

# MIETVERTRAG ÜBER EINE WOHNUNG IN EINEM STUDIERENDENWOHNHEIM IM WILHELM-VON-NASSAU-PARK

Zwischen der Bildungspark GmbH  
Wilhelm-von-Nassau-Park 8, 65582 Diez - Vermieter-

und «Anrede» «Vorname» «Name», «Straße», «PLZ» «Wohnort»

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 MIETOBJEKT

- Der Vermieter vermietet dem Mieter in dem Wohnheim im Wilhelm-von-Nassau-Park  
1 möbliertes Zimmer/Wohneinheit  
Gebäude «Haus»  
Zimmer-Nr. «Zimmernummer»  
Gesamtfläche incl.  
Bad und Küche  
(anteilig bei Doppelappartement) «m» m<sup>2</sup>
- Die Mieträume werden ausschließlich für Wohnzwecke zum besonderen Zweck des Aus-, Fort- und Weiterbildung vermietet, so dass jede andere Nutzung ausdrücklich untersagt ist. Dem Mieter stehen die zur gemeinsamen Nutzung dienenden Räume des Wohnheimes gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.
- Der Zustand des gesamten Mietobjektes ist dem Mieter bekannt. Er hat sämtliche Räume nebst Einrichtungen und Ausstattungen besichtigt und versichert, dass sich diese in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden. Mängel oder Schäden sind nicht vorhanden, sofern im Übergabeprotokoll nichts vermerkt wurde. Bei Einzug vorhandene Mängel an der Mietsache kann der Mieter nur geltend machen, wenn sie bei der Übergabe festgestellt wurden und im Protokoll niedergeschrieben sind. Einwendungen gegen das Protokoll oder Ergänzungen sind nur innerhalb von 5 Werktagen schriftlich nach Einzug möglich. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass später eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen an der Mietsache nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.
- Dem Mieter werden bei Einzug für die Dauer des Mietverhältnisses Schlüssel/-chip ausgehändigt. Dem Mieter ist untersagt, vom Mieter montierte Schließzylinder oder Schließeinrichtungen durch andere (eigene) zu ersetzen oder Schlüssel selbst nachmachen zu lassen oder Dritten die Schlüssel zu überlassen. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln und Zylindern sowie eventuell der Schließanlage erfolgt, sofern den Mieter am Verlust oder der Beschädigung ein Verschulden trifft, auf Kosten des Mieters ausschließlich durch den Vermieter. Trifft den Mieter kein Verschulden, so hat er dies nachzuweisen. Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassene Schlüssel/-chip vom Mieter an den Vermieter zurückzugeben.
- Das Wohnobjekt ist mit Einrichtungsgegenständen gem. Protokoll, einer Küche sowie Lampen und den üblichen sanitären Einrichtungen ausgestattet. Der Mieter ist berechtigt, eigene elektrische Geräte aufzustellen. Die elektronischen Geräte müssen dem europäischen Standard entsprechen und über dessen Prüfsiegel verfügen. Dies gilt nicht für: Waschmaschinen, Spülmaschinen, Klimaanlage, Backöfen und Heizlüfter.
- Der Mieter ist verpflichtet, baupolizeiliche und Brandschutz-Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Alle Flucht- und Rettungswege sind stets freizuhalten, entzündliche oder giftige Materialien dürfen nicht im Gebäude oder auf dem Grundstück gelagert werden.

## § 2 WOHNBERECHTIGUNG UND UNTERVERMIETUNG

- Wohnberechtigt in den Wohnheimen im Wilhelm-von-Nassau-Park sind ausschließlich Teilnehmer der Bildungsangebote der Fachschule Optonia.
- Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume, eines Teils der Mieträume sowie ein Wohnungstausch sind ohne Zustimmung des Vermieters unzulässig. Jede (auch teilweise) Untervermietung oder sonstige (auch unentgeltliche) Nutzungsüberlassung der Mietsache an Dritte ist untersagt.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Mieter das Appartement während seiner vorübergehenden Abwesenheit vom Wohnheim nach schriftlicher Einwilligung durch die Bildungspark GmbH an eine zur Nutzung berechnete dritte Person überlassen. Die Vermieterin kann eine Benutzungsgebühr verlangen. Für diese sowie alle sonstigen Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften Mieter und Untermieter als Gesamtschuldner.

3. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass in den Einzelzimmern eine Doppel- oder Mehrfachbelegung durch Aufnahme weitere Personen durch den Mieter nicht zulässig ist, da dies zu einer Überbelegung des Wohnraums führen würde. Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Flächen gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung. Hierfür kann der Vermieter zeitliche und zeitweilige Einschränkungen (zum Beispiel in Prüfungszeiträumen) und Benutzungsordnungen erlassen.

### § 3 MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt **am 16.01.2024 und endet am 30.11.2024**. Es handelt sich um ein Mietverhältnis von bestimmter Dauer. Eine ordentliche Kündigung während der Mietzeit ist ausgeschlossen. Das Recht der außerordentlichen Kündigung gem. §§ 543, 569 BGB bleibt davon unberührt. Bei Abbruch oder Beendigung des Meisterkurses ist eine ordentliche Kündigung gem. §573c BGB möglich.
2. Setzt der Mieter nach Ablauf des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fort, verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit. Vielmehr wird eine Vertragsverlängerung nach § 545 BGB ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Das Mietverhältnis tritt erst nach dem Eingang der 1. Mietzahlung sowie dem vollständigen Ausgleich der Kautions in Kraft. Zuvor besteht kein Anspruch des Mieters auf Überlassung der Wohnräume. Tritt das Mietverhältnis infolge eines vom Mieter zu vertretendem Umstand nicht in Kraft, hat der Vermieter einen Schadenersatzanspruch in Höhe der Miete bis zum Ablauf des Semesters. Dem Mieter bleibt es unbenommen, einen niedrigeren Schaden nachzuweisen.

### § 4 MIETE UND NEBENKOSTEN-ZAHLUNGEN

1. Die monatliche Miete für das Mietobjekt gem. §1 beträgt «Miete\_monatlich» EUR und entfällt auf

Kalt-Miete Wohnung	«davon_Kaltmiete» EUR
Möblierung	«davon_Möblierung»,00 EUR
Heizkosten-Pauschale	
Betriebskosten-Pauschale	«davon_Nebenkosten_inkl_GEZ» EUR
Monatliche Gesamtzahlung	<u>«Miete_monatlich» EUR</u>
	=====

2. Die Nebenkosten werden gemäß **§ 556 Abs. 2 S. 1 BGB** vom Mieter als Pauschale beglichen. Die Bildungspark GmbH kalkuliert die Nebenkosten-Pauschale so, dass alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung §2 enthalten sind, sowie Kosten für den privaten Stromverbrauch einschließlich Waschmaschinennutzung. Kostenersparnisse werden an die Mieter weitergegeben. Soweit dem Vermieter Kostensteigerungen über 3% für das Kalenderjahr entstehen, kann die Nebenkosten-Pauschale unabhängig von den Vorschriften über Mieterhöhung angeglichen werden. Eine Angleichung wird **im Monat nach dem Eingang der Erklärung wirksam**. Der Vermieter kann neu entstehende Nebenkosten nach billigem Ermessen in die Pauschale aufnehmen, wenn gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
3. Eine nachträgliche Nebenkostenabrechnung erfolgt nicht. Der Vermieter trägt das Risiko von Mehr- und der Mieter das von Minderkosten.

### § 5 ZAHLUNG VON MIETE, NEBENKOSTEN, GEBÜHREN

1. Die monatlichen Mietzahlungen für Wohnraum nebst Nebenkosten-Pauschale i. H. v. derzeit «Miete\_monatlich» EUR werden jeweils am 1. Werktag eines jeden Monats vom nachstehend aufgeführten Konto des Mieters im Bankeinzugsverfahren (SEPA-Basis-Lastschriftverfahren) von der Vermieterin eingezogen. Falls der 1. Nicht auf einen Arbeitstag fällt, wird der Einzug an dem darauffolgenden Arbeitstag durchgeführt. Die Teilnahme am Einzugsverfahren ist verpflichtend.
2. Die erste Mietzahlung ist spätestens mit der Übergabe der Mieträume fällig.
3. Mehrfach nicht termingerecht geleistete Zahlungen führen nicht zu einer Änderung der Abs. 1 vereinbarten Fälligkeit. Auf das außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters gem. § 543 BGB wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Eine Zahlung des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Heiz- und/oder Betriebskostenpauschale, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Zinsen, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft. Schuldet der Mieter außer der Hauptleistung – z.B. Miete, Telefon- und Internetgebühren, Aufwendungs-, Schadenersatz, etc. – Zinsen und Kosten, so ist eine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und sodann auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.
5. Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung können Kosten anfallen. Der Mieter hat diese Kosten zu tragen, wenn die Abbuchung mangels termingerechter Deckung oder aus anderen vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht möglich ist. Die Kosten sind sofort fällig, sofern für den jeweiligen Einzelfall kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.
6. Der Vermieter ist berechtigt, bei Zahlungsverzug für jede Mahnung eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 5,00 EUR zu erheben. Die Verwaltungskostenpauschale ist mit Zugang der Mahnung fällig, sofern in dem Mahnschreiben kein anderer Zeitpunkt angegeben ist. Hiervon wird die Geltendmachung der gesetzlich zulässigen Verzugszinsen bzw. die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens nicht berührt. Ebenso unberührt bleibt auch der Nachweis eines geringeren oder keines Schadens durch den Mieter.
7. Wird auf Veranlassung des Mieters der Abschluss eines neuen Mietvertrages notwendig, so wird eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 100 EUR erhoben. Die Verwaltungskostenpauschale ist mit Abschluss eines neuen Mietvertrages fällig, sofern für den jeweiligen Einzelfall kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.

**SEPA-Lastschriftmandat**

Gläubiger-Identifikationsnummer DE57ZZZ00000403239

Mandatsreferenz: «DebiNr»

Ich ermächtige die Bildungspark GmbH, bei Fälligkeit Zahlungen (Miete, Kautions/Sicherheitsleistung, Nebenkostenpauschalen; Kosten undurchführbarer Abbuchungsversuche, Verzugszinsen, Schadenersatz) von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von der Bildungspark GmbH auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Der Mieter hat die Deckung des Kontos für abzubuchende Beträge zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu gewährleisten.

Das SEPA-Lastschriftmandat kann nur von dem Kontoinhaber in Schriftform ausgestellt werden. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters bleibt davon unberührt.

Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

<b>Name</b>	
<b>Vorname</b>	
<b>Geburtsdatum</b>	
<b>Kreditinstitut</b>	
<b>IBAN</b>	
<b>BIC</b>	

Datum, Ort

Unterschrift

## **§ 6 SICHERHEITSLAISTUNG UND PFANDRECHT**

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine **Sicherheitsleistung i. H. v. drei Monats-Kalmtieten, mithin «Kautiun\_\_Abbuchung\_mit\_1\_Miete\_» EUR an den Vermieter auf das Konto bei der Nassauischen Sparkasse Limburg, IBAN DE35510500150630136180, BIC NASSDE55XXX bis zum 03.01.2024 zu zahlen.** Die Kautiun wird nicht verzinat.
2. Der Vermieter hat die Kautiun getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er entsprechend legitimiert wird.
3. Die Kautiun wird nach Beendigung des Mietverhältnisses mit allen Forderungen des Vermieters (z.B. Schäden an Mieträumen und Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen, erforderliche Reinigungs- und Renovierungsarbeiten, fehlendes Inventar oder Schlüssel, usw.) aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter verrechnet. Die Kautiun bzw. der nicht verrechnete Teil der Kautiun wird nach Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs auf das letzte dem Vermieter bekannte Konto überwiesen, sofern nicht vom Mieter hierfür eine andere Bankverbindung durch Erklärung in Textform benannt wird. Sind bei Vertragsende noch Forderungen des Vermieters zu erwarten, ist dieser berechtigt, die Kautiun oder Teilbeträge bis zum Vorliegen der abschließenden Rechnungsbeträge zurückzubehalten.
4. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautiun verjährt nach Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Verjährung (§§ 195 ff. BGB).
5. Der Mieter erklärt, dass die bei seinem Einzug in das Mietobjekt eingebrachten Sachen sein freies Eigentum und nicht verpfändet oder zur Sicherheit übereignet sind. Dies gilt nicht für folgende Gegenstände:  
.....  
.....

## **§ 7 Meldepflicht, Rundfunkbeitrag**

1. Beim Ein- und Auszug in das Wohnheim ist der Mieter verpflichtet, sich innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen polizeilich an- und abzumelden.
2. Der Mieter hat seinen gesetzlichen Pflichten hinsichtlich der Meldepflicht nach dem Bundesmeldegesetz eigenständig nachzukommen.
3. Der Mieter hat seinen gesetzlichen Pflichten hinsichtlich des Rundfunkbeitrages für Wohnungen eigenständig nachzukommen.

## **§ 8 MINDERUNG, AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNG**

Der Mieter kann die Miete nicht mindern, wenn er den Mangel der Mietsache zu vertreten hat. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## **§ 9 SCHÖNHEITSREPARATUREN**

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen, soweit nach dem Grad der Abnutzung der Mietsache erforderlich, vorzunehmen.

## **§ 10 BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

1. Baumaßnahmen muss der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (§ 554 und §555 BGB) dulden.
2. Bauliche Änderungen jeglicher Art sowie Veränderungen der vorhandenen Einrichtung und Ausstattung – insbesondere Um- und Einbauten, Änderung der Installationen, Anbringung von Außenjalousien, Markisen und Blumenbrettern sowie die Neuerrichtung und Veränderung von Feuerstätten und Anbringung von Regalen oder ähnlichem – darf der Mieter nur dann durchführen, wenn der Vermieter zuvor schriftlich zugestimmt hat und die ggf. hierfür erforderliche behördliche Genehmigung erteilt worden ist. Fliesen dürfen nicht beschädigt werden.  
  
Genehmigt der Vermieter derartige bauliche oder sonstige Änderungen, haftet der Mieter ohne Verschuldensnachweis für alle Schäden, die sich aus der Aufstellung und dem Betrieb solcher Anlagen ergeben. Der Vermieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses die Beseitigung der besagten Änderungen und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen. Die Geltendmachung von Verwendungs-Ersatzansprüchen ist ausgeschlossen.
3. Soweit Arbeiten am Gebäude oder an den Mieträumen geduldet werden müssen, kann weder die Miete gemindert noch ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt noch Schadenersatz verlangt werden.

## **§ 11 INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG DER MIETRÄUME (Verpflichtungen des Mieters)**

1. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses in renoviertem Zustand zu übernehmen.
2. Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den nachfolgend aufgeführten Gegenständen, soweit sie seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag von 50,-€ je Reparaturmaßnahme. Dies betrifft folgende Gegenstände: Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fenstern, Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Haussprechanlagen, Antennendosen, Briefkästen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettpüler, Wasch- und Abflussbecken einschließlich der Zu- und Ableitungen, Öfen, Herde, Ventile, Gas- und Elektrogeräte sowie ähnliche Einrichtungen, Badeeinrichtungen und Warmwasser-Aufbereitungsanlagen einschließlich der Zu- und Ableitungen, Durchlauferhitzer sowie Glasscheiben.
3. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen in dem Gebäude gehörenden Anlagen – insbesondere Gemeinschaftsräume – ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern, Besuchern, Lieferanten, Arbeitern und ähnlichen Personen verursacht werden und er dies zu vertreten hat.
4. Der Mieter ist verpflichtet, Schäden oder Mängel der Mietwohnung oder des Wohngebäudes – gleichgültig ob sie von ihm verursacht wurden oder nicht – umgehend dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Bei verspäteter oder unterlassener Anzeige haftet der Mieter für den daraus entstandenen Schaden; weiterhin ist eine Mietminderung ausgeschlossen.  
  
Dem Mieter ist bekannt, dass im Rahmen eines Wasserschadens zwar eine Mietzahlungspflicht entfällt. Soweit den Vermieter jedoch kein Verschulden trifft, hat der Mieter keine Ersatzansprüche wegen zerstörtem Hausrat. Es wird daher dringend der Abschluss einer Hausratversicherung empfohlen.
5. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigenpflichten verursacht worden sind. Dies gilt insbesondere für die unsachgemäße Behandlung von Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen sowie die unzureichende Belüftung, Reinigung, Beheizung und Frostschutz-Vorkehrungen. Treten Schäden in dem ausschließlich Risiko- und Verantwortungsbereich des Mieters auf, hat er zu beweisen, dass diese nicht durch sein Verschulden oder das Verschulden eintrittspflichtiger Dritter verursacht worden sind.
6. Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern Sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.
7. Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.
8. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflicht, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.
9. Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)Räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung sowie Lüftung zu sorgen.
10. Zum richtigen Lüften sind die Fenster kurzfristig ganz zu öffnen (Stoßlüftung), bei Isolierglasfenstern ist dies zwei- bis dreimal am Tag durchzuführen, so dass ein kompletter Luftaustausch stattfindet. Dauernde Kippstellung der Fenster ist nicht effektiv und verschwendet nur Heizenergie.
11. Dem Mieter ist untersagt, in der Mietsache Wäsche zu trocknen.
12. Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.
13. Der Mieter hat in seiner Mietsache für eine regelmäßige Wasserentnahme aus allen Warm- und Kaltwasserarmaturen zu sorgen, da sich sonst Stagnationswasser bildet. Dieses kann erhöhte Konzentrationen von Schwermetallen (Blei, Kupfer, Nickel) und Legionellen enthalten. Es muss mindestens alle 3 Tage ein gründlicher Wasseraustausch erfolgen. Der Mieter hat dabei das Wasser (warm und kalt) mindestens 30 Sekunden lang kräftig laufen zu lassen. Bei längerer Abwesenheit (Ferien, langes Wochenende) müssen die Leitungen für ungefähr 5 Minuten gespült werden. Der Mieter hat eine Selbstverantwortung für den Umgang mit dem bereitgestellten Warm- und Kaltwasser, da das Wohnverhalten nicht mehr der technischen Einflussnahmemöglichkeit des Vermieters unterliegt.

14. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder obliegt den unmittelbaren Besitzern der Wohnung. Der Mieter hat die Raucheintrittsöffnungen und die Schallaustrittsöffnung der Rauchwarnmelder regelmäßig von Staub, Flusen und anderen Verunreinigungen zu befreien. Vom Vermieter angebrachte Rauchwarnmelder in der Mietsache und in den der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räumen dürfen nicht entfernt, verdeckt, abgedeckt, abgeklebt, überstrichen oder außer Funktion gesetzt werden.
15. In Wohnheimen mit elektronischen Schließzylindern blinkt der Schließzylinder rot, wenn die Batterie schwach wird. Der Mieter hat den Vermieter hierüber umgehend in Kenntnis zu setzen. Erfolgt dies nicht, haftet der Mieter für hieraus entstehende Zusatzkosten.

## **§ 12 ABSTELLEN VON FAHRZEUGEN**

1. Motorfahrzeuge aller Art – insbesondere Kraftfahrzeuge, Krafträder, Motorroller, Mopeds, etc. – und Fahrräder dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Hierfür sind ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen.
2. In den Räumen des Wohnheimes – insbesondere im Treppenhaus, Keller, Flur oder im Mietobjekt ist das Abstellen von Krafträdern, Motorrollern, Fahrrädern, Kinderwägen, etc. untersagt. Dies gilt insbesondere für brennbares Kfz-Zubehör aller Art.
3. Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Motorfahrzeugen aller Art ist auf dem Gelände der von dem Vermieter verwalteten Wohnheime nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge werden auf Kosten des Mieters entfernt, wenn er sich mit der Entfernung in Verzug befindet. In diesem Fall verzichtet der Mieter ausdrücklich auf seine Rechte als Eigentümer an den von ihm pflichtwidrig abgestellten Fahrzeugen.

## **§ 13 ABSTELLEN VON GEGENSTÄNDEN IN DEN GEMEINRÄUMEN**

1. Insbesondere im Interesse des Brandschutzes ist das Abstellen von Gegenständen (Fahrräder, Regale, Müll, Schuhe, Fußmatten etc.) in den Fluren, dem Treppenhaus sowie dem Keller untersagt.
2. In den Fahrradräumen – soweit vorhanden – dürfen ausschließlich Fahrräder und Kinderwägen abgestellt werden. Das Abstellen von Krafträdern ist untersagt.

## **§ 14 HAFTUNG UND VERSICHERUNG DES MIETERS**

1. Schadenersatzansprüche des Mieters wegen nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last liegt. Auch im Übrigen haftet der Vermieter nur für Vorsatz, einschließlich des Verhaltens eines Erfüllungsgehilfen. Hiervon unberührt bleiben die Erfüllungsansprüche des Mieters einschließlich seines gesetzlichen Rechts zur fristlosen Kündigung und zur Mietminderung.
2. Der Vermieter haftet nicht für Unterbrechungen bei der Beheizung und der Warmwasserversorgung, die durch Brennstoffknappheit oder verschuldete Schäden an den besagten Anlagen bedingt sind. In diesen Fällen verzichtet der Mieter auf Schadenersatz. § 536 Abs. 4 BGB bleibt unberührt. Eine Mietminderung kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn der Mangel schriftlich gerügt wurde.
3. Der Vermieter haftet auch nicht für die durch Feuer, Rauch, Schnee, Wasser, Feuchtigkeit, Schwamm und Schimmel dem Mieter entstandenen Schäden, es sei denn, dass diese Schäden nachweislich durch grobe Vernachlässigung des Grundstückes durch den Vermieter entstanden sind und dieser trotz Aufforderung des Mieters und Setzung einer angemessenen Nachfrist es unterlassen hat, bauliche Mängel, soweit dies im Verhältnis zum Mietzins tragbar ist, zu beseitigen.
4. **Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter auf Verlangen das Bestehen einer Privathaftpflichtversicherung nachzuweisen, die mindestens eine Versicherungssumme von 10 Mio. € für Sach- und Personenschäden umfasst und auch das Risiko des beruflichen Schlüsselverlustes abdeckt. Ferner müssen wegen unserer Möblierung Schäden an gemieteten beweglichen Sachen mitversichert sein. Dieser Vertrag ist mindestens bis zum Ende des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten, wobei der Mieter zur pünktlichen Prämienzahlung verpflichtet ist.**
5. Der Abschluss einer **Hausratversicherung** wird empfohlen.

## **§ 15 TIERHALTUNG**

Aufgrund der besonderen Situation in einem Wohnheim ist das Halten von Tieren in den Mieträumen nicht gestattet. Der Vermieter kann im Einzelfall – unter Berücksichtigung der besonderen Umstände – seine Erlaubnis erteilen.

## **§ 16 BETRETEN DER MIETRÄUME**

1. Arbeiten am Gebäude oder Inventar sowie Inspektionen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mieträume oder des Inventars, zur Beseitigung von Schäden oder Abwendung drohender Gefahr notwendig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden. Der Zustand von technischen Einrichtungen wie Heizkörpern, Armaturen, etc. kann jederzeit inspiziert werden, sofern Anhaltspunkte für ein nicht ordnungsgemäßes Funktionieren vorliegen. Der Zugang zu den betreffenden Räumen ist an Werktagen nach 24-stündiger Vorankündigung zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr, bei drohender Gefahr und/oder schweren Schäden jederzeit auch ohne Vorankündigung zu dulden.
2. Bei Gefahr in Verzug ist der Zutritt jederzeit gestattet.
3. Eine Inspektion der Mieträume zur Feststellung des baulichen, hygienischen oder sonstigen Zustandes kann vom Vermieter einmal im Monat vorgenommen werden und ist in der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr zu dulden, sofern die Inspektion 4 Werktage vorher schriftlich angekündigt wurde. Dies kann auch durch Aushang im Wohnheim erfolgen.
4. Das Betretungsrecht steht dem Vermieter auch zu, um die Wohnung Nachmietern oder Kaufinteressenten zeigen zu können. Hier ist auf die Anwesenheit des Mieters zu achten.
5. Sofern Verzögerungsschäden durch das Verschulden des Mieters entstehen, ist dieser zu Schadenersatz verpflichtet (z.B. für vergebliche Anfahrten von beauftragten Firmen o.ä.)

## **§ 17 FRISTLOSE KÜNDIGUNG**

1. Das Mietverhältnis kann von beiden Mietparteien fristlos gekündigt werden. Ein hierzu berechtigender wichtiger Grund ist dann gegeben, wenn der anderen Vertragspartei eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum vertragsgemäßen Ablauf nicht zumutbar ist.  
  
Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist insbesondere dann kündigen,
  - wenn der Mieter nicht mehr nach § 2 Abs. 1 wohnberechtigt ist,
  - wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder von Teilen des Mietzinses in Gesamthöhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist,
  - wenn der Mieter das Mietobjekt ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters nicht vertragsgemäß nutzt, insbesondere unberechtigt an einen Dritten untervermietet oder anderweitig überlässt oder anderweitig gegen Regelungen des Mietvertrages verstößt,
  - wenn der Mieter in schuldhafter Weise gegen die Haus- und Heimordnung verstößt und er trotz Abmahnung sein Verhalten fortsetzt,
  - wenn der Mieter gegenüber dem Vermieter Straftaten begeht. Hierzu zählt insbesondere jede Sachbeschädigung.
2. Wird das Mietverhältnis durch eine fristlose Kündigung des Vermieters oder anderweitig auf Veranlassung des Mieters vorzeitig beendet, haftet der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit – höchstens jedoch für ein Jahr – für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass er das Mietobjekt nicht oder nur zu einem geringeren Mietzins weitervermieten kann.

## **§ 18 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES**

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt zu räumen und vollständig gereinigt an den Vermieter zurückzugeben. Die Mieträume sind so zurückzugeben, dass die sofortige Nachvermietung ohne Beanstandungen möglich ist. Alle vom Mieter vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen (z.B. Farbanstriche) sowie Nägel und Schrauben müssen fach- und sachgerecht beseitigt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werde. Dies gilt auch bei überdurchschnittlicher Abnutzung und für alle vom Mieter verursachten Schäden an Mieträumen oder Inventar, auch an Waschbecken oder WC-Körpern. Alle ursprünglich vorhandenen Einrichtungsgegenstände müssen vollständig vorhanden sein. Alle vom Mieter mitgebrachten Sachen müssen aus Wohnräumen, Gemeinschaftsräumen usw. entfernt sein. Die Mieträume einschließlich der Fenster sowie das Inventar müssen gereinigt, ein vorhandener Kühlschrank abgetaut sein. Bei der Übergabe wird ein Protokoll erstellt, in dem der Zustand der Mieträume, des Inventars sowie alle etwaigen Schäden und Mängel festgehalten werden. §1 Nr. 3 gilt sinngemäß. Alle ausgehändigten Schlüssel/-chips müssen zurückgegeben werden. Ist der Mieter diesen Verpflichtungen bis zum Ende der Mietzeit bzw. bis zum Auszug nicht nachgekommen, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters hinterlassene Gegenstände zu entfernen, Schönheits- und sonstige Reparaturen durchzuführen und die Mieträume reinigen zu lassen. Wird nach der Übergabe der Wohnung festgestellt, dass diese nicht ordnungsgemäß gereinigt wurde, wird der Mieter einmalig aufgefordert dies zu tun. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen und die Wohnung ist immer noch nicht ausreichend gereinigt, wird dem Mieter eine Reinigungspauschale i.H.v. 150,- Euro in Rechnung gestellt, die sofort fällig wird. Weitere Kosten für Ersatz oder Entsorgung von Mobiliar, Ersatz für Schlüssel, Reparaturen werden gesondert in Rechnung gestellt.
2. Gibt der Mieter die vermietete Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht oder verspätet zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung den vereinbarten Mietzins oder stattdessen den für vergleichbare Räume ortsüblichen Mietzins verlangen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat.
3. Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausverwaltung stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit der Hausverwaltung abzusprechen. Versäumt der Mieter schuldhaft den Abnahmetermin, so obliegt ihm die Beweislast gegen die bei der Abnahme festgestellten Mängel.
4. Der Mieter verzichtet bereits jetzt auf sein Eigentum an den bei dem Auszug zurückgelassenen und innerhalb von einem Jahr – gerechnet ab der Wohnungsabnahme – nicht abgeholten Gegenständen. Nach Ablauf der besagten Frist erwirbt der Vermieter das Eigentum. Eine besondere Mitteilung durch den Vermieter erfolgt nicht.
5. Bei einem vorzeitigen Auszug vor Ablauf des Mietverhältnisses ist der Vermieter berechtigt, Instandsetzungsarbeiten in den Mieträumen vorzunehmen und das Mietobjekt mit Nachmieterinteressenten zu besichtigen. Eine Erstattung des Mietzinses bei vorzeitiger Räumung kann der Mieter nicht verlangen.

## **§ 19 PERSONENMEHRHEITEN ALS MIETER**

Soweit mit diesem Mietverhältnis die gemeinschaftliche Nutzung von Küche und Bad im Rahmen einer Wohngemeinschaft geregelt ist, haften die Mieter dieser Gemeinschaft dem Vermieter auf Schadenersatz und sonstige Ansprüche als Gesamtschuldner. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der für Gemeinschaftsräume anfallenden Nebenkosten.

## **§ 20 SONSTIGE VEREINBARUNGEN**

1. Das Hausrecht in den von der Bildungspark GmbH verwalteten Wohnheimen wird von dem Geschäftsführer ausgeübt, der seinerseits das Hausrecht an die Verwaltung Liegenschaften und die zuständigen Hausmeister delegieren.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Nachträgliche Nebenabreden sind nur dann wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart sind.
3. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder für nichtig erklärt werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung soll diejenige Regelung treten, die der Erreichung des Vertragszweckes am nächsten kommt. Beruht die Ungültigkeit auf einer Leistungs- oder Zeitbestimmung, tritt an ihre Stelle das gesetzlich zulässige Maß.
4. Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten an dem Tag nach Mitteilung per Mail oder Ablage in dem für SchülerInnen vorgesehenen Postfach oder 2 Tage nach Versand an die Heimatadresse als zugegangen.



5. Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine aktuellen Daten zum Zwecke der Vermittlung von Wohnheimplätzen und dem Betrieb der Wohnheime (Mietverträge, Telefon, Nebenkosten etc.) von der Bildungspark GmbH für die Dauer des Mietverhältnisses und noch ein Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses in geeigneter Form gespeichert und verwendet werden.
6. Bestandteile des Mietvertrages und diesem als Anlage beigefügt sind:
- Anlage 1: Heim- und Hausordnung
  - Anlage 2: § 2 der Betriebskostenverordnung
  - Anlage 3: Brandschutzordnung
  - Anlage 4: Merkblatt für Mieter

Der Mieter bestätigt durch seine nachfolgende Unterschrift, dass er die oben aufgeführten Anlagen gelesen hat. Weiterhin erkennt der Mieter, die in den Anlagen enthaltenen Regelungen an und verpflichtet sich, diese zu befolgen und zu beachten.

Diez, «Mietvertrag\_erstellt\_\_Datum»

Bildungspark GmbH  
Wilhelm-von-Nassau-Park 8  
65582 Diez

---

- Vermieter-

---

-Mieter-