

Allgemeine Mietbedingungen
für das
Wohnheim der Martin-Luther-Gemeinde
37083 Göttingen, Walkemühlenweg 28a.

I. Mieträume.

1. Vermietet wird zum Zwecke des Wohnens während des Hochschulstudiums nach Maßgabe der Ziffer II, das in dem Mietvertrag angeführte möblierte Zimmer (Nichtraucher) im Wohnheim der Martin-Luther-Gemeinde, Walkemühlenweg 28a.

II. Mietdauer, Wohnrecht.

1. Die Mietdauer ist nicht begrenzt. Die Mietdauer beträgt mindestens 1 Semester (6 Monate). Es kann eine begrenzte Vertragslaufzeit vereinbart werden. Bei ausnahmsweise kürzerer Mietdauer wird ein Mietzuschlag für erhöhte Abnutzung und Verwaltungsaufwand erhoben. Näheres siehe Mieltabelle. Ein Semester läuft vom 01.04.-30.09. bzw. 01.10-31.03. eines Jahres.
2. Wohnberechtigt im Wohnheim der Martin-Luther-Gemeinde sind ausschließlich Studierende, Stipendiaten oder Doktoranden mit gültiger Immatrikulation. Ausnahmen regelt der Verwalter.
3. Nicht wohnberechtigt sind - unbeschadet von Ziffer 2 - Studenten, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die Fortdauer seiner Wohnberechtigung zu Beginn eines jeden Semesters unaufgefordert durch Abgabe einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung nachzuweisen.
5. Der Mieter ist verpflichtet, der Martin-Luther-Gemeinde die Aufnahme einer Tätigkeit gemäß Ziffer 3 sowie den eventuellen Abschluss seines Studiums umgehend mitzuteilen.
6. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter von dem Wegfall seiner Wohnberechtigung unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Mieträume binnen 8 Wochen seit Wegfall der Wohnberechtigung zum Ende des Monats zu räumen.
7. Sollte die Immatrikulationsbescheinigung nicht bis zum 01.11. bzw. 01.05. des jeweiligen Kalenderjahres abgegeben worden sein, so ist die Martin-Luther-Gemeinde als Vermieterin zur ordentlichen (2 Monate) Kündigung berechtigt. Kündigungsschutz ist gemäß § 564 VII BGB ausgeschlossen. Ebenso berechtigt die Nichtanzeige der Aufnahme einer Tätigkeit gem. Ziff.3, sowie die Nichtanzeige des Abschlusses des Studiums die Martin-Luther-Gemeinde zur fristlosen Kündigung.
8. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

III. Miete, Kaution:

1. Der Mieter muss vor seinem Einzug zusammen mit der ersten Mietzahlung eine

Sicherheitsleistung in Höhe von 3 (drei) Monatsmieten (Mietzins) hinterlegen. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe des Zimmers entsteht erst nach voller Zahlung der Kautions.

Die Kautions des Mieters kann mit

- a) Schäden an den Mieträumen oder Einrichtungsgegenständen,
- b) fehlenden Inventar oder Schlüsseln.
- c) Schönheitsreparaturen oder sonstigen Forderungen der Vermieterin verrechnet werden.

Die Kautions oder die nicht verrechneten Teile der Kautions werden dem Mieter bei dessen Auszug und der Übergabe der Mietsache auf ein von dem Mieter zu benennendes Konto überwiesen. Eine Verzinsung des hinterlegten Geldbetrages gegenüber dem einzelnen Mieter findet nicht statt.

IV. Mietzahlung, Zahlungsverzug:

1. Die Miete ist monatlich im voraus bis spätestens zum 3. Werktag des Monats fällig und auf das Konto der Vermieterin
IBAN: DE34 2605 0001 0014 0019 03 bei der Sparkasse Göttingen
SWIFT-BIC: NOLADE21GOE
zu zahlen.
2. Die Miete wird durch Lastschrift von einem zu nennenden Konto des Mieters eingezogen. Das Recht dazu erteilt der Mieter dem Vermieter auf einen Lastschrift-Formular. Es gelten die allgemeinen im Zahlungsverkehr zwischen den Banken und Sparkassen üblichen Bedingungen. (Kontodeckung, u.ä.)
3. Sollte insoweit keine ausdrückliche Bestimmung erfolgen, so wird die Zahlung zuerst auf offen stehende Monatsmieten verrechnet.
4. Ist die Miete bei Fälligkeit nicht bei der Vermieterin eingegangen, so ist diese berechtigt, wegen der rückständigen Miete unverzüglich gerichtliche Maßnahmen einzuleiten und bei Rückstand von 2 Monatsmieten den Mietvertrag fristlos zu kündigen.
5. Die Aufrechnung von Mietschulden gegen Forderungen an die Martin-Luther-Gemeinde ist unbeschadet der Rechte aus § 552a BGB ausgeschlossen.

V. Kündigung durch den Mieter:

1. Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis spätestens am letzten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats durch schriftliche Erklärung zu kündigen. (2-Monate Regel)
2. Bei einer Kündigung durch den Mieter endet das Mietverhältnis um 10.00 Uhr des Tages, welcher der Monatsletzte ist, zu dem die Kündigung ausgesprochen wurde.
3. Bei nicht fristgerechter Kündigung werden Verwaltungskosten erhoben.
4. Die Bestimmung des § 568 BGB hat keine Geltung.

VI. Räumungsanspruch, Kündigung durch den Vermieter:

1. Der Vermieterin steht, wie dem Mieter, das gleiche Recht zur ordentlichen Kündigung zu. Dies gilt auch, sobald die Wohnberechtigung des Mieters, gleich aus welchem Grund, entfällt. (§ 564 b VII BGB).

2. Die Vermieterin kann bei Vorliegen von wichtigen Gründen das Mietverhältnis jederzeit fristlos kündigen.
3. Ein wichtiger Grund im Sinne der §§ 553a - 554 a BGB zur fristlosen Kündigung ist grundsätzlich dann gegeben, wenn
 1. der Mieter die Mieträume vertragswidrig gebraucht, insbesondere wenn der Mieter die Räume unbefugt Dritten überlässt oder Inventar, Räume, Gebäude oder Außenanlagen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht gefährdet;
 2. der Mieter mit 2 Mieten oder einem nicht unerheblichen Teil des Mietzinses im Rückstand ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages im Rückstand ist, der den Mietzins für 2 Monate erreicht, bzw. wenn wiederholt schuldhaft, unpünktliche Mietzahlung der Mieters vorliegen.
 3. der Mieter schwerwiegend oder fortlaufend gegen die Ordnung im Wohnheim verstößt.
 4. eine schuldhaft Verletzung der Obhutspflicht vom Mieter gegeben ist (z.B. mangelhafte Reinigung seines Wohnraumes, Verkommen lassen des Wohnbereiches oder Gemeinschaftsräume).

VII. Haftung für Mietausfall nach Durchsetzung eines Räumungsanspruchs bzw. nach fristloser Kündigung:

1. Wird gegenüber dem Mieter ein Räumungsanspruch durchgesetzt bzw. eine fristlose Kündigung ausgesprochen, so ist der Mieter für den Ausfall der Miete bis zum Ablauf des Vertrages haftbar, desgleichen, wenn der Mieter vor dem vereinbarten Termin kündigt. Der Vermieter ist bemüht, den Wohnplatz schnellstens an einen neuen Mieter zu vermieten.

VIII. Untervermietung:

1. Dem Mieter ist es untersagt, Dritten auch nur tageweise das ihm vermietete Zimmer zur Allein- oder Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.
Sollte der Mieter gleichwohl seine Räume auch nur tageweise Dritten zur Allein- oder Mitbenutzung überlassen, so ist die Vermieterin zur fristlosen Kündigung berechtigt.

IX. Parkplätze, Einstellung von Fahrrädern:

1. Dem Mieter ist es grundsätzlich nicht gestattet, Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück der Vermieterin abzustellen. Ausnahmen regelt der Verwalter.
Fahrräder sind ausschließlich an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. (Fahrradständer und Carport).

X. Schadenshaftung:

1. Das Inventar darf zwischen den verschiedenen Räumen des Wohnheimes nicht ausgetauscht werden. Der Mieter erkennt beim Einzug auf einem Übergabeprotokoll die Richtigkeit des Inventarverzeichnisses seines Mietraumes an. Wird die Rückgabe eines Schadensfeststellungsblattes versäumt, ist darin die Anerken-

- nung der Ordnungsmäßigkeit des Mietraumes und des Inventars zu sehen.
2. Schäden an und in den Mieträumen sind der Vermieterin oder ihrem Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für alle spätestens bei seinem Auszug festgestellten Schäden und Verluste am Inventar und Gebäude, es sei denn, er hat diese nicht schuldhaft herbeigeführt. Der Mieter haftet in gleicher Weise für die Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Gäste etc. schuldhaft verursacht worden sind.
 3. Der Mieter muss die Mieträume auf seine Kosten von Ungeziefer frei halten. Der Mieter kann sich nur dann darauf berufen, dass die Mieträume bereits vor Beginn seines Mietverhältnisses von Ungeziefer befallen waren, wenn er dies der Vermieterin innerhalb von 14 Tagen nach seinem Einzug angezeigt hat.
 4. Der Mieter ist verpflichtet seine Mieträume ausreichend und regelmäßig zu lüften um Schimmelbildung an den Wänden zu vermeiden. Eine Dauerlüftung durch Kippen der Fensterflügel während der Heizperiode von Oktober bis einschließlich April ist ausdrücklich untersagt. Die Vorgaben des Vermieters zur Lüftung sind verbindlich einzuhalten.
 5. Der Ersatz von Leuchtmitteln im Zimmer geht zu Lasten des Mieters. Beim Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in gleicher Wattstärke in brauchbarem Zustand übergeben werden.
 6. Der Mieter erklärt sich mit einer allein durch die Vermieterin erfolgten Feststellung der Schäden einverstanden, wenn er nicht spätestens eine Woche vor seinem Auszug mit der Vermieterin einen Termin zu einer gemeinsamen Zimmerabnahme vereinbart hat.

XI. Bauliche Veränderung durch den Mieter:

1. Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen grundsätzlich untersagt.
2. Die Vermieterin kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wieder hergestellt wird. Ein Anspruch der Mieters auf Kostenerstattung bei der Belassung des von ihm hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht.
Die Vermieterin darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, soweit deren Durchführung dem Mieter gegenüber zumutbar ist. Dies gilt auch für Arbeiten, die zwar nicht notwendig aber zweckmäßig sind.
Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihm nicht behindert oder verzögert werden.

XII. Schlüssel:

1. Der Mieter verpflichtet sich, der Vermieterin den Verlust eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln darf ausschließlich durch die Vermieterin erfolgen.
2. Für die Beschaffung eines Ersatzschlüssel hat der Mieter dem Vermieter die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.

3. Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels die betreffenden Schlösser auf Kosten des Mieters zu ändern oder auswechseln zu lassen.
4. Der Mieter hat alle ihm überlassenen Schlüssel bei seinem Auszug der Vermieterin zurückzugeben.

XIII. Sonstige Verpflichtungen des Mieters:

1. Tierhaltung ist grundsätzlich untersagt.
2. Die der Allgemeinheit zugänglichen Räume in dem vom Mieter bewohnten Wohnheim (Gemeinschaftsküchen, Duschen und Toiletten, Zugänge, Flure, Treppenhäuser, etc.) sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten.
3. Das Anbringen von Außenantennen ist nicht gestattet. Es steht eine Satellitenfernseh-Anlage zur Verfügung.
4. Jeder Mieter hat sich nach seinem Einzug unverzüglich polizeilich mit dem ersten Wohnsitz anzumelden.
5. Schönheitsreparaturen werden vom Vermieter ausgeführt. Ungeachtet dessen ist der Mieter für eine über den Vertrag hinausgehende Abnutzung und Schäden verantwortlich.
6. Das interne Wechseln des Zimmers innerhalb des Wohnheimes ist untersagt. Der Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt die Vermieterin zur fristlosen Kündigung.
7. **Das Rauchen ist in allen Räumen und im gesamten Wohnheim strikt untersagt.**
Der Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt die Vermieterin zur fristlosen Kündigung. Unbeschadet der Kündigung wird zur Wiederherstellung der Räumlichkeiten, insbesondere der Geruchsfreiheit vom Rauch, eine Bearbeitungsgebühr von mindestens 300,- €, zusätzlich zu den Kosten der erforderlich werden- den Renovierungsarbeiten, erhoben.
8. **Auf dem Grundstück des Wohnheimes ist das Rauchen nicht gestattet.** Der Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt die Vermieterin zur fristlosen Kündigung.
9. Die

XIV. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin:

1. Die Vermieterin oder ihre Beauftragten können die Mieträume nach vorheriger Ankündigung werktags in der Zeit von 09.00 Uhr - 17.00 Uhr zur Reinigung oder Prüfung des Zustandes des Zimmers betreten.
2. Bei Gefahr ist der Zutritt zum Zimmer jederzeit gestattet und zu ermöglichen.

XV. Beendigung des Mietverhältnisses:

1. Die Mieträume sind der Vermieterin bei der Beendigung des Mietverhältnisses im besenreinen und bezugsfertigen Zustand mit vollständigem Inventar gem. Inventarverzeichnis und dem Zimmerschlüssel zu übergeben.
Die Vermieterin führt nach der Zimmerübergabe eine Grundreinigung durch, deren Kosten der Mieter trägt. Für die Grundreinigung wird ein pauschale Summe

erhoben.

2. Der Mieter haftet für alle Kosten, die der Vermieterin bei einem eventuell verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für eventuelle Unterbringungskosten für den von der Vermieterin neu bestimmten Mieter.

XVI. Nutzung des LAN-Netzes:

1. Die Nutzung des Hausinternen LAN-Netzes ist nur mit dem Abschluss einer gesonderten Internet-Nutzungsvereinbarung möglich.
2. Die Nutzung des Hausinternen LAN-Netzes verpflichtet die Mieter zur Einhaltung der Allg. Geschäftsbedingungen (AGB) des Providers, hier „Deutsche Telekom“.
3. Der Nutzer ist verpflichtet jede missbräuchliche Nutzung seines Computers zu verhindern, indem er seinen Rechner mit der jeweils aktuellen Virenschanner-Software betreibt. (Automatisches Update einstellen)
4. Jeder Nutzer verpflichtet sich sofort nach Anschluss an das LAN-Netz, sich über die bei dem Provider „Deutsche Telekom“ einzuhaltenen Sicherheitsstandards zu informieren und unverzüglich anzuwenden. (Abuse)
5. Bei Verstößen ist der jeweilige Nutzer gegenüber dem Vermieter in vollem Umfang haftbar.

XVII. Sonstige Vereinbarungen:

1. Sonstige Vereinbarungen haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgt und von beiden Parteien unterschrieben sind.
2. Die Ungültigkeit eines Abschnittes setzt die Mietbedingungen nicht außer Kraft. Er ist durch einen gültigen zu ersetzen.
3. Vorherige Mietbedingungen sind nicht mehr gültig.
4. Der Gerichtsstand ist Göttingen.

Göttingen, den 01.01.2019

Martin-Luther-Gemeinde Göttingen
Körperschaft öffentlichen Rechts
Vertreten durch:

gez. Gerhard Schnell
(Wohnheimverwaltung)