer: 0951 9144-0

Telefaxnummer: 0951 9144-555

E-Mail-Adresse: mail@joseph-stiftung.de

Hiermit widerrufe/n ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Mietvertrag vom

Datum: _____

über folgende Wohnung: _____

Name des/der Verbraucher/s:

Anschrift des/der Verbraucher/s:

Datum, Unterschrift des/der Verbraucher/s:

Erlöschen des Widerrufsrechts

Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen (Vollzug des Mietvertrages), wenn der Unternehmer die Dienstleistung vollständig erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Verbraucher dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert.

Vor diesem Hintergrund erklärt der Mieter:

Ich/wir verlange/n ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistungen (Vollzug des Mietvertrages) beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

☐ Ja ☐ Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Ich/wir stimme/n ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistungen (Vollzug des Mietvertrages) beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB).

☐ Ja ☐ Nein (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Betriebskostenverordnung – BetrKV
gültig ab 01.01.2018

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 BetrKV
Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Mietdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 BetrKV
Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten. Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe. Die Kosten der Überprüfung der Wasserqualität im Sinne der Trinkwasserverordnung (TrinkwV in der jeweils gültigen Fassung);
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder



c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a; oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a; oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Mietentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

- Dachrinnenreinigung
- Wartung Feuerlöschgeräte (auch Sprinkleranlagen) einschl. dem Austausch des Löschmittels
- Kosten der Brandmeldeanlagen (Rauchmelder, Rauchabzüge, etc.) insb. Miete, Überprüfung, Wartung und Batteriewechsel
- Kosten der Herdüberwachungssysteme, insbesondere Wartung und Prüfung
- Kosten des Hausautomationssystems, insbesondere Wartung und Prüfung
- Kosten des digitalen Schließsystems (digitale Türöffnungsgeräte des Mietobjekts für Türen zum Hauseingang, Apartment/Wohnung, Gemeinschaftsräume, sonstigen Räumen des Gebäudes und der mitvermieteten sonstigen Räume) insbesondere die laufenden Kosten und die der Wartung und Prüfung
- Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen mit TÜV-Abnahme
- Wartung von Rückstausicherung, Lüftungsanlage, Klimakuppel, Sicherheitsbeleuchtungsanlage, Toranlagen, Steigleitung und Hebeanlage
- Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (E-Check im Appartement)
- Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (E-Check im Allgemeinbereich)
- Prüfung und Wartung von kraftbetätigten Drehflügeltüren mit / ohne automatischem Türöffner
- Kosten für die Erstellung des Energieausweises
- Kosten für den Betrieb von Übertragungstechnologien, z. B. Internet, TV-Anschluss, etc.
- regelmäßige Überprüfung der Elektroleitungen
- regelmäßige Wartung der Fenster

- Kosten der Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen
- Wartung und Überprüfung von Notstromgeräten

Ausstattungsbeschreibung für Studentenwohnheim St. Elisabeth in Erlangen

Wohngebäude: Jahnstraße 16 / Nördliche Stadtmauerstraße 20, 22 (WIE 22204)

A. Schlüssel

- Haus- / Zimmerschlüssel
- Briefkastenschlüssel
- Küchenfachschlüssel (bei Gemeinschaftsküchen)

B. Wohnraumeinrichtung

- Liege
- Bettkasten / Wäschekasten
- Kleiderschrank
- PVC-Belag
- Regal/e
- Schreibtisch
- Stuhl
- Hänge-/Deckenleuchte
- Gardinenleiste/n

C. Kücheneinrichtung

(bei Apartments inkl. Einzelküche)

- E-Herd (2 Platten)
- Küchenschrank
- Kühlschrank (eingebaut)
- Nirosta-Spüle (eingebaut mit Mischbatterie)

D. Sanitäreinrichtung

- Spiegel o. Spiegelschrank
- Waschbecken (mit Stöpsel)
- Duschwanne (mit Stöpsel)
- Duschschlauch und Brause
- Hand-/Badetuchhalter
- Heizstrahler
- WC und Deckel

E. Multimediaausstattung

- Modem
- Multimediadose für Internet-/ Fernseh-/ Radiozugang
- Telefondose

F. Sonstiges

Die Grundausstattung der Apartments ist über diese allgemeine Ausstattungsbeschreibung festgelegt und kann abweichen (siehe Kennzeichnung).

Bemerkung: Eventuell übersehene Mängel sind der Verwaltung innerhalb von drei Tagen nach Übergabe schriftlich zu melden. Spätere Reklamationen können nicht angenommen werden.

