

Allgemeine Mietbedingungen für Studentenzimmer der WBG Ilmenau/Thür. e.G.

Allgemeines

Die Geschäftsbeziehung zwischen Mitglied und WBG ist durch die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnraummietgeschäfts und ein besonderes Vertrauensverhältnis geprägt. Das Mitglied kann sich darauf verlassen, dass die WBG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns handelt.

Für die Geschäftsbeziehung gelten ergänzend zu den einzelvertraglichen Vereinbarungen des Mietvertrages diese Allgemeinen Mietbedingungen im Sinne von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Änderungen der Allgemeinen Mietbedingungen, werden dem Mitglied spätestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens in der jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Form angeboten.

Die Zustimmung des Mitglieds zum Angebot der WBG gilt als erteilt, wenn er seine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderung angezeigt hat. Auf diese Genehmigungswirkung wird ihn die WBG in ihrem Angebot besonders hinweisen.

Die WBG wird dann die geänderte Fassung der Allgemeinen Mietbedingungen der weiteren Geschäftsbeziehung zugrunde legen.

§ 1 Wohnraum

- (1) Vermietet werden Zimmer in Wohngruppen/Wohnungen der WBG zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem Zwecke des Studiums gemäß § 2 des Mietvertrages an Mitglieder der WBG.
- (2) Wohnberechtigt sind alle an der TU Ilmenau immatrikulierten Studierende.
- (3) In Ausnahmefällen kann die WBG auch an andere in Ausbildung befindliche Personen vermieten.
- (4) Das Mitglied ist verpflichtet, die Fortdauer seines Studiums bzw. seiner Ausbildung unaufgefordert zu Beginn eines jeden Semesters/Ausbildungsjahres nachzuweisen.
- (5) Das Mitglied ist verpflichtet, der WBG den Abschluss bzw. die Beendigung seines Studiums bzw. seiner Ausbildung umgehend mitzuteilen und den Wohnraum spätestens bis zum nächsten Semesterende/Schuljahresende zu räumen.

§ 2 Mietzahlung

- (1) Die Kosten für die Überlassung des Zimmers sowie der gemeinsam genutzten Räume sind mit der Mietpauschale gemäß § 4 des Mietvertrages abgegolten. Diese ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei an die WBG zu entrichten.

Bei Zahlungsverzug ist die WBG berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für schriftliche Mahnungen eine angemessene Kostenpauschale zu fordern.

Das Mitglied ist auf Verlangen der WBG verpflichtet, die Nutzungsgebühr von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen zu lassen und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung zu erteilen. Das Mitglied hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die der WBG berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat das Mitglied zu tragen.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist das Mitglied berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

- (2) Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist die WBG berechtigt, zulässige Erhöhungen der Miete für die in § 1 beschriebene Wohnung vorzunehmen.

- (3) Erhöhen sich nach Abschluss dieses Mietvertrages die Betriebskosten i. S. der §§ 1 und 2 der Betriebskostenverordnung oder entstehen sie neu, so ist die WBG berechtigt, durch schriftliche Erklärung, die Grund und Berechnung enthält, die jährlich entstehende Mehrbelastung umzulegen.

Gemäß § 560 Abs. 2 BGB schuldet das Mitglied die Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

Die Nennung der Betriebskostenpositionen schafft keinen Anspruch auf Leistung. Betriebskosten sind:

Betriebskosten

- a) laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
- b) Wasserversorgung und Entwässerung
- c) Aufzug
- d) Straßenreinigung
- e) Müllabfuhr
- f) Hausreinigung
- g) Gartenpflege
- h) Ungezieferbekämpfung
- i) Beleuchtung
- j) Schornsteinreinigung
- k) Sach- und Haftpflichtversicherungen
- l) Hauswart
- m) Hausreinigung durch Firma
- n) Gemeinschaftsantennenanlage
- o) private Verteilanlage Breitbandkabelnetz
- p) Grundgebühr für Breitbandanschluss
- q) sonstige Betriebskosten
(Betriebskosten für Gemeinschaftsanlagen;
Wartung von Be- und Entlüftungs-,
Brandschutz- sowie CO₂-Warnanlagen;
Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen
mit TÜV-Abnahme; Wartung von Gasgeräten;
Dachrinnenreinigung; Prüfung der Betriebs-
bereitschaft von Feuerlöschern einschließlich
Austausch des Löschmittels; Müllschlucker,
-absauganlage und -presse; Rückstausicherung;
Notstromanlage für die Sicherheitsbeleuchtung
von Rettungswegen soweit gesetzlich
vorgeschrieben u.a.)
- r) Wohnungsstrom
- s) Wärmekosten
einschließlich des Entgelts für die Lieferung

§ 3 Dauer, Beendigung und Verlängerung des Mietvertrages

- (1) Das Mietverhältnis beginnt an dem im Mietvertrag genannten Tag.
Es endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit. Es bedarf keiner Kündigung.
- (2) Das Recht zur Nutzung des Wohnraums ist an die Mitgliedschaft in der WBG gebunden. Scheidet das Mitglied zu Lebzeiten aus der WBG aus, so ist diese berechtigt, das Nutzungsverhältnis zum nächstzulässigen Termin unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu kündigen.

- (3) Eine Verlängerung des Vertrages über die vereinbarte Zeit hinaus ist durch das Mitglied zu beantragen.
- (4) Der Vertrag kann vom Mitglied unter Einhaltung einer Frist von sechs Wochen zum Semesterende gekündigt werden. Die fristlose Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die WBG nach der gesetzlichen Regelung außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der WBG unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) das Mitglied oder derjenige, welchem das Mitglied den Gebrauch des überlassenen Wohnraums gestattet hat, die Rechte der WBG dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass es den überlassenen Wohnraum durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
 - b) das Mitglied den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass der WBG unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens des Mitglieds, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
 - c) das Mitglied für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr oder eines nicht unerheblichen Teils der Nutzungsgebühr in Verzug ist oder
 - d) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Nutzungsgebühr in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Nutzungsgebühr für zwei Monate erreicht.
- (6) Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.
 - (7) Die WBG ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Nutzungsverhältnisses eintritt, wenn das Mitglied nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist den Wohnraum weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.
 - (8) Bei der Verrechnung von Mietrückständen kommt § 366 Abs. 2 BGB zur Anwendung.
 - (9) Im Falle des Todes des Mitglieds gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4 Mietsicherheit

Eine Kautions des Mitglieds an die WBG zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Mietvertrag wird nicht vereinbart.

§ 5 Übergabe des Wohnraums

- (1) Der Wohnraum wird übergeben und der Zustand des Wohnraums im Zeitpunkt der Übergabe im Übergabeprotokoll niedergelegt.

Mit der Übergabe wird das Mitglied verpflichtet, die Vollständigkeit und den Zustand des ihm übergebenen Inventars festzustellen und unterschriftlich in der Inventarübersicht zu bestätigen. Schäden und Mängel sind der WBG unverzüglich, spätestens aber innerhalb von zwei Tagen, mitzuteilen.

- (2) Das Mitglied haftet während der Mietdauer für verursachte Schäden und Verluste an der Mietsache in vollem Umfang.
- (3) Persönliches Eigentum ist ausschließlich in dem an das Mitglied vermieteten Zimmer unterzubringen. Es ist von ihm Gut selbst zu versichern.

§ 6 Benutzung des Wohnraumes

- (1) Die Benutzung des überlassenen Wohnraums sowie der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen und Einrichtungen ist in der von der WBG herausgegebenen Hausordnung geregelt.
- (2) Soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist, darf die WBG die Hausordnung nachträglich ändern. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mitglied mit Übergabe der neuen Hausordnung bekannt gegeben. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitglieds.

§ 7 Erhaltung des überlassenen Wohnraums

- (1) Das Mitglied hat das individuell genutzte Zimmer mit seinen Einrichtungen und Anlagen sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume einschließlich deren Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Es hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Der Wohnraum ist regelmäßig und gründlich zu reinigen.

Das Mitglied hat auf sparsamen Verbrauch von Wärme, Elektroenergie, Gas und Wasser zu achten.

- (2) Absatz 2 gilt sowohl für das individuell genutzte Zimmer als auch für gemeinschaftlich genutzte Räume.

Die WBG übernimmt keine Schönheitsreparaturen. Diese sind vom Mitglied auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind. Die Kosten trägt das Mitglied. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:

das Anstreichen, Kalken und/oder Tapezieren der Wände und Decken, Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Fußbodenbeläge und Teppichböden.

Das Mitglied ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- (3) Schäden am überlassenen Wohnraum, im Hause und an den Außenanlagen sind der WBG unverzüglich anzuzeigen. Das Mitglied haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Es haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mitglieds mit dem überlassenen Wohnraum in Berührung kommen.

Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Verschulden des Mitglieds entstandene Schäden sowie abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile leistet das Mitglied der WBG Schadensersatz in Höhe des Wiederbeschaffungspreises oder in Höhe der tatsächlichen Reparaturkosten.

- (4) Mit der Übergabe des Wohnraums werden dem Mitglied die notwendigen Schlüssel ausgehändigt. Bei Verlust von Schlüsseln haftet das Mitglied für alle daraus entstehenden Schäden. Das Mitglied ist nicht berechtigt, die von der WBG eingebauten Schlösser durch eigene zu ersetzen.

Für die Beschaffung eines Ersatzschlüssels hat das Mitglied die Kosten zu tragen. Die WBG ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss, ggf. die erforderliche Schließgruppe auf Kosten des Mitglieds ändern oder wechseln zu lassen.

- (5) Die WBG darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Wohnraumes bzw. zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, ohne Zustimmung des Mitglieds vornehmen lassen. Dies gilt auch für die Ausführung von Arbeiten, die nicht zwingend notwendig, aber zweckmäßig sind. Eine entsprechende Ankündigung erfolgt bei planbaren Maßnahmen schriftlich.

Der Mieter hat im Fall o.a. Arbeiten den Zugang zu den betreffenden Räumen zu gewähren. Er darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 8 Modernisierung und Energieeinsparung

Das Mitglied wird über die Energieeffizienz des Hauses informiert.

Aufgrund § 16 Abs.2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) wird dem Mitglied mit diesem Vertrag ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.

Diese Grundsätze gelten für Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der überlassenen Räume oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat das Mitglied zu dulden.

§ 9 Zustimmungspflichtige Handlungen des Mitglieds

- (1) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und des Wohnraums bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der WBG, wenn es
- a) den Wohnraum oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
 - b) den Wohnraum oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
 - c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art im Wohnraum, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
 - d) Antennen anbringt oder verändert,
 - e) von der laut Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
 - f) im überlassenen Wohnraum, in den Gruppenräumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will,

- g) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, den überlassenen Wohnraum sowie Gruppenräume, Anlagen oder Einrichtungen verändert; dies gilt auch, soweit die Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung des überlassenen Wohnraums oder den Zugang zu ihm erforderlich sind,
 - h) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
 - i) weitere Schlüssel anfertigen lassen will,
 - j) Tierhaltung ist grundsätzlich anmeldepflichtig und durch die Gemeinschaft zu genehmigen.
- (2) Die Zustimmung der WBG hat schriftlich zu erfolgen.
- (3) Für die Fälle der Überlassung des Wohnraums oder einzelner Räume nach Abs.1a) gelten die Bestimmungen des § 553 BGB.

Bei Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.

Die WBG wird im Übrigen eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen der Genossenschaft entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen des überlassenen Wohnraums und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

- (4) Die WBG kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (5) Durch die Zustimmung der WBG wird eine etwaige Haftung des Mitglieds nicht ausgeschlossen.

§ 10 Besichtigung des Wohnraums

- (1) Beauftragte der WBG können in begründeten Fällen den überlassenen Wohnraum sowie die Gruppenräume nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mitglied zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.
- (2) In dringenden Fällen ist die WBG bei Abwesenheit des Mitglieds berechtigt, den überlassenen Wohnraum auf Kosten des Mitglieds öffnen zu lassen, sofern die Schlüssel der WBG nicht zur Verfügung stehen.

§ 11 Rückgabe des Wohnraums

- (1) Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind der übergebene Wohnraum und das Inventar in ordnungsgemäßem Zustand sowie vollständig zu übergeben.

Zudem hat das Mitglied von allen Mitbewohnern der jeweiligen Wohngruppe die Bestätigung beizubringen, dass an ihn keine Schadensersatzansprüche aus der gemeinsamen Nutzung der Wohnung geltend gemacht werden und für alle späteren Schäden die verbleibenden Mitbewohner haften.

- (2) Während der Vorabnahme, ca. sechs Wochen vor Rückgabe, wird die Mietsache im Beisein des Mitglieds durch die WBG in Augenschein genommen. Mit der Vorabnahme werden alle Festlegungen und Termine zur Rückgabe des Wohnraums geregelt.
- (3) Bei Rückgabe festgestellte Mängel sowie Kosten, die durch das Verschulden des Mitglieds entstehen, werden dem Mitglied in Rechnung gestellt.

Die Beseitigung aller über die übliche Abnutzung der Mieträume und deren Einrichtungen hinausgehenden Schäden und deren Folgen, die Ergänzung fehlenden Inventars und eine eventuell erforderliche Reinigung werden auf Kosten des Mitglieds von der WBG veranlasst.

- (4) Hat das Mitglied Änderungen in dem überlassenen Wohnraum vorgenommen, so hat es den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses wiederherzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, rechtzeitig vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses nachzuholen.

Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb des überlassenen Wohnraums gilt das Gleiche. Die WBG kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn sie das Mitglied angemessen entschädigt. Der WBG steht dieses Recht nicht zu, wenn das Mitglied an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

- (5) Privat, mit allen Rechten und Pflichten vom Vornutzer übernommene Einrichtungen und Gegenstände gehören nicht zum Wohnraum und sind daher auf Verlangen der WBG bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses durch das Mitglied zu entfernen. In diesem Fall ist der vorherige Zustand wiederherzustellen bzw. Schadenersatz zu leisten.
- (6) Bei Auszug hat das Mitglied alle Schlüssel an die WBG zu übergeben; anderenfalls ist die WBG berechtigt, auf Kosten des Mitglieds die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen, es sei denn, das Mitglied macht glaubhaft, dass ein Missbrauch ausgeschlossen ist.

§ 12 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk der Wohnraum liegt.

Für die Durchführung dieses Vertrags gilt ausnahmslos das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 13 Information gemäß § 36 VSBG

Die WBG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Ilmenau, 10.05.2017