

## **MIETVERTRAG** **für das Wohnheim des** **VEREIN FACHSCHULE DES MÖBELHANDELS e.V.**

Dieser Vertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten für den Mieter und den Vermieter, die notwendigerweise mit dem Leben in einer Gemeinschaft verbunden sind.

Zwischen dem Vermieter

Verein Fachschule des Möbelhandels e.V.  
Frangenheimstraße 6, 50931 Köln

und

Herrn/Frau \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

Wohnort \_\_\_\_\_

Mieter, wird folgender Vertrag geschlossen:

### **1. Vertragsdauer**

Der/die Mieter/-in wird ab

- Sommersemester 20\_\_\_\_\_
- Wintersemester 20\_\_\_\_\_

für die Dauer von **einem Semester** befristet (jeweils ca. 6 Monate) in das Wohnheim des Verein Fachschule e.V. aufgenommen.

Ca. zwei Monate vor Ablauf des Semesters hat der/die Mieter/-in der Wohnheimverwaltung **schriftlich** mitzuteilen, ob er den Vertrag um ein weiteres Semester verlängern will. **Diese Erklärung ist bindend.** Die Wohnheimverwaltung wird dem/der Mieter/-in unverzüglich mitteilen, ob sie sein/ihr Verlängerungsgesuch annimmt.

Geht kein schriftliches Verlängerungsgesuch ein, endet der Vertrag zum Semesterende.

### **2. Leistungsumfang**

Im Einzelnen werden folgende Verpflichtungen eingegangen:

- Der/die Mieter/-in mietet je nach Verfügbarkeit ein/e möblierte/s
  - Einzelzimmer
  - Eckzimmer
  - Juniorsuitejeweils mit Dusche und WC.
- DVB-T2-Empfang ist mit mieter eigenem Receiver und Zimmerantenne möglich.
- Ein Anschluss für Telefon ist vorhanden. Die durch die Nutzung entstehenden Kosten hat der/die Mieter/-in selbst zu tragen. Insb. hat er sich auch selbst um einen eigenen Telefonanschluss bei einem Netzbetreiber zu kümmern.
- Im Wohnheim steht den Mietern im Rahmen der technischen Möglichkeiten ein kostenfreier WLAN-Zugang zur Verfügung.
- Dem/der Mieter/-in stehen die Gemeinschaftsräume zur Nutzung zur Verfügung.

- Der Vermieter stellt während der Unterrichtszeiten von Montag bis Sonntag zu vorgegebenen Zeiten die Verpflegung (Frühstück, Mittag- und Abendessen) bereit. In den unterrichtsfreien Zeiten (Ferien, Karneval, Ostern, Pfingsten und anderen verlängerten Wochenenden an Feiertagen) werden keine Mahlzeiten bereitgestellt.
- Dem Mieter/der Mieterin ist bekannt, dass aufgrund der in einem Studentenwohnheim geltenden Besonderheiten der Geräuschpegel im Haus ortsüblich höher sein kann, als bei privatem Wohnraum.
- Der Vermieter gewährleistet die Reinigung des Zimmers, der Ausstattung und der Verkehrsräume soweit zugänglich einmal wöchentlich. Bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verunreinigung durch den/die Mieter/-in, ist der Vermieter von dieser Verpflichtung befreit

### 3. **Miete incl. Verpflegungskostenanteil**

Der/die Mieter/-in verpflichtet sich, für die Vertragsdauer den jeweils geltenden Semesterpreis zu Beginn eines jeden Semesters im Voraus zu entrichten.

Der zurzeit gültige Semesterpreis kann der in Anlage beigefügten Preisübersicht entnommen werden, die wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Eventuelle Änderungen des Preises bis zum Mietbeginn gem. nachfolgendem Absatz bleiben vorbehalten.

Der Semesterpreis kann durch den Vermieter zu Beginn eines jeden Semesters der Kostenlage angepasst werden; solche Anpassungen werden mit einer Frist von drei Monaten vor Beginn des neuen Semesters bekanntgegeben.

Auf Antrag kann der Semesterpreis in sechs gleichen Teilbeträgen mit Fälligkeit jeweils zum Ersten eines Monats im Voraus entrichtet werden. Bei Abwesenheit der/des Mieter/-in oder bei Nichtinanspruchnahme der vertraglichen Leistungen besteht kein Anspruch auf Kostenerstattung. Um eine Schwankung zwischen Monaten mit und Monaten ohne Verpflegung auszugleichen, wird ein gemittelter Ratenpreis vereinbart, der unabhängig von der Gewährung und/oder Inanspruchnahme der Verpflegung zur Zahlung fällig ist.

Sofern der/die Mieter/-in sein Zimmer vorzeitig dem Vermieter zur Verfügung stellen möchte **und dieser das Zimmer anderweitig vermieten kann**, verringert sich der monatliche Teilbetrag für jeden vollen Kalendermonat um 200 €.

### 4. **Kaution**

Der/die Mieter/-in erbringt zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters (z.B. Miete, Ansprüche auf Schadensersatz, Räumung, Beseitigung von Umzugsschäden u.a.) eine Sicherheitsleistung. Diese Sicherheitsleistung ist in Form einer Barkaution in Höhe von zurzeit 600 € an den Vermieter zu leisten. Die Kaution ist bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch vier Wochen vor Übergabe der Mietsache, an den Vermieter zu leisten.

Ferner ist eine Barkaution iHv zurzeit 50 € für je einen Zimmer- und einen Briefkastenschlüssel bei Einzug zu hinterlegen. Beide Kautionen sind unverzinslich.

Die Kaution ist spätestens einen Monat nach Auszug und vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses an den/die Mieter/-in zur Rückzahlung fällig, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters bestehen. Die Schlüsselkaution wird bei Schlüsselrückgabe ausgezahlt.

Der/die Mieter/-in erkennt an, dass er/sie nicht berechtigt ist, fällige Mieten und sonstige Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter mit der Sicherheit zu verrechnen. Hingegen kann der Vermieter, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses, wegen einer fälligen und vom Mieter/-in nicht bestrittenen Forderung seine Ansprüche in Höhe des Forderungsbetrages aus der Sicherheitsleistung befriedigen. Der/die Mieter/-in hat in diesem Fall den Kautionsbetrag wieder aufzufüllen.

## 5. Übergabe des Mietobjektes

Der Vermieter übergibt die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand.

Ein Übergabeprotokoll wird erstellt. Hiernach richtet sich, ob das Zimmer bei Auszug vom Mieter oder Vermieter zu renovieren ist (Wand- und Deckenanstrich, evtl. erforderliche Reparaturen an der Ausstattung usw.).

## 6. Anzeigepflicht und Haftung

Schäden im oder am Mietobjekt oder an dem vom Mieter/-in mitbenutzten Grundstücksteilen und Gemeinschaftseinrichtungen hat der/die Mieter/-in dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Diese Anzeigepflicht besteht auch für notwendige Vorkehrungen zum Schutze des Mietobjektes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr. Unterlässt der/die Mieter/-in die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. War der Vermieter wegen der Unterlassung oder Verspätung der Anzeige außerstande den Mangel oder die Gefahr zu beseitigen, so ist der/die Mieter/-in nicht berechtigt eine Mietminderung bzw. einen Schadensersatzanspruch und ein Kündigungsrecht ohne Fristsetzung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs geltend zu machen.

Der/die Mieter/-in haftet für alle Schäden, die durch ihn/sie, seine/ihre Familienmitglieder, Gäste oder durch unangemessenen Gebrauch des Mietobjektes und der Gemeinschaftseinrichtungen entstehen.

## 7. Vertragsbeendigung

Da dieser Vertrag auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen ist, kann er nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorzeitig beendet werden.

Der Vermieter kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Betrieb des Wohnheims eingestellt, wesentlich eingeschränkt oder in seiner Art verändert wird und die Fortsetzung des Vertrages für den Vermieter nicht zumutbar wäre;
- der/die Mieter/-in seine/ihre vertraglichen Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt;
- der/die Mieter/-in für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Mietzahlung in Verzug ist;
- Verweis des/der Mieter/-in von der Schule.

Bei vorzeitiger Kündigung des Vertrages durch den Vermieter ist der bisherige Mietzins als Schadensersatz weiter zu zahlen bis das Zimmer wieder vermietet ist. Dem/der Mieter/-in bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Vermieter kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

Die Kündigung durch den Vermieter bedarf der Schriftform; sie ist zu begründen.

Wird der dem/der Mieter/-in überlassene Wohnheimplatz zur Beendigung des Vertrages nicht geräumt, ist der Vermieter berechtigt, die Räumung vorzunehmen und die eingebrachten Gegenstände auf Kosten und Gefahr des/der Mieter/-in einzulagern.

## 8. Auszug des Mieters

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist mit der/dem Verwalter/in ein Termin zur Abnahme des Zimmers zu vereinbaren. (ca. 2 Tage vor Auszug). Aus verwaltungstechnischen Gründen (Reinigung und ggf. Anstrich des Zimmers) endet dieser Vertrag spätestens 4 Tage vor Ablauf der belegten Studiensemester.

Das Zimmer ist dem Vermieter mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Der Mieter muss alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus dem Zimmer entfernen. Die Kosten, die bei der Verwahrung und Entsorgung der eingebrachten Gegenstände entstehen, trägt der Mieter.

## 9. Hausordnung

Die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung wird von dem/der Mieter/-in anerkannt und ist Vertragsbestandteil.

#### **10. Unterstellen von Motorfahrzeugen, Fahrrädern und sonstigen Gegenständen**

Fahrzeuge jeder Art (Mopeds, Mofas, Fahrräder usw.) und sonstige sperrige Gegenstände dürfen ohne Zustimmung des Vermieters weder in allgemein genutzten Teilen des Wohnheimes noch auf dem Grundstück unter- oder abgestellt werden. Für Fahrräder kann der Fahrradunterstand genutzt werden. Für Kraftfahrzeuge kann ein Tiefgaragenstellplatz gesondert gemietet werden.

#### **11. Betreten des Wohnraums**

Der Vermieter bzw. sein Beauftragter ist berechtigt, den Wohnraum an Werktagen in der Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr zu betreten und zu besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen bzw. wahrzunehmen.

Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten jederzeit gestattet.

#### **12. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort für alle gegenseitigen Ansprüche ist Köln. Als Gerichtsstand gilt, soweit das Gesetz zwingend nichts anderes vorsieht, Köln als vereinbart, wenn

- der Vermieter Ansprüche im Wege des Mahnverfahrens geltend macht,
- der/die Mieter/-in im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand hat,
- der/die Mieter/-in nach Aufnahme bzw. Ausscheiden seinen/ ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein/ihr gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

#### **13. Schriftformerfordernis**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.

#### **14. Salvatorische Klausel**

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter