

Allgemeine Mietbedingungen

I. Nutzung der Mietsache

1. Die Mietsache gemäß § 1 des Mietvertrages wird vom Studentenwerk Oldenburg der Mieterin zum vorübergehenden Gebrauch/Wohnen und zum besonderen Zwecke des Studiums vermietet.
2. Die Mieterin ist berechtigt, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume und Einrichtungen der Studentenwohnanlage gemäß ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Das Mitbenutzungsrecht kann vom Studentenwerk inhaltlich geändert oder widerrufen werden.

II. Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk verwalteten Studentenwohnanlagen sind ausschließlich immatrikulierte Studierende der vom Studentenwerk Oldenburg betreuten Hochschulen (Carl von Ossietzky Universität Oldenburg sowie der Jade Hochschule und der Hochschule Emden/Leer).
2. Nicht wohnberechtigt sind Studierende, die zugleich Assistentin, Referendarin, Volontärin sind, oder eine vergleichbare Tätigkeit ausüben, sowie Studierende, die überwiegend einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Studierende, die Doktorandin sind oder ein Aufbau-, Ergänzungs-, Zweitstudium oder ein Fernstudium absolvieren, können nur nachrangig berücksichtigt werden.

3. Die Wohnberechtigung erlischt, sobald die Voraussetzungen gemäß Ziffer 1 entfallen bzw. sobald die Bedingungen nach Ziffer 2 eintreten.

Die Wohnberechtigung erlischt außerdem mit Ablauf der Wohnzeit gemäß Abschnitt IV sowie nach Beendigung des Studiums (siehe Kündigungsfrist Abschnitt III Ziffer 2)

4. Die Mieterin ist verpflichtet,

a) die Fortdauer ihrer Wohnberechtigung durch Abgabe einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung bis zum 30.04. bzw. 31.10. eines jeden Jahres ohne besondere Aufforderung nachzuweisen. Die Vermieterin ist berechtigt, nach der ersten schriftlichen Aufforderung mit Fristsetzung zur Vorlage der Immatrikulationsbescheinigung für jede weitere schriftliche Aufforderung eine Gebühr von 15,00 Euro für den erhöhten Verwaltungsaufwand zu erheben. Sollte der Nachweis auch nach der ersten Fristsetzung nicht rechtzeitig vorliegen, kann das Studentenwerk das Mietverhältnis fristlos kündigen,

b) das Studentenwerk umgehend zu unterrichten, wenn die Wohnberechtigung gemäß Ziffer 1 - 3 erloschen ist.

III. Mietzeit/Kündigung/vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages

1. Der Mietvertrag ist zunächst auf bestimmte Zeit geschlossen (6 Monate) und verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn nicht eine der Parteien gemäß § 2 des Vertrages der Fortsetzung des Mietvertrages widerspricht (kündigt).
2. Die Mieterin hat das Recht, das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 3 Kalendermonaten zu einem Monatsende zu kündigen. Befristete Mietverträge enden automatisch, evtl. verlängerte befristete Mietverträge enden automatisch mit dem Ende der gewährten Verlängerung.
Die Kündigung des Mietverhältnisses ist spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats schriftlich einzureichen.
Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Widerspruchsschreibens/Kündigung bei der Vermieterin an.
3. Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin (siehe Kündigungsfrist Abschnitt 3 Ziffer 2) zu kündigen, wenn ihre Wohnberechtigung gemäß Abschnitt II erlischt.
4. Die ordentliche Kündigung durch das Studentenwerk ist von besonderen Voraussetzungen nicht abhängig. Das Studentenwerk weist die Mieterin jedoch darauf hin, dass es insbesondere dann das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen kann, wenn

* Der Lesbarkeit halber verwenden diese Allgemeinen Mietbedingungen das generische Femininum. Die Begriffe „Mieterin“ / „Vertragspartnerin“ etc. bezeichnen somit alle Bewohner*innen der Wohnanlagen.

- a) die Wohnzeit bis zu diesem Termin bereits 12 Semester betragen hat,
 - b) die Wohnberechtigung der Mieterin nicht mehr besteht,
 - c) die Mieterin ihrer sich aus Abschnitt II Ziffer 4 ergebenden Verpflichtung (Abgabe der gültigen Immatrikulationsbescheinigung) nicht nachkommt.
5. Unabhängig von den Regelungen zur Dauer des Mietverhältnisses gemäß § 2 des Mietvertrages wird sich das Studentenwerk mit einer vorzeitigen Aufhebung des Mietvertrages zum Ende eines Monats einverstanden erklären, wenn eine wohnberechtigte Mietnachfolgerin gemäß Vergaberichtlinien (Warteliste) bereitsteht, oder, falls keine Bewerberinnen auf der Warteliste stehen, wenn die Mieterin dem Studentenwerk eine wohnberechtigte Mietnachfolgerin benennt, die für die Wohnform bzw. die Zusammensetzung der Wohngruppe angemessen erscheint. Das Studentenwerk behält sich vor, im Zweifelsfall über die Angemessenheit zu entscheiden. Bei einer vorzeitigen Weitervermietung erhebt die Vermieterin eine festgelegte Verwaltungsgebühr.

Für den Fall, dass die Mieterin das bestehende Mietvertragsverhältnis noch vor Vertragsbeginn aufheben möchte, kann bei Einverständnis des Studentenwerks eine Einzelvereinbarung zur Aufhebung des Mietvertrages getroffen werden.

6. Die Vermieterin kann bei Vorlage von wichtigen Gründen das Mietverhältnis jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen (§§ 543, 569 BGB)

Das Studentenwerk weist die Mieterin darauf hin, dass es insbesondere dann das Mietverhältnis fristlos kündigen wird, wenn die Mieterin trotz Aufforderung bzw. Abmahnung ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Endet das Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung der Vermieterin, so haftet die Mieterin über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus für den Mietausfall bis zu dem Termin, zu dem die Vermieterin das Mietverhältnis hätte ordentlich kündigen können, längstens jedoch bis zur Weitervermietung der Mietsache.

7. Setzt die Mieterin den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

IV. Wohnzeit

1. Um die begrenzte Anzahl der Wohnplätze in den Studentenwohnanlagen des Studentenwerks möglichst vielen Studierenden zur Verfügung stellen zu können, ist die Wohndauer für die Mieterin begrenzt.

Die reguläre Wohnzeit beträgt maximal 12 Semester und bedarf der fristgerechten Kündigung.

Die Wohnzeit in anderen Wohneinheiten der Vermieterin wird angerechnet.

2. Eine Verlängerung der regulären Wohnzeit ist auf Antrag in folgenden Fällen möglich:

- a) Studierende, die sich nachweislich im Studienabschluss-Examen befinden
- b) Studierende mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen bzw. sonstige Härtefälle

V. Gesamtmiete und ihre Bestandteile

1. Grundmiete

Die Festsetzung der monatlichen Grundmiete basiert auf der Risikogemeinschaft der vom Studentenwerk bewirtschafteten Wohnanlagen. In diese Kalkulation fließen die laufenden Aufwendungen des Studentenwerks im Sinne des § 18 Abs. 1 ff. II. BV sowie Wohnwert- und Wohnanlagengesichtspunkte ein. Bei Erhöhung der der Vermieterin entstehenden laufenden Aufwendungen im Sinne des § 18 Abs. 1 ff. II. BV ist die Vermieterin berechtigt, den Grundmietzins durch einseitige schriftliche Erklärung anzupassen. Die Anpassung hat mit einer Frist von 6 Wochen zu erfolgen. Der erhöhte Mietzins wird ab dem 01. des Monats geschuldet, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt. Das Recht, den Mietzins durch eine Änderungskündigung anzupassen, bleibt unberührt.

2. Betriebs- und Energiekostenpauschale

Mit der Betriebs- und Energiekostenpauschale gemäß § 3 des Mietvertrages deckt das Studentenwerk die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses kalkulierten Kosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BetrKV) ab, soweit nicht die Mieterinnen einzelne dieser Kostenpositionen direkt neben der Gesamtmiete tragen.

Zu den Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV gehören insbesondere: Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten des Betriebs, der Reinigung und Wartung der Heizungs-, Brennstoff- und Warmwasserversorgungsanlagen, Kosten der verbrauchten Brennstoffe, Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.

fung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege sowie sonstige Betriebskosten, wie z.B. Wartungskosten für Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Entrauchungsanlagen, Entsorgungskosten für Sperrmüll etc.

Weiterhin sind in der Betriebs- und Energiekostenpauschale die Kosten für den in der jeweiligen Wohnanlage verbrauchten Strom enthalten.

Insbesondere gelten die durch gesetzliche Regelung verursachten Kostenänderungen sowie Änderungen und Neueinführungen von Nebenkosten jeder Art im Zeitpunkt der Zulässigkeit als vereinbart.

Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist das Studentenwerk verpflichtet, kostendeckende Mieten zu erheben. Zuschüsse für den laufenden Betrieb der Wohnanlagen erhält das Studentenwerk nicht. Das Studentenwerk kann die Gesamtmiete bzw. einzelne Bestandteile der Gesamtmiete im Rahmen der tatsächlichen Kostenentwicklung (Erhöhung einzelner Kostenpositionen/Hinzukommen von Kostenpositionen) neu festsetzen und durch einseitige schriftliche Erklärung an die Mieterinnen weitergeben. Die Erhöhung kann nur für die Zukunft erfolgen und wird zu Beginn des zweiten Monats wirksam, der der schriftlichen Mitteilung über die Erhöhung durch das Studentenwerk folgt.

Eine Abrechnung über die in der Betriebs- und Energiekostenpauschale enthaltenen Kostenpositionen findet nicht statt. Eventuelle Mindererträge werden also nicht nachgefordert, eventuelle Überschüsse nicht zurückgezahlt.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Betriebs- und Energiekostenpauschale unter Einhaltung einer Frist von zwei Wochen einseitig durch schriftliche Erklärung neu festzusetzen. Die neu festgesetzte Pauschale wird ab dem 01. eines Monats geschuldet, der auf die rechtzeitige schriftliche Erklärung folgt.

VI. Zahlungen/Zahlungsverzug

1. Die monatlich zu zahlende Gesamtmiete ist im Voraus, am 1. Tag des Monats fällig.
2. Im Interesse einer wirtschaftlichen Betriebsführung erklärt sich die Mieterin mit dem Einzugsermächtigungsverfahren mittels Sepa-Mandat für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag einverstanden. Die Mieterin ist verpflichtet, für ausreichende Deckung auf dem von ihr genannten Konto zu sorgen. Durch eventuelle Unterdeckung entstehende Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.
3. Das Studentenwerk ist berechtigt, für die erste und jede weitere Mahnung eine Verwaltungskostenpauschale in Höhe von jeweils 5 Euro zu erheben.

Die Berechtigung zur Einleitung gerichtlicher Schritte im Falle des Zahlungsverzugs bleibt unberührt.

VII. Mietsicherheit

1. Bei Beginn des Mietverhältnisses hat die Mieterin eine Mietsicherheit zu leisten. Die genaue Höhe der Mietsicherheit ergibt sich aus dem Mietvertrag. Die Mietsicherheit dient der Sicherung aller Forderungen des Studentenwerks aus dem Mietverhältnis.
2. Die Mietsicherheit wird nicht verzinst (§551, Abs. 3 Satz 5 BGB). Unter Berücksichtigung einer kostendeckenden Mietkalkulation trägt diese Maßnahme dazu bei, die Mieten niedrig zu halten.
3. Die Mietsicherheit wird mit der ersten Mietzahlung im Rahmen des Einzugsermächtigungsverfahrens vom Konto der Mieterin abgerufen.
4. Die Mieterin kann die Mietsicherheit während der Dauer des Mietverhältnisses nicht mit Forderungen der Vermieterin verrechnen.

Die Mietsicherheit kann nach dem Auszug der Mieterin mit:

- a) Schäden an den Mieträumen oder Mobiliar, die über die übliche Abnutzung hinausgehen,
- b) fehlenden Inventarteilen oder Schlüsseln,
- c) Reinigung oder sonstigen Forderungen der Vermieterin

verrechnet werden.

Die Mietsicherheit oder die nicht verrechneten Teile der Mietsicherheit werden der Mieterin nach Beendigung des Mietverhältnisses und Übergabe des Mietraumes zurück überwiesen (frühestens jedoch 10 Wochen nach Mietvertragsende, spätestens nach 6 Monaten).

Sollte die Mietsicherheit aus Gründen, die die Vermieterin nicht zu vertreten hat, nicht zurück überwiesen werden können, verfällt sie nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses.

VIII. Übergabe des Mietraumes/Einzug

1. Die Schlüsselübergabe des Mietraumes erfolgt zu den jeweiligen Bürozeiten, frühestens am 1. Werktag des Vertragsbeginns.
 - für Oldenburg und Elsfleth: in der Abteilung studentisches Wohnen, Uhlhornsweg 49-55 in 26129 Oldenburg
 - für Emden: im Servicebüro, Hochschule Emden/Leer, Paapsand 34 in 26723 Emden, im Mensagebäude
 - für Wilhelmshaven: im Studentenwerksbüro in der Jade Hochschule, Friedrich-Paffrath-Str. 101 in 26389 Wilhelmshaven
2. Die Mieterin erkennt durch Unterschrift des Einzugsprotokolls die Beschaffenheit des Zimmers als vertragsgemäß an. Abweichungen vom Einzugsprotokoll müssen schriftlich innerhalb **einer Woche** nach Schlüsselübergabe mitgeteilt werden.
3. Spätere Geltendmachung nicht versteckter Mängel und Fehler ist ohne Rechtswirkung.
4. Evtl. erforderliche Schönheitsreparaturen werden durch das Studentenwerk ausgeführt. Es besteht kein Anspruch darauf, dass die Arbeiten (z. B. Malerarbeiten) mit Vertragsbeginn bereits ausgeführt sind.

IX. Nutzung des Internet

Soweit die Möglichkeit des Netzzugangs besteht, kann dieser bei Zahlung der jeweiligen Gebühr genutzt werden. Der Internetzugang kann entweder durch die Vermieterin oder durch ein von der Vermieterin unabhängiges Netzwerkteam geschaffen werden. Soweit ein Netzwerkteam den Zugang zum Internet anbietet, bestehen keine Ansprüche auf ein funktionierendes Netzwerk gegen die Vermieterin. Die Mieterin verpflichtet sich zur Einhaltung der in den Benutzerrichtlinien genannten Bedingungen.

X. Meldepflicht

Beim Einzug muss sich jede Mieterin innerhalb einer Woche beim zuständigen Einwohnermeldeamt melden. Eine Abmeldung bei Auszug muss nur dann erfolgen, wenn die Mieterin ihren Wohnsitz in ein anderes Bundesland verlegt.

XI. Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Hausordnung kann von der Vermieterin jederzeit geändert oder ergänzt werden.

XII. Gebrauchsüberlassung an Dritte/Untervermietung

Die Mieterin ist zu einer Untervermietung der Mieträume oder zu einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte nicht berechtigt. Gleiches gilt für die dauerhafte Aufnahme Dritter in den von der Mieterin bewohnten Räumen.

XIII. Parkplätze, Einstellung von Fahrrädern, E-Fahrzeugen

1. Die Mieterin ist verpflichtet, zum Abstellen ihres Fahrzeugs ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze – soweit vorhanden – zu benutzen.
2. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ohne Zulassung auf dem Gelände der Wohnanlage ist nicht gestattet. Dennoch abgestellte Kraftfahrzeuge werden kostenpflichtig entfernt.
3. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf ihre Rechte als Eigentümerin an Fahrzeugen, die entgegen Ziffer 2 auf dem Gelände der Wohnanlage von ihr abgestellt werden.
4. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes dürfen benzinbetriebene Fahrzeuge nicht in Fahrradräumen bzw. -kellern abgestellt werden.
5. Fahrräder dürfen nur in dafür vorgesehenen Räumen bzw. Stellplätzen abgestellt werden.
6. Das Laden von E-Fahrzeugen (E-KFZ, E-Bikes, E-Scootern etc.) ist nur an dafür vorgesehenen und extra ausgewiesenen Ladepunkten gestattet. Das Laden an öffentlich zugänglichen Stromsteckdosen ist grundsätzlich nicht gestattet.

XIV. Schlüssel

1. Der Mieterin werden für die Mietzeit beim Einzug nach Inventarverzeichnis Schlüssel ausgehändigt.
2. Die Mieterin verpflichtet sich, die ihr überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren, sie keinem Unbefugtem zugänglich zu machen und der Vermieterin den Verlust eines ihr überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen.
3. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln/Schließzylindern erfolgt ausschließlich durch die Vermieterin.
4. Für die Beschaffung von Ersatzschlüsseln/Schließzylindern hat die Mieterin die Kosten zu tragen.

5. Die Vermieterin ist darüber hinaus berechtigt, bei Schlüsselverlust grundsätzlich das betreffende Schloss auf Kosten der Mieterin auswechseln zu lassen.
6. Sind Schlösser, zu denen ein Schlüssel abhandengekommen ist, Teil einer Schließanlage, so ist die Vermieterin berechtigt, alle Schlösser der Schließanlage durch neue zu ersetzen, wenn ansonsten Missbrauch zu befürchten ist. Die Kosten gehen zu Lasten der Mieterin.
7. Die Vermieterin haftet nicht dafür, dass sich ein Schlüssel zu den Mieträumen in unbefugten Händen befindet; dies gilt nicht für Schlüssel, die der Verwaltung des Studentenwerks abhandengekommen.
8. Die Mieterin ist nicht berechtigt, das von der Vermieterin eingebaute Schloss durch ein eigenes zu ersetzen. Der Einbau von so genannten Steckschlössern ist nicht erlaubt.
9. Die Mieterin erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Vermieterin über einen Generalschlüssel verfügt, mit dem alle Mieträume geöffnet werden können.

Die Vermieterin verpflichtet sich ausdrücklich, den Mietraum mit dem Generalschlüssel ohne Vorankündigung der Mieterin nur bei Gefahr im Verzuge oder mit Einwilligung der Mieterin zu öffnen.

Die unter XXI aufgeführten Rechte der Vermieterin bleiben vorbehalten.

XV. Inventar

1. Das mitvermietete Inventar darf zwischen den Mieträumen nicht ausgetauscht werden (Inventarverzeichnis).
2. Von der Mieterin nicht benötigtes Inventar kann sie auf eigenes Risiko auslagern. Bei Beschädigung oder Verlust haftet die Mieterin. Ein Anspruch auf Mietminderung bei Nichtbenutzung des Inventars besteht nicht. Ausgelagertes Inventar hat die Mieterin bei Auszug vollzählig und in ordnungsgemäßem Zustand wieder in die Mieträume einzubringen.
3. Eine Einlagerung des Mobiliars/Inventars durch die Vermieterin kann nicht erfolgen.

XVI. Eingebrahtes persönliches Eigentum

1. Unbeschadet einer eventuell von der Vermieterin abgeschlossenen Versicherung hat die Mieterin das von ihr eingebrachte Gut selbst gegen Einbruch, Diebstahl, Feuer, Wasserleitungsschäden etc. zu versichern.
2. Die Mieterin ist verpflichtet, von ihr eingebrachtes, persönliches Eigentum ausschließlich in den ihr vermieteten Räumen unterzubringen. In den zur Nutzung bereitgestellten Räumen (in der Regel Duschbad, Küche, Gemeinschaftsräume) darf Eigentum eingebracht werden. Nicht im Zimmer der Mieterin aufbewahrte Sachen sind deutlich sichtbar mit Namen und Zimmernummer zu kennzeichnen. Eine Haftung seitens der Vermieterin besteht hier nicht. Bei Auszug ist auch dieses Eigentum zu entfernen.
3. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich auf ihr Eigentumsrecht an zurückgelassenen oder nicht ordentlich gekennzeichneten Gegenständen außerhalb des gemieteten Raumes, wenn durch Aushang zum Kennzeichnen oder Entfernen dieser Gegenstände aufgefordert wurde. Das gleiche gilt für Eigentum der Mieterin, das nach Beendigung des Mietverhältnisses in den Mieträumen belassen wurde.

XVII. Sorgfaltspflicht/ Instandhaltungs- und Reinigungspflichten, weitere Pflichten der Mieterin

1. Die Mieterin ist verpflichtet, die Mieträume, die der Wohngemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftsräume (z. B. Küchen, Duschräume, Toilettenräume, Aufenthaltsräume, Flure, Balkone und Keller), sowie das mitvermietete Mobiliar, Inventar und die mitvermieteten Geräte pfleglich zu behandeln, instand zu halten und regelmäßig in ausreichender Weise zu reinigen. Die Reinigungspflicht umfasst auch die Glas- und Rahmenreinigung der Fenster sowie der Türen.
2. Kommt die Mieterin dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Aufforderung der Vermieterin nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die Reinigung auf Kosten der Mieterin bzw. anteilmäßig für alle Mieterinnen der Gruppe ausführen zu lassen. Es gilt der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung.
3. Eine Reinigung durch die Vermieterin erfolgt nicht.
4. Der Ersatz von Leuchtmitteln (Glühbirnen, LED-Birnen, Leuchtstoffröhren etc.) ist während der Wohnzeit Sache der Mieterin. Beim Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in ausreichender Wattstärke und in brauchbarem Zustand vorhanden sein.
5. Vermeidbarer Lärm, wie lautes Musizieren, Türenschiagen usw. ist zu unterlassen. Geräuschemittierende Geräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.
6. Die Mieterin ist verpflichtet, jede Störung und Behinderung an Mitbewohnerinnen oder Anliegerinnen, insbesondere in der Zeit von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, zu unterlassen.

7. Die Mieterin hat alle baupolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzbestimmungen strikt zu beachten. Insbesondere ist die Lagerung leicht entzündlicher Materialien oder giftiger Stoffe in Gebäuden oder auf dem Grundstück der Wohnanlage nicht erlaubt.
8. Die Mieterin ist verpflichtet, die im Appartement oder Zimmer befindlichen Rauchwarnmelder turnusmäßig (mindestens 1x jährlich) auf Funktion zu prüfen: Freihalten der Raucheindringöffnung, Sichtprüfung auf Beschädigung, Kontrolle des Alarms durch Auslösen eines Probealarms. Bei festgestellten Schäden, notwendigem Batteriewechsel oder anderen Auffälligkeiten am Rauchwarnmelder ist dies der Vermieterin umgehend zu melden. Von der Mieterin selbst vorgenommene Veränderungen an den Rauchwarnmeldern sind nicht statthaft.
9. Die Mieterin verpflichtet sich die Bestimmungen zum Nichtraucherschutz zu befolgen. Das Rauchen in den zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten (Bad, Küche, Gemeinschaftsraum, Flur der WG) sowie Zugangsflore und Treppenhäuser ist nicht gestattet.
10. Die Mieterin verpflichtet sich, auf sparsamen Verbrauch von Strom, Wasser und Heizenergie zu achten.
11. Die Mieterin verpflichtet sich, die Regeln der Abfalltrennung zu befolgen.
12. Die Mieterin verpflichtet sich, etwaige Schäden oder Störungen an der Mietsache dem Studentenwerk umgehend mitzuteilen (z. B. mittels Online-Schadensmeldung). Unterlässt die Mieterin die Anzeige oder kommt dieser verspätet nach, so haftet sie für Folgeschäden, auch wenn kein Verschulden vorliegt.
13. Die Anbringung von Außenantennen ist nicht gestattet. Innenantennen dürfen nicht fest montiert werden.
14. Die Räume dürfen nicht ohne schriftliche Genehmigung durch das Studentenwerk gestrichen oder tapeziert werden.
15. An Wänden, Türen, Fenstern oder Mobiliar dürfen keine Befestigungsmittel verwendet werden, die Beschädigungen hinterlassen.
16. Die Inbetriebnahme von privaten Waschmaschinen und Trocknern ist grundsätzlich untersagt. Es stehen in jeder Wohnanlage Wasch- und Trockengeräte zur Verfügung. Das Einbringen und der Anschluss von Geschirrspülern ist nicht erlaubt.
17. Der Mieterin ist es nicht gestattet, eigenmächtig ein anderes Zimmer zu beziehen.
18. Die Haltung von Kleintieren (wie z. B. Wellensittiche, Kanarienvögel, Zierfische, Hamster usw.), die in geeigneten Behältnissen gehalten werden, ist zulässig, soweit es nicht zu Störungen anderer Bewohnerinnen kommt.
19. Um Feuchtigkeitsschäden auszuschließen verpflichtet sich die Mieterin ausreichend zu lüften und angemessen zu heizen. Das Trocknen von Wäsche in Fluren, in Gemeinschaftsräumen oder in Treppenhäusern ist grundsätzlich nicht gestattet.
21. Die Mieterin ist verpflichtet, eine regelmäßige Trinkwasserhygienespülung vorzunehmen. Wenn die Wohneinheit länger als 1 Woche nicht benutzt wurde, ist bei Rückkehr das Stagnationswasser ablaufen zu lassen und die Trinkwasserleitung ca. 5 Minuten zu spülen.
22. Das Abstellen und Teilen von Nahrungsmitteln (z.B. Foodsharing) auf Fluren, in Gemeinschaftsräumen oder Treppenhäusern ist grundsätzlich nicht gestattet.
23. Auf Fluren, in Gemeinschaftsräumen oder in Treppenhäusern abgestellte, offensichtlich herrenlose Gegenstände, Nahrungsmittel sowie Haus- und Sperrmüll werden ohne vorherige Ankündigung entsorgt. Die hierfür anfallenden Kosten trägt die Verursacherin.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der Sorgfaltspflicht neben der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen kann.

XVIII. Schadenshaftung

1. Im Falle von Beschädigungen der Mieträume oder der Beschädigung bzw. des Abhandenkommens mitvermieteter Einrichtungsgegenstände hat die Mieterin Schadensersatz gegenüber der Vermieterin zu leisten. Die Mieterin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ihr obliegt nachzuweisen, dass sie die Beschädigung bzw. den Verlust nicht zu vertreten hat.
2. Die Mieterin haftet auch für Schäden, die durch ihre Angehörigen, Gäste oder sonstige, zu ihr in Beziehung stehende Personen schuldhaft verursacht wurden.
3. Die Mieterin erkennt an, dass für gemeinschaftlich genutzte Sachen und Räume der Grundsatz gemeinschaftlicher Haftung für Schäden und Verluste gilt. Die Schadensregulierung erfolgt bei Schäden, die solche Gegenstände betreffen, gemeinsam durch die Wohngemeinschaft.
4. Das Studentenwerk haftet für Personen- und Sachschäden der Mieterin und ihrer Besucherinnen sowie für von der Mieterin eingebrachte Sachen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Studentenwerks und seiner Bediensteten. Jeder weitergehende Anspruch ist ausgeschlossen.

5. Die Vermieterin haftet nicht für die nicht ordnungsgemäße Zustellung oder den Verlust der für die Mieterin eingehenden Post oder abgegebener Gegenstände.

XIX. Bauliche Veränderungen durch die Mieterin

1. Der Mieterin sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen nicht gestattet.
2. Die Vermieterin kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wiederhergestellt wird. Ein Anspruch der Mieterin auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihr hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht in keinem Fall.
3. Die Mieterin ist berechtigt, sich einen privaten Kommunikationsanschluss einrichten zu lassen.

XX. Bauliche Veränderungen und Reparaturen durch die Vermieterin

1. Die Vermieterin darf Instandsetzungen und bauliche Veränderungen, Reparaturen und Ausbesserungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen, soweit die Durchführung der Arbeiten der Mieterin zumutbar ist. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.
2. Die Mieterin hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihr nicht behindert oder verzögert werden.
3. Soweit die Mieterin die Arbeiten dulden muss, kann sie weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.

XXI. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

1. Die Vermieterin darf Instandsetzungen und bauliche Veränderungen, Reparaturen und Ausbesserungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung von drohenden Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung der Mieterin vornehmen, soweit die Durchführung der Arbeiten der Mieterin zumutbar ist. Dies gilt auch für Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind.
2. Die Mieterin hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betroffenen Räumen zu dulden. Die Ausführung der Arbeiten darf von ihr nicht behindert oder verzögert werden.
3. Soweit die Mieterin die Arbeiten dulden muss, kann sie weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadensersatz verlangen.

XXII. Sammelheizung/Warmwasserversorgung

1. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine Sammelheizung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studentenwerk, diese in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten.
2. Es erfolgt eine Nachtabsenkung der Heiztemperatur um 24.00 Uhr.
3. Das Studentenwerk verpflichtet sich, eine vorhandene Sammelheizung außerhalb der Heizperiode auch dann in Betrieb zu nehmen, wenn die Außentemperaturen an drei aufeinander folgenden Tagen, jeweils um 14:00 Uhr gemessen, unter 12 Grad Celsius liegen. Sofern in der jeweiligen Wohnanlage eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden ist, verpflichtet sich das Studentenwerk, diese ganzjährig in Betrieb zu halten.
4. Bei nicht vom Studentenwerk zu vertretenden Betriebsstörungen stehen der Mieterin Minderungs- oder Schadensersatzrechte nicht zu. Die Mieterin ist verpflichtet, etwaige Störungen dem Studentenwerk zu melden.

XXIII. Rückgabe der Mietsache/Beendigung des Mietverhältnisses

1. Zwecks Rückgabe der Mietsache hat die Mieterin spätestens 14 Tage vor ihrem Auszug mit dem Studentenwerk einen Termin zur gemeinsamen Abnahme der Mietsache zu vereinbaren. Die Abnahme der Mietsache kann regelmäßig nur während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag) erfolgen. Bei einer Kündigung endet das Mietverhältnis um 10:00 Uhr des letzten Tages des Monats, zu dem die Kündigung fristgerecht ausgesprochen wurde. Ist dieser Tag ein Samstag, Sonntag oder ein gesetzlicher Feiertag, endet das Mietverhältnis um 10:00 Uhr des vorherigen Werktages.
2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei einem Auszug vor Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin die Mieträume in grundgereinigtem und bezugsfertigem Zustand mit vollständigem Mobiliar/Inventar und allen erhaltenen Schlüsseln an das Studentenwerk zurückzugeben.

Die Entscheidung über eine ordentlich ausgeführte Reinigung und Räumung liegt bei der Vermieterin. Ist die Grundreinigung nicht ordentlich ausgeführt, ist die Vermieterin berechtigt, eine Firma mit der Ausführung der Arbeiten zu beauftragen. Ein Termin zur Nachreinigung durch die Mieterin kann bestimmt werden. Es besteht kein Anspruch auf einen Nachreinigungstermin wenn dies zeitlich nicht mehr möglich ist (wenn die Zimmerabnahme am letztmöglichen Termin stattfindet). Die Kosten der Fremdreinigung trägt die Mieterin in voller Höhe.

Befinden sich die mit genutzten Gemeinschaftsbereiche zum Auszugstermin nicht in einem ordentlichen Zustand, so hat die Mieterin hier anteilmäßig die Kosten für eine erforderliche Reinigung zu tragen.

Wurde der Mietraum zum Beginn des Mietverhältnisses neu gestrichen und ist bei Auszug (Mietzeit unter drei Jahren) ein Anstrich erforderlich, so trägt die Mieterin hierfür die Kosten.

3. Die Mieterin hat alle von ihr eingebrachten, persönlichen oder übernommenen Sachen aus den Mieträumen oder den sonstigen mitbenutzten Räumen zu entfernen.
4. Verstößt die Mieterin gegen die Verpflichtungen gemäß Ziffer 1 oder 2 und ist sie telefonisch oder per E-Mail vor dem Räumungstermin nicht erreichbar, so ist das Studentenwerk berechtigt, die Mieträume auf Kosten der Mieterin zu öffnen, instand zu setzen und reinigen zu lassen, sowie verbliebene persönliche Sachen der Mieterin auf ihre Kosten zu entfernen oder zu lagern.
5. Die Mieterin haftet für alle Kosten, die dem Studentenwerk bei einem eventuell verspäteten Auszug entstehen, insbesondere auch für eventuelle Unterbringungskosten für die Nachfolgemietlerin.
6. Sollte sich nach Rückgabe der Mietsache in den gemieteten oder mitbenutzten Räumen noch persönliches Eigentum der Mieterin befinden, darf die Vermieterin dieses entfernen und in Verwahrung nehmen. Sachen ohne erkennbaren Wert oder verderbliche Sachen ist die Vermieterin berechtigt zu vernichten bzw. zu entsorgen. Das Eigentum an den Sachen, die die Vermieterin in Verwahrung genommen hat, gilt nach Ablauf eines Jahres nach Einlagerung der Sachen als aufgegeben. Für während der Verwahrung entstehende Beschädigungen oder Verluste haftet die Vermieterin nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Verpflichtung der Vermieterin, die in Verwahrung genommenen Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen, besteht nicht.
7. Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin alle aus der nicht ordnungsgemäßen Räumung des Mietobjektes entstehenden Aufwendungen zu erstatten.
8. Die Kosten der Verwahrung trägt die Mieterin.
9. Spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin dem Studentenwerk ihre neue Anschrift und die zur Rückzahlung der Mietsicherheit bzw. Verrechnung erforderliche Bankverbindung anzugeben.
10. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und erfolgter Mietsicherheitsrückzahlung bzw. -verrechnung erlischt die Gültigkeit der Einzugsermächtigung.

XXIV. Gebühren

1. Die Vermieterin bewirtschaftet die Wohnheime nach dem Kostendeckungsprinzip. Das bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher Verwaltungsaufwand soll daher nicht von der Allgemeinheit getragen werden, sondern von den Verursachern. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien folgende pauschale Bearbeitungsgebühren:

- Umzugsgebühr 25,00 Euro
- Gebühr für die Vereinbarung einer Untervermietung 25,00 Euro
- Gebühr für zusätzlichen Verwaltungsaufwand (z.B. Immatrikulationsbescheinigung anfordern) 15,00 Euro
- Einlagergebühr für Gegenstände aller Art, Fahrräder etc. 2,00 Euro pro Tag
- Mahngebühr bei Zahlungsverzug 5,00 Euro
- Gebühr für vorzeitige Weitervermietung 25,00 Euro

XXV. Sonstige Vereinbarungen

1. Alle Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages einschließlich seiner Bestandteile gemäß §4 bedürfen der Schriftform.
2. Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Mietvertrages oder seiner Bestandteile gemäß § 4 wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
3. Die Mieterin erklärt sich damit einverstanden, dass das Studentenwerk in seiner Eigenschaft als Vermieterin berechtigt ist, Daten der Universität, die die Immatrikulation betreffen, zu verwerten.
4. Das Studentenwerk Oldenburg ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

XXVI. Datenschutz

Die Erhebung und Speicherung Ihrer Daten erfolgt im Rahmen des Mietvertrages mit dem Studentenwerk Oldenburg aufgrund der von Ihnen gegebenen Einwilligung.

1. Verantwortlicher im Sinne der Datenschutzgrundverordnung ist der Geschäftsführer des Studentenwerks Oldenburg, Herr Thurner, Uhlhornsweg 49-55, 26129 Oldenburg.
2. Zuständiger Datenschutzbeauftragter im Studentenwerk ist Herr Groen, Uhlhornsweg 49-55, 26129 Oldenburg, E-Mail-Kontakt: datenschutzbeauftragter@sw-ol.de
3. Speicherung Ihrer Daten

Soweit Sie sich im Onlineportal des Studentenwerks auf einen Wohnheimplatz beworben haben, sind die dort gegebenen Daten bei einem darauf spezialisierten IT-Dienstleister gespeichert. Sobald bei uns ein passender Wohnheimplatz frei ist, greifen wir auf die dort gespeicherten Daten zu und erstellen ein Angebot.

Mit Abschluss des Vertrages werden die personenbezogenen Daten bei uns gespeichert. Die Erhebung der Daten ist notwendig, um das Mietverhältnis abzuschließen und durchzuführen. Die Angaben zu Namen, Geburtsdatum, Geschlecht, Heimatanschrift, Kontaktdaten, Nationalität, Studienstatus und die angegebene Bankverbindung werden gespeichert.

4. Eine Weitergabe der Bankverbindung zur Einziehung des Beitrags erfolgt an die Hausbank des Studentenwerks.

Eine sonstige Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht.

5. Die Daten werden für die Dauer des Mietverhältnisses, längstens 10 Jahre, gespeichert oder solange noch Forderungen offen sind.
6. Sie haben gegenüber dem Studentenwerk Oldenburg ein Auskunftsrecht darüber, welche personenbezogenen Daten wir über Sie gespeichert haben, sowie ggf. auf Berichtigung, Löschung sowie Einschränkung der Verarbeitung und ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung. Zudem haben Sie ein Recht auf Datenübertragbarkeit. Den Anspruch können Sie gegenüber der Abteilung studentisches Wohnen geltend machen, E-Mail-Kontakt: wohnen@sw-ol.de, oder schriftlich unter Studentenwerk Oldenburg, Abteilung studentisches Wohnen, Uhlhornsweg 49-55, 26129 Oldenburg.
7. Ihnen steht zudem ein Beschwerderecht bei Datenschutzverletzung beim niedersächsischen Landesdatenschutzbeauftragten zu. Sie können sich zuvor an den Datenschutzbeauftragten des Studentenwerks wenden.
8. Sollten Sie mit der Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten nicht einverstanden sein, kann ein Vertragsschluss nicht zustande kommen, sollten Sie Ihre Einwilligung widerrufen, kann das Vertragsverhältnis nicht fortgesetzt werden und müsste gekündigt werden.

Brandschutz in den Wohnanlagen

I. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen

Die Brandverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Brandschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jede Mieterin verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können.

Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern die Möglichkeit dazu besteht.

Keine Zigaretten- oder Zigarrenreste oder Asche in Papierkörbe werfen; sie sind erfahrungsgemäß Ausgang solcher Schadenfeuer. Unter keinen Umständen im Bett rauchen.

Alle Zufahrtsstraßen und Wege für die Feuerwehr, sowie Türen, Flure und Notausgänge müssen ständig und in voller Breite freigehalten werden. Gegenstände, welche die Zugänglichkeit versperren, werden kostenpflichtig entfernt. Die Kosten trägt die Verursacherin.

II. Verhalten bei Ausbruch eines Brandes

Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.

Jedes Schadenfeuer muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind mit größter Eile durchzuführen.

Wer den Ausbruch eines Schadenfeuers bemerkt, das mit Handfeuerlöschern oder anderen Mitteln nicht selbst sofort gelöscht werden kann, hat unverzüglich Feueralarm zu geben.

Es sind sofort zu verständigen:

a) Berufsfeuerwehr (Tel. 112)

b) Abteilung studentisches Wohnen oder zentrale Hausmeisterei oder Notfallrufnummer des Studentenwerks

Der Brand ist mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu bekämpfen. Zunächst stehen Handfeuerlöscher zur Verfügung, die in ausreichender Anzahl in den Gebäuden verteilt sind. Sie sind die wichtigsten Kleinlöschgeräte zur Bekämpfung von Entstehungsbränden. Jede Bewohnerin sollte sich die Aufstellungsorte dieser Feuerlöschgeräte einprägen.

Alle Türen und Fenster sind geschlossen zu halten, damit Zugluft vermieden wird. Sie sind nur zu öffnen, wenn durch die Qualmentwicklung Menschen in Gefahr sind.

Die elektrischen Lampen in den brennenden oder vom Feuer bedrohten Räumen sind – auch bei Tage – nach Möglichkeit einzuschalten, da sie in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern.

Über Rettungswege in Sicherheit bringen (Fluchtbalkone, Nottreppenhäuser, Notausgänge), Aufzüge nicht benutzen.

Stets zuerst Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen, erst dann ist an die Bergung von Sachgütern zu denken.

Den Anweisungen der Feuerwehr ist in jedem Falle Folge zu leisten; ihr ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren.