

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

des Studentenwerkes Halle, Anstalt des öffentlichen Rechts
in der Fassung vom 1. Oktober 2024



Die Allgemeinen Mietbedingungen (AMB) mit Gebührenkatalog sowie die Hausordnung für Studentenwohnheime sind Anlage und Bestandteil des Mietvertrages.

Die Regelungen können auch unter www.studentenwerk-halle.de/wohnen eingesehen werden.

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Vermietet wird ein Wohnheimplatz in einem Studentenwohnheim des Studentenwerkes Halle zu dem besonderen Zweck der Unterkunft während des Studiums.
- (2) Den Mietern stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung. Gemeinschaftsflächen in Wohngemeinschaften sind Bestandteil des zugewiesenen Wohnheimplatzes. Diese stehen den Mitgliedern der Wohngemeinschaft zur gemeinsamen Nutzung zu.
- (3) Der Vermieter hat ein Leistungsbestimmungsrecht ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes. Er kann im pflichtgemäßen Ermessen dem Mieter / der Mieterin innerhalb des Wohnortes einen anderen Wohnheimplatz zuweisen, soweit dies erforderlich ist, z. Bsp. aus baulichen Gründen oder zur Erhaltung des Hausfriedens.

§ 2 Wohnberechtigung

- (1) Wohnberechtigt sind ordnungsgemäß eingeschriebene Studierende der in § 3 Absatz 1 Studentenwerkesgesetz genannten Hochschulen:
 - Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
 - Burg Giebichenstein Kunsthochschule Halle
 - Hochschule Anhalt
 - Hochschule Merseburg
 - Evangelische Hochschule für Kirchenmusik Halle
- (2) Für die gesamte Wohnzeit ist diese Berechtigung von den Mietern jeweils durch Vorlage der aktuellen Immatrikulationsbescheinigung nachzuweisen. Für die Nachweispflicht gelten folgende Fristen:
 - für das Sommersemester bis zum 30.04.
 - für das Wintersemester bis zum 31.10.

§ 3 Wohnzeit

- (1) Die Anzahl der Wohnheimplätze als Form der indirekten staatlichen Förderung des Studiums ist beschränkt und soll mittels Rotationsprinzip möglichst vielen Studierenden zur Verfügung stehen. Deshalb ist die gesamte Wohnzeit grundsätzlich auf 6 volle Semester beschränkt.
- (2) Auf Antrag des Mieters / der Mieterin, spätestens 2 Monate vor Semesterende wird Verlängerung gewährt:
 - bei nachgewiesener Anmeldung zur Bachelor- oder Masterprüfung.
 - bei offensichtlich fehlender Auslastung der vorhandenen Wohnheimplätze am Standort des Wohnheims.
 - bei einer Schwerbehinderung des Studierenden, die besondere Anforderungen an die Wohnung stellt.

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

des Studentenwerkes Halle, Anstalt des öffentlichen Rechts
in der Fassung vom 1. Oktober 2024



- (3) In jedem Fall ist die gesamte Wohnzeit auf volle 8 Semester beschränkt. Es gibt keine Form der stillschweigenden Verlängerung.

§ 4 Miethöhe

- (1) Die Miete setzt sich zusammen aus
- der Grundmiete,
 - der Betriebskostenpauschale und
 - der Möblierungspauschale.
- (2) Der Vermieter vermietet zum gesetzlich vorgegebenen Zweck ohne Gewinnerzielungsabsicht. Die Erhebung der Miete hat kostendeckend zu erfolgen. Überschüsse werden Rücklagen zugeordnet, welche wiederum zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben verwendet werden.
- (3) Zu den Kosten der Vermietung gehören alle mit der Bereitstellung und dem Betrieb von Studentenwohnheimen verbundenen Aufwendungen, welche standortübergreifend mindestens einmal jährlich zum 31.03. ermittelt werden sowie die den Wohnwert bestimmenden Faktoren, wie Lage und Ausstattung.
- (4) Dies gilt entsprechend für die Betriebskostenpauschale sowie für die Möblierungspauschale.
- (5) Bei Kostenüber- oder wesentlicher Kostenunterschreitung oder wesentlicher Änderung der den Wohnwert bestimmenden Faktoren ist der Vermieter berechtigt, die Miete oder einzelne Bestandteile ab dem folgenden Semester zu ändern. Die Mitteilung zur Mietänderung erfolgt durch Änderungskündigung bis zum 30.06.

§ 5 Mietvertragsdauer und Beendigungsgründe

- (1) Das Mietverhältnis unterliegt der unter § 3 vorgegebenen Wohnzeitbegrenzung.
- (2) Jede Form der Beendigung oder Änderung des Mietverhältnisses unterliegt der Schriftform.
- (3) Der Mieter kann das Mietverhältnis kündigen:
- immer mit einer Frist von 2 Monaten zum Semesterende.
 - mit einer Frist von 2 Monaten zum Monatsende, soweit die Wohnberechtigung entfällt bzw. das Studium an einem anderen Standort fortgeführt wird.
 - mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende, wenn ein Einzug noch nicht erfolgt ist.
- (4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis kündigen:
- durch Änderungskündigung gemäß § 4.
 - wenn trotz schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter der Nachweis der Wohnberechtigung bis zum 30.04. im Sommersemester und bis zum 31.10. im Wintersemester nicht erfolgt. Sodann wird unwiderlegbar vermutet, dass die Wohnberechtigung nicht vorliegt.
 - 2 Monate zum Semesterende, wenn die Wohnzeit gem. § 3 endet und nicht auf Antrag verlängert wurde.
 - 2 Monate zum Semesterende, wenn sich angemahntes vertragswidriges Verhalten (Zahlungsrückstände, mehrere Verletzungen der Hausordnung) seitens des Mieters / der Mieterin wiederholt hat oder wenn sich nachbarschaftsrechtliche Konflikte nicht anders lösen lassen.
 - außerordentlich, wenn ein Zahlungsrückstand die Höhe von 2 Monatsmieten erreicht bzw. wenn die Kautions nicht oder nicht vollständig entrichtet wird.
 - nach den gesetzlichen Vorgaben zur außerordentlichen Kündigung.

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

des Studentenwerkes Halle, Anstalt des öffentlichen Rechts
in der Fassung vom 1. Oktober 2024



§ 6 Mieteinzug

Die Miete wird ab der zweiten Miete im Lastschriftverfahren eingezogen. Ist der Lastschrifteinzug nicht erfolgreich, muss der Mieter / die Mieterin die fällige Zahlung überweisen.

§ 7 Übergabe und Rückgabe der Mietsache

- (1) Der Mieter / die Mieterin ist verpflichtet, abgesehen von der vertragsgemäßen Abnutzung, die Mietsache sowie das Inventar in dem sauberen und unbeschädigten Zustand zurückzugeben, in welchem er / sie sie erhalten hat.
- (2) Die Übergabe der Mietsache erfolgt durch Aushändigung der Schlüssel gegen Unterschrift. Der Mieter / die Mieterin erhält ein Übergabeprotokoll, dem er / sie widersprechen kann. Erfolgt kein Widerspruch innerhalb einer Woche, gilt der Protokollinhalt als bestätigt.
- (3) Vor Rückgabe der Mietsache wird der Mieter / die Mieterin aufgefordert, einem Termin zur persönlichen Vorabnahme zuzustimmen. Im Rahmen dieser Vorabnahme klärt der Beschäftigte des Vermieters mit dem Mieter / der Mieterin die noch erforderlichen Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Rückgabe. Die Beteiligten sollen einen weiteren Termin für eine Endabnahme mit Protokoll vereinbaren.
- (4) Die Frist bis zum Mietvertragsende gilt als Nachbesserungsfrist für den Mieter / die Mieterin. Eine Nachbesserung nach Mietvertragsende ist im Studentenwohnheim wegen der direkten Anschlussvermietung ausgeschlossen.
- (5) Findet kein weiterer persönlicher Termin statt, erfolgt die Endabnahme und die Erstellung des rechtlich verbindlichen Endabnahmeprotokolls in Abwesenheit des Mieters / der Mieterin. Nacharbeiten werden auf Kosten des Mieters / der Mieterin durchgeführt und mit der Kaution aufgerechnet bzw. dem Mieter / der Mieterin in Rechnung gestellt.

§ 8 Haftung

- (1) Der Mieter / die Mieterin haftet für die pünktliche und schadenfreie Rückgabe der Mietsache. Eine Absicherung durch Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung obliegt dem Mieter / der Mieterin.
- (2) Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters wegen anfänglicher Sachmängel des Mietobjektes wird ausgeschlossen. Die gesetzliche Regelung zu anfänglichen Rechtsmängeln bleibt unberührt. Der Vermieter haftet im Übrigen mit Ausnahme von Personenschäden nur für von Beschäftigten grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführte Schäden.

§ 9 Betreten der Mietsache

- (1) Der Vermieter hat das Recht, im berechtigten Interesse die Mietsache nach schriftlicher Vorankündigung im Beisein des / der bzw. eines Mieters oder einer Mieterin zu betreten. Zur Mietsache gehören bei Wohngemeinschaften auch die Gemeinschaftsflächen, die der Wohngemeinschaft zur ausschließlichen Nutzung überlassen sind.
- (2) Der Vermieter verfügt über einen zugriffgeschützten Zweitschlüssel. Die Nutzung des Zweitschlüssels ist das letzte Mittel und sie ist auf folgende Fälle beschränkt:
 - schriftliches Einverständnis des / der bzw. eines Mieters oder einer Mieterin,
 - Erfordernis zur Havariebeseitigung bei drohenden erheblichen Schäden (Wasserrohrbruch, Brand) oder
 - Beseitigung einer Gefahr für Leib und Leben.

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

des Studentenwerkes Halle, Anstalt des öffentlichen Rechts
in der Fassung vom 1. Oktober 2024



§ 10 Mieterwechsel und Monatsprinzip

- (1) Der Mieterwechsel (Einzug/Auszug) ist auf die Arbeitszeiten des Vermieters (werktags von Mo. – Fr.) beschränkt. Kann ein Wohnheimplatz deshalb an bis zu 3 Tagen eines Monats (Wochenende und Feiertag) noch nicht oder nicht mehr genutzt werden, rechtfertigt dies keine Mietminderung.

§ 11 Kommunikation und zusätzliche Gebühren

- (1) Mit Ausnahme von Vertragsunterlagen und Kündigungsschreiben erfolgt der Schriftverkehr im Mietverhältnis in elektronischer Form, in der Regel per E-Mail. Der Mieter / die Mieterin stellt zu diesem Zweck seinen aktuellen Kontakt zur Verfügung und nimmt die Datenschutzinformationen zur Kenntnis.
- (2) Verursacht der Mieter / die Mieterin zusätzliche Kosten, werden Leistungen und Gebühren nach dem anliegenden Katalog abgerechnet.

§ 12 Sonstige Regelungen

- (1) Sollte eine der Bestimmungen des Mietvertrages oder der übrigen Bestandteile des Mietvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird der Bestand der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt werden. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, an einer Vereinbarung mitzuwirken, die in wirtschaftlicher Hinsicht dem ursprünglichen Parteiwillen soweit wie möglich entspricht.
- (2) Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.