

## **Bonner Rhenanenheim GmbH (BRH)**

### **Allgemeine Mietbedingungen (AMB) mit Hausordnung für die Hans Trinne Studentenappartements, Adenauerallee, Bonn**

**Stand/Fassung: 2025.01.23**

#### **Präambel**

Die Bonner Rhenanenheim GmbH (kurz: BRH) ist eine gemeinnützige Gesellschaft, die in ihren Objekten an der Adenauerallee in Bonn unter ihrer Marke „Hans Trinne Studentenappartements“ ein Studentenwohnheim mit unterschiedlichen Wohnformen (Appartements, WGs, „Buden“) betreibt. Sie nimmt dafür die für Studentenwohnheime (miet-) gesetzlichen Vergünstigungen in Anspruch. Insbesondere aber nicht abschließend sind dies: die zeitliche Befristung der Vermietungen zum Zweck der Rotation (i. d. R. zum 31.03. bzw. 30.09., die gemeinnützige GmbH möchte möglichst viele Studenten fördern), die Nicht-Verzinsung von Kautionen sowie die Pauschalvermietung ohne Betriebskosten- bzw. Wärme-Abrechnung.

**Ergänzend und als Bestandteil zu allen Mietverträgen der BRH gelten diese AMB in der jeweils bei Vertragsschluss gültigen und auf der homepage [www.hans-trinne.de](http://www.hans-trinne.de) veröffentlichten Fassung.**

**Die jeweilige Mietpartei bestätigt deren Kenntnisnahme und Akzeptanz durch selbst vorzunehmende Einfügung des oben angegebenen und bei Vertragsschluss gültigen Standes in den Mietvertragsentwurf - (aktuell also in den MVE einzufügen: 2025.01.21).**

**Im Einzelnen gelten mit Zeichnung des Mietvertrages als vereinbart:**

**§ 1 Mietzweck, Nachweise, feste Mietlaufzeit, Anpassungen, Zuweisungen**

**§ 2 Miete**

**§ 3 Mietsicherheit, Kautionen, Bürgschaften**

**§ 4 Übergaben der Mietsache**

**§ 5 Nutzung der Mietsache und der Gemeinschaftseinrichtungen, Umgang damit**

**§ 6 Schönheitsreparaturen, Renovierungen**

**§ 7 Zustimmungspflichtige Handlungen der Mietpartei**

**§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte**

**§ 9 Haftungen der Vertragsparteien**

**§ 10 Maßnahmen zu Erhaltung oder Verbesserung**

**§ 11 Kündigungsrecht der BRH und Folgen**

**§ 12 Betreten der Mieträume durch die BRH, empfangsbedürftige Willenserklärungen**

**§ 13 Änderungen, Ergänzungen, Schriftform, Gerichtsstand, Datenschutz**

**§ 14 Regelungen für die Internetnutzung, Haftungsfreistellungen**

**§ 15 Pauschale Bearbeitungsentgelte**

**§ 16 Hausordnung**

## § 1 Mietzweck, Nachweise, feste Mietlaufzeit, Anpassungen, Zuweisungen

1. Die Wohnräumlichkeiten der BRH werden nur zum besonderen Zweck des vorübergehenden Wohnens der Mietpartei während deren Studiums vermietet. Nur zu diesem Zweck darf die Mietsache benutzt werden. Die Mietpartei hat ihre Immatrikulation bis zum Abschluss des Mietvertrages und danach regelmäßig jedes Jahr bis zum selben Datum nachzuweisen. Erfolgt die Immatrikulation erst nach Abschluss des Mietvertrages, so ist der Nachweis unverzüglich nachzuholen.

2. Die Mietpartei ist während der Vertragslaufzeit verpflichtet, der BRH unaufgefordert semesterweise das Fortbestehen ihrer Immatrikulation im Hochschulbereich Bonn durch Vorlage einer gültigen Studienbescheinigung nachzuweisen, und zwar als pdf-Kopie (kein anderes Format) über [hausverwaltung@hans-trinne.de](mailto:hausverwaltung@hans-trinne.de). Kommt die Mietpartei dieser Verpflichtung nicht nach, wird zugunsten der BRH für jede schriftliche oder textliche Aufforderung oder Mahnung an den Mieter ein Entgelt für den erhöhten Verwaltungsaufwand (§ 15 Nr.1) fällig.

3. Die BRH hat ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Befristung des Mietverhältnisses, da die begrenzte Zahl der Wohnheimplätze im Wege des **Rotationsprinzips** möglichst vielen Studierenden zur Verfügung gestellt werden soll. Das Mietverhältnis ist deshalb zeitlich zu festem Endtermin und ohne reguläre Kündigungsmöglichkeit vereinbart und endet ersatzlos mit dem im Mietvertrag vereinbarten Termin. §§ 575, 575a BGB gelten für Studentenwohnheime – u. a. aus diesem Grund – gem. § 549 Abs. 3 BGB nicht.

4. Eine evtl. Verlängerung des Mietverhältnisses über den o. g. Termin hinaus auf Antrag, richtet sich nach Einzelfallprüfung, insbes. nach der Studienlage. Ein solcher Antrag muss spätestens 2 Monate vor Ablauf textlich eingehen bei [BRH-GmbH@t-online.de](mailto:BRH-GmbH@t-online.de) und hat eine Begründung sowie entsprechende Studienbelege zu enthalten. Wünscht die Mietpartei abweichend von Vorstehendem eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses, so werden die Parteien auf einen dem Vorstehenden entsprechenden Antrag über einen evtl. Aufhebungsvertrag und dessen Konditionen, die dann von den Umständen abhängen werden, verhandeln.

5. Die – ggf. auch vorübergehende - Zuweisung eines anderen Zimmers behält sich die BRH bei Vorlage zwingender Gründe vor (z. B. Renovierung, etc.).

6. Die BRH kann der Mietpartei generell oder im Einzelfall kleinere Mitwirkungen am Objekt im Umfang von bis zu 1 Std. wöchentlich übertragen (z. B. Kehr- oder Schneeräumdienste, Mülltonnendienste o. ä.). Diese Übertragung erfolgt durch Zuweisung des örtlichen Wohnheimverwalters.

## § 2 Miete

1. Bei dem vertraglich vereinbarten Mietzins handelt es sich um eine **Pauschalmiete** einschließlich aller Nebenkosten ohne gesonderte Abrechnung. Im Mietzins enthalten ist eine nicht abzurechnende rein kalkulatorische Kostenpauschale in Höhe von mtl. 3,50 €/qm Nutzung (bezogen auf den Kosten-Stand zum 01.01.2025 sowie anteilig auch auf alle mitgenutzten Flächen innerhalb von WGs), die alle Betriebskosten nach § 2 der BetriebskostenVO zuzüglich Individual-Strom und Internetnutzung umfasst. Zusätzlich umfasst der Mietzins eine Pauschale von 25,00 € für Internet-Anschluss und Betrieb. Für Studentenwohnheime ist eine Wärmekostenabrechnung nicht erforderlich, siehe § 11 Abs. 1 Nr. 2a HeizkostenV.

Die BRH behält sich vor, die Höhe dieser Kostenpauschale jährlich zu überprüfen und ggf. **anzupassen**.

Zudem behält sich die BRH eine **Umstellung auf tatsächliche Betriebskostenabrechnung** vor für den Fall, dass in den jeweiligen Objekten die Voraussetzungen für Individualabrechnungen geschaffen werden können; in diesem Fall gelten die Regelungen für eine Betriebs-

kostenabrechnung ab dem nächsten Kalenderjahr nach einer entsprechenden textlichen Anzeige durch die BRH.

Für die sich wie vorstehend rechnerisch ergebende gesamte Netto-Miete vereinbaren die Parteien, soweit gesetzlich zulässig, die nachstehende **Indexklausel**: Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland, *Basisjahr 2020 = 100 Punkte*, ab dem Tag der Vertragsunterzeichnung um mehr als 5 % nach oben oder unten verändern, so verändert sich jeweils auch die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, allerdings frühestens nach Ablauf eines Jahres seit Vertragsbeginn oder einer Anpassung aufgrund dieser Klausel. Die veränderte Miete ist von Beginn des auf die Erklärung (diese schriftlich oder in – nur hier als bes. Ausnahme - Textform) folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Die Miete verändert sich in der gleichen Weise erneut, wenn seit der letzten Anpassung die v. g. festgelegten Voraussetzungen erneut gegeben sind.

2. Die Miete ist jeweils am 3. Werktag eines Monats fällig (Zahlungseingang auf dem angegebenen Konto der BRH) und ist möglichst mittels Dauerauftrags zahlbar. Überweisungsträger müssen folgende Angaben deutlich lesbar enthalten:

- Name und Vorname der Mietpartei - Debitoren-Nr. der Mietpartei
- Bezeichnung des Wohnheimes - Zimmer-Nr.
- Verwendungszweck der Zahlung

Kann die Mietpartei nicht festgestellt werden, für die eine Einzahlung erfolgt, ist die BRH berechtigt, den Betrag zurückzuüberweisen oder auf ein Verwahrkonto zu buchen. Die Zahlungsverpflichtung gilt dann in beiden Fällen als nicht erfüllt. I. Ü. gelten die gesetzlichen Bestimmungen für die Verwendungen von Zahlungen.

3. Die BRH ist berechtigt, das Mietverhältnis bei Rückständen außerordentlich und fristlos nach BGB zu kündigen. Bei Zahlungsverzug wird der rückständige Betrag mit 5% über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundes-Bank verzinst. Für jedes Mahnschreiben der BRH, das wegen Zahlungsverzuges textlich oder schriftlich erfolgt, wird eine Bearbeitungsgebühr gem. § 16 Nr. 1 fällig.

4. Für Verbindlichkeiten aus einem Mietvertrag haften im Fall der Vermietung mehrere Personen alle Partner einer Mietpartei gesamtschuldnerisch. Erklärungen der BRH sind in solchen Fällen wirksam, wenn sie nur einem der Mietpartei-Partner zugehen.

### § 3 Mietsicherheit, Kautionen, Bürgschaften

1. Die Höhe der konkreten Kaution ergibt sich aus dem Mietvertrag in Verbindung mit evtl. freiwilligen Bürgschaften. Die Mietsicherheiten stehen der BRH bis zur End-Abrechnung des Mieterkontos zur Deckung sämtlicher Forderungen aus dem Mietverhältnis zur Verfügung. In der Kaution enthalten sind 75,00 € für einen (evtl. elektronischen) Schlüssel (pauschale Schadenersatz-Summe) bei Verlust oder Beschädigung.

2. Eine Verzinsung der Kaution findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 S. 4 BGB). Evtl. Zinserträge kommen den Wohnheimen zugute.

3. Die Mietpartei ist nicht berechtigt, während der Mietzeit fällige Mieten oder sonstige Forderungen der BRH mit der Kaution zu verrechnen.

4. Die Rückzahlung der Kaution ist nach Abrechnung fällig, wenn die Übergabe der Mietsache ordnungsgemäß erfolgt ist und soweit Forderungen der BRH gegen die Mietpartei nicht (mehr) bestehen. Soweit Forderungen der BRH bestehen, wird entspr. verrechnet. Sind bei Vertragsende noch Forderungen der BRH zu erwarten, so ist diese berechtigt, die Kaution oder Teilbeträge davon bis zum Vorliegen und Ausgleich der abschließenden Rechnungen zurückzuhalten.

5. Soweit entsprechende Ansprüche entstehen und nicht unverzüglich ausgeglichen werden, kann die BRH auch während der Mietzeit zur Befriedigung dieser Ansprüche auf die Kautionsrückzahlung zugreifen. Die Mietpartei ist dann verpflichtet, unverzüglich die Kautionsrückzahlung bis zur vereinbarten Höhe wieder aufzufüllen.

#### § 4 Übergaben der Mietsache

1. Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird in Form eines Übergabe- bzw. Einzugs- / Auszugsprotokolls festgehalten. **Darin sind insbes. festzuhalten, ob und wie die Mietsache im Einzelnen übergeben wird: renoviert/teilrenoviert/unrenoviert – möbliert/teilmöbliert/unmöbliert.**

2. Mängel an der Mietsache bei Übergabe kann die Mietpartei nur geltend machen, wenn sie bei der Übergabe schriftlich festgestellt und ihre Beseitigung schriftlich vereinbart worden sind. Für negative Abweichungen zum Einzugsprotokoll haftet die Mietpartei gem. § 6.

3. Die Übergabe der Mietsache incl. der Schlüssel erfolgt erst nach Abschluss des Mietvertrages und Zahlung der ersten Miete, sowie der (gesetzlichen oder vertraglichen) Kautionsleistungen der evtl. freiwilligen Bürgschaften zu den vertraglich vereinbarten Daten, und zwar durch die örtliche Wohnhausverwaltung/ Verwaltungshelfer. Die jeweiligen Einzugszeiten erhält die Mietpartei mit den Vertragsunterlagen. Der Ein- bzw. Auszug erfolgen frühestens am ersten bzw. spätestens am letzten Werktag außer Samstag, ohne dass hierdurch ein Recht auf Minderung der Mietzahlung entsteht. **Hinweis:** Eine Nachvermietung ist erst nach ordnungsgemäßer Übergabe der Mietsache und der Schlüssel und bei vertragsgrechtem Zustand der Mietsache möglich. Die Mietpartei ist verpflichtet, den Übergabetermin (Auszug) rechtzeitig mit der örtlichen Wohnhausverwaltung abzustimmen. Auf §§ 546, 546a BGB wird besonders hingewiesen.

4. Der Mietpartei werden von der örtlichen Wohnhausverwaltung für die Dauer des Mietverhältnisses die erforderlichen Schlüssel ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel ist untersagt, bei Bedarf dürfen sie nur über die BRH beschafft werden. Der Verlust von Schlüsseln ist unverzüglich der BRH anzuzeigen. Hierdurch entstehende Gesamtkosten (einschließlich Arbeitslohn, Verwaltungsgebühr und neuer Schlüssel) trägt die Mietpartei. Soweit dabei aus Sicherheitsgründen der Einbau neuer Schließzylinder (-Systeme) bzw. Schlösser erforderlich werden, gilt dies entsprechend. Der Abschluss einer entsprechenden Schlüsselversicherung wird der Mietpartei empfohlen.

#### § 5 Nutzung der Mietsache und der Gemeinschaftseinrichtungen, Umgang damit

1. Die Mietpartei verpflichtet sich, mit den übrigen Mietparteien der BRH im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und jede gegenseitige Rücksicht zu üben. Die Mietpartei ist für Ordnung und Sauberkeit der Mietsache incl. evtl. mitbenutzter Gemeinschaftsflächen verantwortlich. Sie hat auch mit Erschließungsflächen sorgsam, Schmutz vermeidend und rücksichtsvoll umzugehen.

2. Die Mietpartei verpflichtet sich, die Mietsache, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Außenanlagen des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln. Sie hat in den Mieträumen für ausreichende Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Zur Reinigung von Duschen, WCs und Waschbecken dürfen keine aggressiven Pflegemittel verwendet werden. Für Schäden, die durch Verwendung ungeeigneter Pflegemittel bzw. unsachgemäßer Anwendung derselben entstanden sind, haftet die Mietpartei. Unsachgemäße oder ungenügende Reinigung berechtigt die BRH, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Mietpartei zu veranlassen; die weitergehenden Rechte der

BRH werden dadurch nicht berührt. Ebenso haftet die Mietpartei für Schäden, die durch unzureichendes oder falsches Lüften der Mietsache entstanden sind. Zum richtigen Lüften sind die Fenster kurzzeitig ganz zu öffnen (Stoßlüften) - bei dichten Isolierglasfenstern min. 2–3-mal pro Tag, so dass ein kompletter Luftaustausch stattfindet. Dauernde Kippstellung der Fenster ist nicht effektiv und verschwendet nur Heizenergie. Ungezieferbefall in den Mieträumen und Nebenflächen hat die Mietpartei der BRH unverzüglich anzuzeigen, so dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden können.

3. Die Mietpartei ist verpflichtet, auftretende Schäden oder Mängel der BRH unverzüglich mitzuteilen. Sie haftet für Verluste und Beschädigungen, die von ihr, ihren Besuchern und Beauftragten sowie deren Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Die Mietpartei trifft die Beweislast dafür, dass Verluste und Schäden nicht von den genannten Personen verursacht worden sind.

4. Die BRH übernimmt keine Haftung für:

- a) Abhandenkommen oder Beschädigung der eingebrachten Sachen, auch nicht für Schäden, die durch Feuchtigkeitseinwirkung u. ä. entstehen; die Mietpartei sollte sich daher um einen eigenen Versicherungsschutz bemühen;
- b) nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder Verlust der für den Mieter eingehenden Post oder abgegebenen Gegenstände;
- c) bei der Überlassung eines Mietraumes nicht schriftlich geltend gemachte - sichtbare Mängel;
- d) die Beschädigung oder das Abhandenkommen von Fahrzeugen.

**5. Es ist unzulässig, in den Mietsachen oder sonst zu WG gehörenden Räumlichkeiten Waschmaschinen oder Trockner aufzustellen oder zu betreiben.** Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden. Gemeinschaftsräume (Wasch- und Kellerräume) sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen. Sie sind bei Verlassen grundsätzlich abzuschließen. Die Benutzung der Waschmaschinen, Trockner und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr.

6. Die Reinigung der Gemeinschaftsfläche in Wohngemeinschaften (Wohnungen) obliegt allen Wohngemeinschaftsmitgliedern gemeinschaftlich. Kommen diese der Reinigungspflicht nicht nach, ist die BRH berechtigt, Reinigungen auf Kosten der gesamten Wohngemeinschaft (anteilmäßig pro Kopf) zu veranlassen.

7. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur vom Mieter unter Rücksichtnahme auf die anderen Mieter in Anspruch genommen werden. Die BRH ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen in einer Benutzungsordnung zu regeln. Sie ist bemüht, die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen zu erhalten und etwaige Störungen zügig zu beseitigen. Kann eine Gemeinschaftseinrichtung vorübergehend nicht benutzt werden, stehen der Mietpartei Schadensersatzansprüche nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten der BRH zu.

8. Die Nutzung von Verkehrsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen kann vom BRH neu geregelt werden (z. B. Waschküchen), wenn dies aufgrund gesetzlicher o. behördlicher Anordnung sowie aus sonstigen Gründen erforderlich ist.

9. Fahrräder sind keinesfalls in Fluren und Treppenhäusern abzustellen, da diese als Fluchtwege frei bleiben müssen. Bei Zuwiderhandlung werden die Fahrräder aus Sicherheitsgründen unverzüglich unter Verschluss genommen. Für die Auslösung entsteht ein Verwaltungsentgelt (§15 Nr.7). Ist das Fahrrad nach einer Frist von zwei Wochen immer noch keiner Mietpartei zuzuordnen, wird es für kurze Zeit gegen Entgelt eingelagert (§ 15 Nr. 5). Es kann innerhalb dieser Zeit ausgelöst werden, ansonsten wird es danach entsorgt. Für Schäden, die am Schloss oder am Fahrrad entstehen, haftet die BRH nicht.

## § 6 Schönheitsreparaturen, Renovierungen

1. Notwendige Schönheitsreparaturen während der Mietzeit trägt die Mietpartei.

2. Im Übrigen erfolgt die Rückgabe der Mietsache in einem der Übernahme laut Übergabeprotokoll entsprechenden Zustand. Evtl. unterlassene Maßnahmen nach Nr. 1 sind dabei von der Mietpartei vor Rückgabe nachzuholen. Auf das Streichen von Heizkörpern und Leisten, das Streichen der Innentüren, der Fenster und der Außentüren, sowie eine Renovierung des Oberbodens wird verzichtet, soweit lediglich normale Abnutzungen ggü. dem Zustand bei Übernahme vorliegt. Soweit auf Tapeten kein neuer Anstrich mehr fachgerecht aufgebracht werden kann, umfassen die Auszugspflichten der Mietpartei auch das Entfernen der alten und das Anbringen neuer Tapeten.

Sollten durch die Mietpartei Anstriche in kräftigen oder dunklen (Vollton-) Farben vorgenommen worden sein, so sind diese Anstriche - als Schäden (!!)- seitens der Mietpartei durch einen fachgerechten Neuanstrich in weißer Farbe zu ersetzen. Bei allen Anstrichen gilt generell: Dem Nachmieter muss es möglich sein, den Anstrich des Vormieters mit einem einmaligen Überstreichen mit handelsüblicher weißer Dispersionsfarbe zu überdecken.

Sonstige während der Vertragsdauer entstandene Schäden sind ebenfalls durch die Mietpartei zu ersetzen, es sei denn, sie kann nachweisen, diese nicht verursacht zu haben bzw. dass diese ihr nicht nach § 9 zurechenbar sind.

3. Naturlasiertes Holzwerk und Kunststoffrahmen dürfen nicht mit Deckfarbe überstrichen werden; für Stahlrahmen und sonstige Metall-Teile sind entsprechende fachgerechte Farben zu verwenden. Bei Renovierungen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Im Falle einer übermäßigen Abwohnung der Mietsache, einer Beschädigung oder einer unsachgemäßen Renovierung sind entsprechende Wiederherstellungen bzw. Schadenersatzzahlungen zu leisten. Dübellöcher sind fachgerecht zu schließen.

5. Wird eine Mietsache seitens der BRH frisch renoviert übernommen, so treffen die Parteien im Rahmen des Übergabeprotokolls besondere individuelle Vereinbarungen hinsichtlich des vertragsgerechten Zustandes bei Rückgabe.

## § 7 Zustimmungspflichtige Handlungen der Mietpartei

1. Mit Rücksicht auf die anderen Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung sowie der Sicherheit der Häuser bedarf die Mietpartei der vorherigen schriftlichen Zustimmung der BRH, falls sie:

- Handlungen vornimmt, die das äußere Erscheinungsbild des jeweiligen Hauses bzw. des Grundstücks beeinträchtigen (z. B. Anbringen von Markisen, Plakaten usw. – auch innen an den Fenstern),
- Tiere hält (das Halten von Hunden und Katzen ist in unseren Studentenwohnheimen mit grundsätzlich nicht gestattet),
- Heizgeräte oder sonstige energiebedürftige Geräte aufstellt oder betreibt (die Nutzung privater Kühlschränke, Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler ist grundsätzlich nicht gestattet),
- Antennen (Empfangsanlagen) anbringt oder verändert,
- in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück ein Fahrzeug, einschließlich Fahrrad oder Mofa abstellt,

- Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändern (dazu gehört auch die Verklebung von Bodenbelägen, das Anbringen von Sicherheitsschlössern oder eigenem Schließzylinder) bzw. Reparaturaufträge erteilt, deren Kosten sie nicht selbst trägt;
- feuergefährliche Stoffe lagert,
- weitere Schlüssel beschafft.

2. Die BRH wird eine Zustimmung nicht verweigern, wenn Belästigungen / Beeinträchtigungen anderer Mietparteien und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind oder andere wichtige Gründe nicht entgegenstehen. Die zustimmungsbedürftige Handlung muss insoweit jeweils dem Mietzweck entsprechen; hierbei ist der besondere Status des Wohnheimes zu berücksichtigen.

3. Die BRH kann ihre Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, ein Haus oder andere Mieter gefährdet, andere Mieter oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt würde.

## **§ 8 Überlassung der Mietsache an Dritte**

1. Die Überlassung der Mietsache an Dritte zur alleinigen Benutzung oder Mitbenutzung ist (auch kurzfristig) grundsätzlich untersagt. Zuwiderhandlung führt zur Abmahnung und ggf. fristlosen Kündigung ggü. der Mietpartei und ggf. zur Berechnung eines zusätzlichen Nutzungsentgelts u. a. für den erhöhten Betriebskostenverbrauch (§ 15 Nr. 6). Zusätzlich wird ein sonstiges Verwaltungsentgelt (§ 15 Nr. 7) fällig.

2. Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BRH können Mietparteien während einer vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort die Mietsache Dritten überlassen (Untervermietung). Insoweit ist eine schriftliche Untervermietungsvereinbarung über die BRH zu schließen. Diese Vereinbarung ist entgeltpflichtig (§ 15 Nr. 4). Das Mietverhältnis bleibt dadurch unberührt.

## **§ 9 Haftungen der Vertragsparteien**

1. Die Mietsache wird ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt vermietet wie besichtigt; auch zum Zustand erfolgt die Vermietung wie sie steht und liegt sowie besichtigt. Die BRH übernimmt keine Gewährleistung für Geräusch-, Geruchs- und sonstige Immissionen von Nachbargrundstücken.

2. Soweit sich während der Dauer des Mietverhältnisses in oder an der Mietsache ein Mangel bzw. Schaden zeigt, zu dessen Beseitigung die Mietpartei nicht verpflichtet ist oder soweit Vorkehrungen zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich werden, hat die Mietpartei die BRH unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen; sofern keine unmittelbare Gefahr besteht, hat die Anzeige schriftlich zu erfolgen. Unterlässt die Mietpartei die rechtzeitige Mitteilung an den BRH, ist sie bei eventuell entstehenden (Folge- oder weiteren) Schäden zu Ersatz verpflichtet. Sofern die BRH hierdurch auch gehindert (gewesen) ist, Abhilfe zu schaffen, ist die Mietpartei nicht berechtigt, Mietminderungsansprüche geltend zu machen. Des Weiteren ist sie insoweit nicht berechtigt, gemäß § 543 Abs. 2 S.1 BGB zu kündigen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

3. Die Mietpartei haftet für jeden Schaden, der durch sie, einen Familienangehörigen oder einen anderen berechtigten oder unberechtigten Besucher/Benutzer der Mietsache verursacht wird. Tatsachen, die in der Person oder im Verhalten eines Familienangehörigen oder eines anderen

berechtigten Besuchers/Benutzers der Mietsache liegen, die das Mietverhältnis berühren, muss die Mietpartei für und gegen sich gelten lassen.

4. Mietparteien (insbes. in Wohn- u. Etagengemeinschaften) haften für Schäden an oder in den gemeinschaftlich genutzten Teilen der Mietsache (Küche, Sanitärbereiche) gesamtschuldnerisch, sofern der Verursacher eines Schadens nicht zweifelsfrei ermittelt werden kann. Sie haben aufeinander mit dem Ziel der Schadenvermeidung bzw. -minderung einzuwirken.

5. Die BRH haftet - ausgenommen in Fällen grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz - nicht für die durch Feuer, Rauch, Sott, Ruß, Schnee, Feuchtigkeit (Wasser), Schwamm, Schimmel oder ähnlichem sowie durch die technischen Einrichtungen der Mietsache der Mietpartei entstandenen Schäden, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkung ist. Insoweit wird der Mietpartei angeraten, sich um einen eigenen Versicherungsschutz zu bemühen. Dies gilt auch für die Beschädigung bauseitig eingebrachter Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Herd, Kühlschrank, Durchlauferhitzer etc. in den Gemeinschaftsflächen.

## **§ 10 Maßnahmen zu Erhaltung oder Verbesserung**

1. Die Mietpartei hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder der Gebäude der BRH erforderlich sind.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume und sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie hat die Mietpartei im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ebenfalls zu dulden.

3. An oder auf den Objekten der BRH können sich Funkempfangs- und Sendeanlagen befinden oder errichtet werden. Diese hat die Mietpartei zu dulden.

## **§ 11 Kündigungsrecht der BRH und Folgen**

1. Die BRH kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung kündigen insbes., wenn

1. die Mietpartei die Mieträume vertragswidrig gebraucht, insbesondere, wenn die Mietpartei die Räume unbefugt Dritten überlässt oder Inventar, Räume, Gebäude oder Außenanlagen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. Sachbeschädigung gefährdet. Bei einer unbefugten Überlassung an Dritte geht der BRH von einer missbräuchlichen Ausübung des Besuchsrechts aus. Die dadurch entstehenden Kosten, vornehmlich im Energiekostenbereich, können von der Mietpartei eingefordert werden,
2. die Mietpartei die Bestimmungen der Hausordnung nachhaltig nicht einhält,
3. Zahlungsverzug gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB oder andere gesetzliche Kündigungsgründe vorliegen,
4. sonstige gesetzliche Regelungen dies vorsehen,
5. die Mietpartei ihr Studium beendet oder abgeschlossen hat, ohne sich unverzüglich um eine einvernehmliche Aufhebung des Mietverhältnisses zu bemühen. Das gilt besonders für den Fall, dass die BRH von dritter Seite über die Exmatrikulation einer Mietpartei Kenntnis erlangt hat.

2. Im Fall einer Kündigung des Mietverhältnisses durch die BRH findet die Vorschrift des § 545 BGB keine Anwendung, und zwar auch ohne, dass es eines Widerspruchs der BRH gegen eine Fortsetzung bedürfte. Leistet die Mietpartei einer Kündigung durch den BRH nicht Folge, wird das

Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert. Bis zum tatsächlichen Auszug ist gem. § 546 BGB eine Entschädigung anstelle des Mietzinses zu zahlen, wobei es bei Zahlungsaufforderung nicht auf die Begriffsbestimmung ankommt. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandhaltungsarbeiten auszuführen, die die Mietpartei zu vertreten hat, oder führt die Mietpartei nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch aus, so haftet sie für den Mietausfall und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus der BRH entstehen.

3. Die Mietpartei ermächtigt die BRH nach Beendigung des Mietverhältnisses, die Mietsache selbständig wieder in Besitz zu nehmen und die eingebrachten Sachen daraus zu entfernen, ohne dass darin verbotene Eigenmacht läge. Dies gilt auch, wenn die Mietpartei die Mietsache ohne schriftliche Ankündigung oder Vereinbarung eines Auszugstermins faktisch aufgegeben hat und sich dies bei objektiver Betrachtungsweise aus den Umständen ergibt. Zurückgelassene Sachen darf der BRH, sofern die Mietpartei sie nicht an sich nimmt, auf Kosten des Mieters (§ 15 Nr. 5, hier anzusetzen je größerer Gegenstand) lagern. Die BRH haftet für Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der Sachen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, auch ihrer Erfüllungsgehilfen. Spätestens 3 Monate nach einer solchen Aufgabe der Mietsache gilt das Eigentum der Mietpartei als aufgegeben.

## **§ 12 Betreten der Mieträume durch die BRH, empfangsbedürftige Willenserklärungen**

1. Die Mietsache kann von der BRH und den von ihr insoweit ermächtigten Personen an Werktagen nach angemessener Vorankündigung - in Notfällen ohne diese zu jeder Zeit, und zwar auch in Abwesenheit des Mieters - betreten werden. Meldet die Mietpartei einen Mangel oder Schaden, so können Beauftragte der BRH zur Behebung desselben ohne gesonderte Ankündigung das Zimmer während der normalen Arbeitszeit von 8 bis 16 Uhr werktätlich betreten.

2. Rechtlich gilt eine schriftliche Willenserklärung oder Mitteilung als zugegangen mit dem (ggf. nachweisbaren) Einwurf in den Briefkasten des Adressaten.

Nur für den Fall, dass einer Mietpartei kein Briefkasten (alleine oder mit anderen gemeinsam) zugeordnet ist oder über einen derartigen Zugang Divergenzen bestehen, gilt ersatzweise:

Die BRH wird vom Mieter ausdrücklich dazu ermächtigt, zur Abgabe von Willenserklärungen die Eingangstüre des Mietobjektes von einem Beauftragten der BRH öffnen zu lassen, damit dieser die Willenserklärung an sichtbarer Stelle auf der Innenseite der Mietsache oder Wohnungseingangstür befestigen kann. Diese Regelung kommt nur in Betracht, wenn der BRH schriftgebundene Erklärungen abzugeben hat und die Mietpartei in seinem Zimmer nicht angetroffen werden kann. Der Zugang (Empfang) dieser Willenserklärung gilt als bewirkt, sobald der Beauftragte der BRH vorbezeichnete Befestigung der Nachricht wie oben an der Innenseite vorgenommen hat. Die Mietpartei erkennt ausdrücklich diese Form des Empfangs von Willenserklärungen der BRH an. Eine Pflicht diesbezüglich hat die BRH nicht.

## **§ 13 Änderungen, Ergänzungen, Schriftform, Gerichtsstand, Datenschutz**

1. Der Mietvertrag wird in Schriftform mittels zweier Ausfertigungen, die jeweils die Unterschriften beider Parteien tragen geschlossen. Änderungen bzw. Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der ausschließlichen Schriftform; dies gilt auch dann, wenn diesbezüglich gesetzlich auch andere Formen zulässig sein sollten. Textform wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Parteien erkennen den Austausch beidseitig unterzeichneter Dokumente per pdf und email nach §§ 126, 127 BGB als Schriftform an. Ergänzende mündliche Vereinbarungen wurden und werden nicht getroffen.

2. Eventuelle Unwirksamkeit von einzelnen Vertragsbestandteilen oder Vertragslücken führen nicht zu einer Unwirksamkeit des übrigen Vertrages. Im Zweifelsfall ist nur der in Frage kommen-

de Vertragsbestandteil unwirksam. In solchen Fällen ist der Vertrag seinem Sinn entsprechend auszulegen oder von den Parteien so zu ergänzen.

3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist Bonn.

4. Die BRH speichert, nutzt und verarbeitet die persönlichen Daten von Mietbewerbern, der Mietpartei sowie evtl. Bürgen nur im Rahmen der Notwendigkeiten des Vertragsverhältnisses sowie im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (insbes. der DSGVO). Sie vernichtet bzw. löscht diese Daten gem. Art. 17 (1) a DSGVO nach Beendigung des Bewerbungs- oder Vertragsverhältnisses bzw. der anschließenden jeweiligen Verjährungsfristen bzw. Aufbewahrungspflichten. Im Übrigen wird auf die allgemeinen datenschutzrechtlichen Regelungen verwiesen.

## **§ 14 Regelungen für die Internetnutzung, Haftungsfreistellungen**

1. Die BRH stellt der Mietpartei während der Mietdauer einen Internetzugang wie nachfolgend und vorrangig zur wissenschaftlichen Nutzung sowie unter besonderer Rücksichtnahme auf die weiteren Nutzer – und ggf. durch die BRH einschränkbar - zur Verfügung. Mitgeteilte Zugangsdaten (W-Lan-Schlüssel, Netzwerkname etc.) sind nur zum persönlichen Gebrauch der Mietpartei als solcher bestimmt und geheim zu halten. Die BRH stellt den Netzzugang nur im Rahmen der bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten zur Verfügung; Störungen jeder Art können nicht ausgeschlossen werden, ein Anspruch auf Zuverlässigkeit, Eignung und tatsächliche Verfügbarkeit für irgendeinen Zweck besteht nicht. Die BRH ist zur Sicherung ihrer Rechte bei unzulässiger Nutzung berechtigt, über die Daten des Mietvertrages hinaus zur Sicherung ihrer Rechte auch Nutzungsdaten, Uhrzeiten aufgerufene websites, IP-Adressen etc. zu speichern; zur Löschung personenbezogener Daten siehe § 13 Nr. 4 (Datenschutz).

2. Untersagt sind insbesondere

- jegliche Nutzung zu kommerziellen Zwecken sowie jegliche sonst übermäßige Nutzung (z. B. das Betreiben unbeaufsichtigter Rechner ohne umfassende Stromsparfunktionen sowie terminunkritischer automatisierbarer Prozesse etc.)
- die Inanspruchnahme kostenpflichtiger Dienste, die Forderungen der BRH gegenüber entstehen lassen könnten,
- jede Form der Nutzung, durch die gegen strafrechtliche, urheberrechtliche, markenrechtliche, persönlichkeitsrechtliche, datenschutzrechtliche oder sonstige (Schutz-) Vorschriften verstoßen würde (z. B. durch illegales filesharing, peer-to peer-Netzwerke, spamming, hacking, Virenversand, Übermittlung rechts-verstoßender Inhalte, Besuch von websites mit strafrechtlich relevantem Inhalt).

3. Bei Verstößen ist die BRH berechtigt, den webzugang zu beschränken und/oder bestimmte Seiten und Dienste zu sperren. Die Mietpartei ist verpflichtet, die BRH unverzüglich zu unterrichten, falls derartige Verstöße drohen oder eingetreten sind.

4. Schadenersatzansprüche jeglicher Art, insbes. am Computer der Mietpartei (insbes. aus Netzausfällen, Überspannungsschäden, Datenmanipulation etc., Verwendung falscher oder fehlerhafter Programme oder Information durch den Nutzer oder den Netzverwalter), gegen die BRH sind ausgeschlossen, es sei denn, diese beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der BRH oder ihrer Erfüllungsgehilfen. Auch im Verhältnis zur BRH ist die Mietpartei für ihre im web bereitgehaltenen eigenen oder fremden Inhalte ausschließlich und allein verantwortlich. Die BRH übernimmt keinerlei Haftungen für etwaigen Virenbefall, Inhalte aufgerufener websites oder heruntergeladener Daten etc. Eigene Schäden infolge unzulässiger Nutzung trägt die Mietpartei selbst; sie

stellt die BRH zudem von Schäden frei, die ihre durch unberechtigte Nutzungen durch sie entstehen.

## § 15 Pauschale Bearbeitungsentgelte

Die BRH ist bemüht, die Verwaltungskosten der Wohnheime auf ein Minimum zu beschränken sind. Zusätzlicher individueller Verwaltungsaufwand soll jedoch nicht von der Allgemeinheit getragen werden, sondern vom jeweiligen Verursacher. Aus diesem Grund erhebt die BRH folgende pauschale Bearbeitungsentgelte, die mit Mietvertragsschluss von der Mietpartei ausdrücklich anerkannt werden:

1. Mahnentgelt bei Zahlungsverzug oder ausbleibenden Nachweisen: je Schreiben in Text- oder Schriftform: 30,00 €
2. Umzugsentgelt (bei Mieteinheit-Wechsel innerhalb der Wohnheime, incl. des Aufwandes für Vertragsanpassungen): 100,00 €
3. Entgelt für die Verlängerung eines Mietvertrages auf Antrag: 70,00 €
4. Entgelt für die Vereinbarung einer Untervermietung: 100,00 €
5. Lagerentgelt pro Tag: 5,00 €
6. Zusätzl. Nutzungsentgelt bei vertragswidriger Überlassung der Mietsache an Dritte (pro Tag und Person): 10,00 €
7. Entgelte für sonstige von der Mietpartei oder ihr zuzurechnenden Dritten verursachten zusätzlichen Verwaltungsaufwand: 50,00 €
8. Auslösungsentgelte je Stück: 20,00 €

## § 16 Hausordnung

Das Zusammenleben im Wohnheim erfordert Rücksichtnahme aufeinander, daher ist jede Ruhestörung und Belästigung der Mitbewohner zu vermeiden. Der Mietpartei muss bewusst sein, dass die Höhe der Miete davon abhängig ist, dass jeder sich bemüht, die ihm anvertrauten Werte zu erhalten und die Verbrauchskosten für Heizung, Wasser, Gas, Strom usw. im normalen Rahmen zu halten. Duschen, Bäder, Küchen etc. dürfen nur von den Bewohnern benutzt werden. Unnötiger Verbrauch führt zur Erhöhung der Kosten und damit ggf. zur Anhebung der Miete.

1. Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind nur in Zimmerlautstärke zu betreiben.
2. Die Miet- und Allgemeinräume sowie die Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Abfälle und Müll sind in die vorhandenen Behälter zu werfen und selbst von den Etagen hinabzuschaffen. Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinabgeworfen, ausgeschüttet oder ausgegossen werden. Zimmer, Flure und Treppen sind sauber zu halten.
3. Auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen Gemeinschaftsräumen, in oder am Haus dürfen keine Gegenstände wie z. B. Wäscheständer, Schuhe, Mobiliar, Fahrräder, Müll etc. gestellt, gelegt oder aufgehängt werden. Die Eingänge und sonstige zur gemeinschaftlichen Begehung bestimmte Räume, so auch das Treppenhaus, **sind freizuhalten**; dies gilt **insbesondere** für die Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen - **Fluchtwege**. Der BRH hat das Recht, diese Gegenstände ohne vorherige Ankündigung in einem für die Mieter unzugänglichen Raum in Verwahrung zu nehmen. Die Mietpartei hat sodann die Möglichkeit, sein Eigentum gegen ein Entgelt für den erhöhten Verwaltungsaufwand wieder auszulösen (§ 15 Nr. 8).

4. Für Beschädigungen der Wände bei Anbringen von Gegenständen hat die Mietpartei die Kosten zu übernehmen. Die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken und anderem an Holzwerk, Türen und in den Nasszellen ist nicht gestattet.
5. Untersagt sind jede Verminderung und Vermehrung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse. Untersagt sind ebenso Veränderungen der Einrichtungen und Installationen.
6. Außen in Notfällen ist es ausdrücklich untersagt, an den Wohnheimen befindliche Feuerleitern zu betreten. Die Lagerung von Gegenständen auf den Feuerleitern ist aus Fluchtweg-Gründen strengstens verboten.
7. Weiter dürfen die hinter den Häusern gelegenen Gärten nicht betreten oder benutzt werden. Nicht zur Mietsache und zum Zugangsbereich gehörende Türen, Flure und Räume dürfen ebenfalls nicht betreten werden.
8. Die übernommenen Einrichtungsgegenstände dürfen nicht aus dem Mietsache entfernt und zusätzliche nicht ohne Zustimmung der BRH eingebracht werden. Bei teil- oder unmöbliert vermieteten Mietsachen, gilt diese Zustimmung für im Rahmen des Mietverhältnisses von der Mietpartei eingebrachte Gegenstände als erteilt.
9. Beim Verlassen ist die Mietsache abzuschließen. Die Schlüssel dürfen anderen Personen nicht überlassen werden. Neuanfertigung von Schlüsseln erfolgt immer über die BRH. Bei nicht nur vorübergehendem Verlassen der Mietsache sind die Fenster zu schließen, Stromverbraucher nach Möglichkeit auszuschalten, Wasserhähne zuzudrehen und die Heizung zu reduzieren.
10. Bei der Benutzung von Waschküche und Trockenraum sind die dafür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten. Wasch- oder Trockenmaschinen dürfen keinesfalls nach 22 Uhr betrieben werden. Grundsätzlich haftet der BRH nicht für etwaige Mängel der Gemeinschaftseinrichtungen.
11. Evtl. vorhandene Balkone müssen einen sauberen Anblick bieten und dürfen die Ansicht des Hauses nicht verunstalten. Gegenstände dürfen auf Balkonen nicht gelagert werden.
12. Das Füttern von Möwen, Tauben und anderer Tiere am Wohnheim oder vom Wohnheim aus ist zu unterlassen, um Verschmutzungen des Wohnheimes und Belästigungen der Anwohner zu vermeiden.
13. Ordnungsbehördliche An- und Abmeldung ist Pflicht der Mietpartei. Gleiches gilt für evtl. eigene Stromzähler bzw. Fernseh- und Rundfunkgeräte incl. entspr. Gebühren.
14. Der Ersatz von Glühbirnen oder sonstiger Leuchtmittel innerhalb der Mietsache erfolgt durch die Mietpartei. Bei Auszug müssen sämtliche Leuchtmittel in gleicher Wattstärke und in brauchbarem Zustand übergeben werden.
15. Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufgestellte Ordnungen können jederzeit von der BRH geändert werden. Die Veränderungen sind den Mietparteien dann min. textlich bekannt zu geben.

---

Ausgefertigt:

Meerbusch, den 23.01.2025, Thomas Uhling, Geschäftsführer

Bonner Rhenanenheim GmbH, AG Bonn, HRB Nr. 138, Adenauerallee 94, 53113 Bonn, vertreten durch den Geschäftsführer, POSTANSCHRIFT: Rottstr. 59, 40668 Meerbusch, Email: [BRH-GmbH@t-online.de](mailto:BRH-GmbH@t-online.de); [hausverwaltung@hans-trinne.de](mailto:hausverwaltung@hans-trinne.de)