

## Allgemeine Mietbedingungen

Fassung vom 01.09.2010  
(gültig ab 01.09.2010)

### 1. Wohnberechtigung

Wohnberechtigt in den vom Studentenwerk Magdeburg betriebenen Studentenwohnheimen sind alle Studierenden der zum Regierungsbezirk Magdeburg gehörenden Hochschulen.

### 2. Berechtigungsnachweis

Der Mieter ist verpflichtet, für das laufende Semester bis zum 31.10. (WS) bzw. 30.04. (SS) eine Studienbescheinigung vorzulegen. Liegt die Studienbescheinigung zu diesen Terminen nicht vor und wird sie auch nach Aufforderung durch das Studentenwerk nicht binnen 14 Tagen nachgereicht, so kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Für den Fall des Abschlusses eines neuen Mietvertrages wird ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von € 5,00 erhoben. Der Mieter haftet gegebenenfalls für den Mietausfall.

### 3. Mietzins

- a) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietenzugsermächtigung zu erteilen.  
Diese dient sowohl der Berechtigung zum Einzug der monatlichen Miete als auch für alle aus dem Mietverhältnis oder anderen Vertragsverhältnissen fällig werdenden Zahlungen. Der Vermieter behält sich vor, von einem Abschluss des Mietvertrages abzusehen, solange ihm die Einzugsermächtigung nicht vorliegt. Wird der Mietvertrag dennoch abgeschlossen und kommt der Mieter seiner Verpflichtung auf Erteilung der Einzugsermächtigung nicht nach, erhöht sich wegen der hierdurch entstehenden Verwaltungskosten, die in § 3 IV des Mietvertrages festgelegte monatliche Miete um € 5,00.
- b) Der monatliche Mietzins ist zu Beginn, spätestens bis zum 05. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.  
Der Mieter ist verpflichtet, auf dem Konto gemäß Buchst. a) die Deckung in voller Höhe der jeweils fälligen Beträge termingemäß zu gewährleisten.  
Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung erfolgt nicht.  
Bei Undurchführbarkeit der Abbuchung aus Verschulden des Mieters, hat der Mieter die entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist für diesen Fall berechtigt, € 2,50 Verwaltungskosten für jede Mahnung zu erheben. In besonderen Härtefällen kann auf vorherigen schriftlichen Antrag eine Vereinbarung zur Stundung abgeschlossen werden.
- c) Die erste Monatsmiete ist abweichend von Buchst. b) vor Beginn des Mietverhältnisses auf das Konto des Studentenwerkes zu überweisen.
- d) Der Mietzins wird aus den laufenden Aufwendungen ermittelt. Dabei können verschiedene Studentenwohnheime zusammengefasst werden, um Unterschiede im Wohnwert oder öffentlicher Förderung einzelner Wohnheime und daraus resultierende unangemessene Unterschiede im Mietniveau auszugleichen. Laufende Aufwendungen sind die Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten. Der Mietzins setzt sich danach wie folgt zusammen:

1. Grundmiete
2. Betriebskosten im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung

Ein Aufrechnungs-, Zurückhaltungs- oder Minderungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung besteht nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ( § 536 und § 556b BGB ).

- e) Erfolgt der Beginn des Mietverhältnisses zum 1. oder 14. des Monats, so ist der ganze, zwischen dem 15. und dem 31. eines Monats der halbe Monatsmietzins für den ersten Mietmonat zu entrichten.
- f) Durch die Grundmiete werden die
- Kapitalkosten
  - Verwaltungskosten
  - Abschreibungen und Mobiliarerneuerung
  - Instandhaltungskosten einschließlich Schönheitsreparaturen
  - Modernisierungskosten
  - das Mietausfallwagnis

abgedeckt.

Wegen der bei studentischem Wohnraum höheren Fluktuation und dadurch intensiveren Nutzung ist der Vermieter berechtigt, die Verwaltungskosten und die Kosten der Instandhaltung bis zur eineinhalbfachen Höhe der jeweiligen geltenden Pauschalsätze der II. Berechnungsverordnung festzusetzen. Die Grundmiete wird vom Vermieter je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt.

Bei möbliert vermieteten Wohneinheiten/Plätzen wird die Mobiliarerneuerung je Platz, entsprechend der Höhe des Wiederbeschaffungswertes, des insgesamt für das Wohnheim benötigten Mobiliars mit max. 10 % pro Jahr angesetzt. Der Zuschlag ist unabhängig davon zu zahlen, ob das Mobiliar vom Mieter tatsächlich genutzt wird.

- ga) Die Zahlung der Betriebskosten erfolgt über eine Pauschale im Sinne von § 2 der Betriebskostenverordnung. Durch den Vermieter können verlangt werden:
- öffentliche Abgaben, Grundsteuer, Versicherung (Gebäude und Haftpflicht)
  - Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung
  - Wasser/Abwasserkosten
  - Beleuchtung und Versorgung der Mieträume mit Haushaltsstrom, soweit der Mieter nicht zum Abschluss eines eigenen Stromlieferungsvertrages verpflichtet ist
  - Aufzugskosten
  - Straßenreinigung /Müllbeseitigung einschließlich Sperrmüll und Winterdienst
  - Gebäudereinigung/Ungezieferbekämpfung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Zimmergrundreinigung vor Einzug
  - Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabel verbundenen Verteilanlage und Kosten für den EDV - Anschluss
  - Hauswart
  - sonstige Betriebskosten ( Dachrinnenreinigung, Überprüfung, Füllen und Wartung von Feuerlöschern, Überprüfung und Wartung von Brandwarnanlagen, Rauchmeldern in Wohnungen /Zimmern, Lüftungs- und Blitzschutzanlagen, Türsprech- und Öffnereinrichtungen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, Toilettenpapier, Papierhandtücher, Geruchsreiner, WC - Bürsten in Gemeinschaftsanlagen und Sicherheitsdienst, Überprüfung Trinkwasseranlagen und Rauchschutztüren)
- gb) Umlagemaßstab bei der Festsetzung der Betriebskostenpauschale ist die Zahl der zur Vermietung vorgesehenen Plätze oder die vereinbarte Wohnfläche
- gc) Der Vermieter kann einen festgelegten Umlagemaßstab ganz oder teilweise durch einen anderen ersetzen, wenn dieser neue dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung besser Rechnung trägt.
- gd) Der Mieter kann verpflichtet werden, einen eigenen Stromliefervertrag abzuschließen. Für Telefon- und EDV-Anschlüsse, welche nicht vom Studentenwerk angeboten werden, ist generell durch die Mieter mit einem Versorgungsunternehmen eine Vereinbarung abzuschließen.

- h) Für besondere Leistungen kann der Vermieter, unter Abschluss einer Vereinbarung, zusätzliche Entgelte fordern (z.B. für Mitbenutzung der Mieträume durch Dritte, Telefon- und EDV-Anschluss, Serviceleistungen für Programmstudenten, Tutoren oder Gäste).
- i) Zur Wohnfläche zählen außer der Fläche der Mieträume auch anteilig die Nutzflächen der zur gemeinschaftlichen Mitbenutzung überlassenen Räume. Etwaige Abweichungen der tatsächlichen Flächen um weniger als 10 % können weder vom Mieter noch vom Vermieter geltend gemacht werden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von Grundrissumgestaltungen.

#### 4. Kautio

- a) Der Mieter hat vor Überlassung der Mieträume nach § 551 BGB eine Kautio in der im Mietvertrag vorgesehenen Höhe einzuzahlen (§ 4 des Mietvertrages).
- b) Der Nachweis zur Zahlung der Kautio ist bei Einzug zu erbringen.
- c) Die Kautio wird nicht verzinst (§ 551, Abs.3 BGB).
- d) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautio nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Sie wird zur Begleichung von Forderungen des Vermieters gegen den Mieter herangezogen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses noch offen sind. Sie kann in Anspruch genommen werden für
  1. Ersatzansprüche bei durch den Mieter selbstverschuldeten Schäden an den Mieträumen oder Einrichtungsgegenständen.
  2. Erstattung der Ersatzkosten für fehlende Inventarteile oder Schlüssel.
  3. die Wiederherstellung eines entsprechend dem Übergabeprotokoll bezeichneten Zustandes der Mietsache, sofern der Aufwand erheblich ist.
  4. die Verrechnung von Mietrückständen und sonstigen Forderungen aus vertraglichen Beziehungen.
- e) Die Kautio oder die nicht verrechneten Teile der Kautio werden dem Mieter vom Vermieter nach dessen Auszug und der Übergabe der Mietsachen, auf ein vom Mieter zu benennendes Konto überwiesen.  
Die Kautio verfällt nach Ablauf von 6 Monaten nach Rückgabe des Mietraumes, wenn die Rückzahlung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen kann.  
Bei Auslandsüberweisungen werden die entsprechenden Bankgebühren verrechnet.

#### 5. Änderung des Mietzinses

Auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist das Studentenwerk verpflichtet, kostendeckende Mieten zu erheben, die analog der II. BV ermittelt werden. Der Vermieter kann die einzelnen Grundmietenbestandteile und die Höhe der Betriebskostenpauschale durch einseitige schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von 4 Wochen neu festsetzen, wenn

- die bisher kalkulierten, die tatsächlichen Kosten nicht mehr decken
- die Bemessungsgrundlagen der II. Berechnungsverordnung geändert werden.

Die Neufestsetzungen werden ab dem Monats-Ersten wirksam, der auf die schriftliche Erklärung folgt. Im Falle einer Mieterhöhung ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende vor oder innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden der Mieterhöhung zu kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

#### 6. Haftung des Vermieters gegenüber dem Mieter

Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter und dessen Besuchern bei Personen- und Sachschäden sowie bei Schäden an vom Mieter eingebrachten Sachen, nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, vom Mieter eingebrachtes Eigentum unter Versicherungsschutz zu stellen.

## 7. Einzug, Umzug

- a) Der Mieter hat sich binnen einer Woche nach Einzug bei den Meldebehörden anzumelden. Der Nachweis ist spätestens nach Ablauf von zwei Wochen dem Studentenwerk einzureichen.
- b) Beim Einzug wird der Zustand des Mietgegenstandes in einem Übernahmeprotokoll festgehalten, welches sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter zu unterzeichnen ist. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, dass nach Unterzeichnung des Übergabeprotokolls eingetretene Veränderungen oder Verschlechterungen am Mietgegenstand nur auf vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.
- c) Umzüge innerhalb eines Wohnheimes oder in ein anderes Wohnheim werden auf Antrag bearbeitet.

Ein Umzug kann erst stattfinden, wenn dem Mieter eine schriftliche Mietvertragsänderung und der Umzugsschein zugegangen ist.

Es wird eine Bearbeitungsgebühr in der jeweils gültigen Höhe erhoben.

Umzüge sind innerhalb von 2 Werktagen zu vollziehen. Bei Überschreitung dieses Zeitraumes oder nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache, wird eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum der Vorenthaltung der Mietsache erhoben, in der Regel 1/30 des Mietzinses pro Tag.

- d) Der Einzug und Umzug muss zu den Dienstzeiten der Hausmeister von Montag bis Freitag erfolgen. Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so ist ein Einzug oder Umzug erst am darauf folgenden Werktag möglich.

## 8. Instandhaltung, Reinigung, Schäden, Baumaßnahmen

- a) Der Mieter ist verpflichtet,
  1. die Mieträume sowie das vom Vermieter eingebrachte Inventar pfleglich zu behandeln.
  2. jede Verletzung und Behinderung der Mitarbeiter des Vermieters bei der Erfüllung ihrer dienstlichen Aufgaben sowie jede Störung von Mitbewohnern oder Anliegern, insbesondere in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr, zu unterlassen.
  3. etwaige Schäden oder Störungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich mitzuteilen. Meldet der Mieter Schäden an der Mietsache nicht oder nicht unverzüglich nach Feststellung des Schadens, so haftet er für die Folgeschäden auch wenn ihn für den ursprünglichen Schaden kein eigenes Verschulden trifft.
  4. alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Verkehrsflächen (Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftswaschräume, Flure, Hobbyräume usw.) pfleglich zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.  
Jegliches Sperrgut, welches die Reinigungsarbeiten behindert sowie sonstige Materialien, die aus feuerpolizeilichen Gründen nicht abgestellt werden dürfen, werden nach vorheriger Aufforderung auf Kosten des Mieters beseitigt.
- b) Ist das vermietete Zimmer Teil einer Mehrzimmerwohnung mit gemeinschaftlich zu benutzenden Küchen, Bädern und Verkehrsflächen, obliegt die Obhutspflicht und Reinigung den einzelnen Mietern gemeinschaftlich.
- c) Der Vermieter ist berechtigt, sich von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nur unzureichend, ist der Vermieter nach Abmahnung auch berechtigt, die Räume selbst oder durch Erfüllungsgehilfen reinigen zu lassen. Die entstehenden Kosten sind von den Mietern zu tragen.

- d) Der Mieter haftet für Schäden (Gebäude und Inventar), die durch Verletzung der ihm obliegenden Pflichten aus dem Mietvertrag verursacht werden. In gleicher Weise haftet der Mieter für Schäden, die durch seine Angehörigen, Gäste, Besucher, usw. schuldhaft verursacht worden sind. Der Beweis dafür, dass ein Verschulden nicht vorliegt, obliegt dem Mieter.
- e) Bei durch Fehler beeinträchtigten Mieträumen bzw. Inventar darf in diesem Zusammenhang eine Aufrechnung gegen eine Mietzinsforderung bzw. ein Zurückbehaltungsrecht nur geltend gemacht werden, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

Der Mieter ist verpflichtet, seine Absicht zur Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses schriftlich anzuzeigen.

- f) Der Vermieter darf Modernisierungen, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder des Inventars, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat zu diesem Zweck den Zugang zu den betreffenden Räumen werktäglich nach wenigstens 24-stündiger Vorankündigung in der Zeit ab 7.00 bis 16.00 Uhr, bei drohender Gefahr und schweren Schäden jederzeit auch ohne Vorankündigung zu dulden.
- g) Der Vermieter ist bei Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet,
1. einen Umzug bei entsprechend vorhandener Kapazität zu ermöglichen.
  2. die Maßnahmen den Mietern 3 Monate vor Beginn anzukündigen.
  3. die gesetzlichen Bestimmungen zur Mietminderung anzuwenden.
- h) Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters eingebrachtes Mobiliar zu entfernen, wenn es in verschmutztem oder unbrauchbarem Zustand ist und der Mieter dieses trotz Aufforderung nicht beseitigt. Dies gilt auch für Gemeinschaftsräume.
- i) Der Mieter ist nicht berechtigt, in den Mieträumen ein Tier, mit Ausnahme von Zierfischen in Aquarien und Tiere, wie Vögel, Hamster u. a. nicht störende Kleintiere in geeigneten Behältnissen, zu halten.
- j) Für das Waschen und Trocknen der Wäsche stehen Waschmaschinen und Trockner im Keller zur Verfügung. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden innerhalb der Wohneinheiten ist das Aufstellen und Betreiben einer privaten Waschmaschine und Trocknen in diesen untersagt. Die vom Vermieter bereitgestellten Wasch- und Trockengeräte stehen ausschließlich den Bewohnern des Wohnheimes zu. Für die Nutzung werden entsprechende Gebühren erhoben.
- k) Abfälle und Wertstoffe, für die Sondersammelsysteme bestehen, sind von der Hausmüllentsorgung ausgeschlossen. Dazu sind die vorhandenen Behälter zu nutzen. Kühlgeräte oder Fernsehapparate sind auf den Deponien der Stadt abzuliefern. Gesonderte Hinweise der Wohnheimverwaltung bzw. der Abfallwirtschaft sind zu beachten. Die Abfuhr von Sperrmüll erfolgt im Rahmen der Satzung der Abfallwirtschaft. Werden Räumarbeiten notwendig, können die angefallenen Kosten auf die Mieter umgelegt werden.
- l) Im Interesse des Gesundheitsschutzes ist das Rauchen auf allen öffentlichen Fluren, in Treppenhäusern und Fahrstühlen untersagt. Das "brandschutzgerechte Verhalten in Teeküchen" ist zu beachten.

## 9. Schlüssel

- a) Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug die Schlüssel laut Inventarverzeichnis ausgehändigt. Bei Verlust von Schlüsseln haftet der Mieter für alle daraus entstehenden Schäden. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche dazu vorhandenen Schlösser durch neue ersetzen zu lassen.

- b) Der Mieter ist nicht berechtigt, das vom Vermieter angebrachte Schloss durch ein anderes Schloss zu ersetzen.
- c) Für den Verlust von persönlich übergebene Haus- und Zimmerschlüssel sowie für Briefkastenschlüssel sind pro Schlüssel Gebühren entsprechend der gültigen Höhe zu entrichten. Bei Ersatz des Zylinders sind die Aufwendungen des Vermieters, zu erstatten.

#### 10. Überlassung des Mietraumes an Dritte

- a) Jede (auch teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist grundsätzlich untersagt. Gleiches gilt auch für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume.
- b) Auf schriftlichen Antrag kann in begründeten Ausnahmefällen der Mieter nach vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters während seiner vorübergehenden Abwesenheit vom Hochschulort den Mietraum einem der Wohnheimverwaltung zu benennenden Dritten überlassen. Dieser muss wohnberechtigt, gemäß Pkt. 1 sein.  
Die Pflichten aus dem Mietvertrag bleiben in diesem Fall beim Mieter. Im übrigen hat der benannte Dritte durch schriftliche Erklärung alle Bedingungen aus dem Mietvertrag und den Allgemeinen Mietbedingungen für die Studentenwohnheime des Studentenwerkes anzuerkennen.
- c) Eine Untervermietung durch Zimmerbereitstellung gegenüber dem Studentenwerk, insbesondere für die Kurse des Akademischen Auslandsamtes, ist möglich. Eine Garantie für eine Weitervermietung eines bereitgestellten Zimmers kann jedoch nicht übernommen werden.

#### 11. Beendigung des Mietverhältnisses

- a) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit.  
Der Mieter hat auch das Recht, das Mietverhältnis vorzeitig bis spätestens zum 3. Werktag des vorangegangenen Monats unter Einhaltung einer Frist von 8 Wochen zum Monatsende, durch schriftliche Erklärung zu kündigen.
- b) Das Mietverhältnis endet um 12.00 Uhr des Tages, an dem die Kündigung wirksam wird oder das Mietverhältnis durch Fristablauf endet.
- c) Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn
  - ca) der Mieter für zwei aufeinander folgende Monate mit der Miete ganz oder eines nicht unerheblichen Teils in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (BGB § 543).
  - cb) der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder wenn er seinen Wohnheimplatz unberechtigt einem Dritten überlassen oder einen Dritten unberechtigt bei sich aufgenommen hat.
  - cc) die Voraussetzungen nach Ziff.1 nicht mehr vorliegen,
  - cd) schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen den Mietvertrag oder die Allgemeinen Mietbedingungen vorliegen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- d) In Fällen der fristlosen Kündigung haftet der Mieter für den Mietausfall bis zur Neuvermietung, jedoch höchstens bis zu einem Betrag von 1 Monatsmiete.
- e) Eine etwaige Verlängerung des Mietverhältnisses ist nur auf schriftlichen Antrag und nur unter den in der Vergabeordnung genannten Voraussetzungen möglich.

- f) Bei nicht fristgemäßer Rückgabe der Mietsache wird für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete erhoben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

## 12. Pflichten der Vertragsparteien nach Beendigung des Mietverhältnisses

- a) Der Auszug ist spätestens fünf Werktage vorher der Wohnheimverwaltung/dem Hausmeister schriftlich, unter Verwendung des Formblattes "Abmeldung aus dem Wohnheim" anzuzeigen. Der Auszug muss vor der Übergabe erfolgt sein. Nach der Übergabe kann der Mietraum nicht mehr betreten werden. Endet das Mietverhältnis an einem Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, so muss die Übernahme spätestens am nächsten Werktag erfolgen.
- b) Der Mieter ist verpflichtet, bei der in den Dienststunden der Hausmeister stattfindenden Abnahme zugegen zu sein. Der Abnahmetermin ist mit dem Hausmeister abzusprechen.
- c) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses besenrein mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln gemäß Übergabeprotokoll zu übergeben. Bei Mehrbettbelegung und bei Wohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie Küche, Bad und Flur haben die Erstausziehenden, eine Entlastung von Schadensersatzansprüchen der verbleibenden Mieter vorzulegen.
- d) Falls der Mieter seinen unter a - c genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume öffnen und/oder reinigen zu lassen.
- e) Stellt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses fest, dass der Mieter eingebrachte Gegenstände im Wohnraum zurückgelassen hat und diese trotz Aufforderung nicht abgeholt oder eine neue Anschrift des ehemaligen Mieters nicht zu ermitteln ist, so kann der Vermieter den Wohnraum neu belegen und die eingebrachten Gegenstände des ehemaligen Mieters verwahren. Während der Aufbewahrung haftet der Vermieter lediglich für durch ihn vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden. Die Verwahrungspflicht des Vermieters endet nach Ablauf eines Jahres seit Beendigung des Mietverhältnisses. Der ehemalige Mieter ist damit einverstanden, dass nach Ablauf dieser Frist die Gegenstände vernichtet werden.
- f) Wird Räumungsklage erhoben, sind dem Vermieter die Kosten zu erstatten.

## 13. Schönheitsreparaturen und bauliche Veränderungen

Der Mieter ist verpflichtet, die Mieträume stets in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Sollten die Mieträume nach seinem Auszug durch überdurchschnittliche Abnutzung oder Beschädigung oder sonstige Maßnahmen (Farbanstrich) nicht im nach allgemeinen Maßstäben bewohnbaren Zustand sein, kann der Vermieter erforderliche Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchführen oder durchführen lassen. Dem Mieter sind bauliche Änderungen an den Mieträumen untersagt. Das Anbringen einer SAT-Antenne bedarf der Genehmigung.

## 14. Abstellen von Fahrzeugen

- a) Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges bzw. Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen. Evt. dafür vorgesehene Parkplaketten werden vom Studentenwerk u.U. gegen Gebühr bereitgestellt und sind im PKW sichtbar abzulegen. Soweit vorhanden und von dem Vermieter angeboten, können Abstellplätze für PKW's und Kräder gemietet werden.
- b) Ungeachtet der Bestimmungen nach a) kann der Mieter aus dem Mietvertrag einen Anspruch auf Bereitstellung eines Parkplatzes nicht herleiten. Der Vermieter übernimmt mit der Gewährung einer Ein- oder Abstellmöglichkeit keine Haftungsverpflichtung.

- c) Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugteile sowie Fahrräder aller Art dürfen nicht innerhalb von für Wohnzwecke bestimmten oder für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehenen Gebäuden abgestellt werden.
- d) Das Abstellen von unbrauchbaren, dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der vom Vermieter verwalteten Studentenwohnheime ist nicht gestattet.
- e) Falsch geparkte Fahrzeuge, Fahrzeuge nach Abs. d und Fahrzeuge, welche die Rettungswege versperren oder die Bewirtschaftung der Wohnheime (z. B. Müllabfuhr) behindern, können kostenpflichtig abgeschleppt werden. Gleiches gilt für Fahrzeuge ohne gültige Plakette.

## 15. Sonstiges

Zusätzliche, durch regelwidriges Verhalten von Wohnheimbewohnern erzwungene Dienstleistungen können vom Vermieter in Rechnung gestellt werden. Die einzelnen Beträge werden vom Studentenwerk entsprechend den tatsächlichen Aufwendungen festgesetzt

## **Brandschutzordnung für das Studentenwerk Magdeburg (BSO)**

### **A Allgemeine Vorschriften**

#### § 1

#### Zweck und Geltungsbereich

- (1) Die Brandschutzordnung gilt:
  - für alle Gebäude und das gesamte Gelände des Studentenwerkes und
  - für alle Personen, die sich dort aufhalten, gleichgültig in welchen Rechtsbeziehungen sie zum Studentenwerk stehen.
- (2) Zweck der BSO ist
  - Personen- Sachschäden durch Feuer zu vermeiden (vorbeugender Brandschutz) und zu bewirken, dass sich im Brandfalle alle Personen so verhalten, dass Personen- und Sachschäden möglichst gering gehalten werden.
- (3) Die BSO gilt sinngemäß für andere Notfälle, soweit keine besonderen Regelungen bestehen.

### **B Vorbeugender Brandschutz**

#### § 2

#### Hinzuziehung Fachkundiger

Bei ungeklärten Fragen in Angelegenheiten des Brandschutzes ist der Sachgebietsleiter Liegenschaften/Betriebskosten (Tel. 6711544) und im Bedarfsfalle über ihn die Feuerwehr, das Bauordnungsamt, Gewerbeaufsichtsamt, die Berufsgenossenschaft oder der TÜV hinzuzuziehen.

## § 3

## Pflichten

- (1) Alle Personen sind verpflichtet, die Brandschutzvorschriften, Unfallverhütungsvorschriften und Regeln der Technik in ihrem Tätigkeitsbereich einzuhalten bzw. auf deren Einhaltung zu achten. Letzteres ist vor allem Aufgabe der Leiter.
- (2) Jeder hat sich darüber zu informieren
  - wie er sich im Brandfall zu verhalten hat
  - welche Fluchtwege und Alarmvorrichtungen am Aufenthaltsort vorhanden sind
  - wo sich Feuerlöschgeräte befinden und wie sie zu bedienen sind
  - welche Brandgefahren am Arbeitsplatz und in seiner Umgebung existieren.
- (3) Der Aushang „Verhalten im Notfall“ ist in den Einrichtungen des Studentenerkes deutlich sichtbar anzubringen.
- (4) Unwirksam oder schadhaft gewordene Brandschutzeinrichtungen oder -geräte (Löschanschlüsse, Löschduschen, Feuerlöscher, Alarmanlagen, Schilder) sind sofort dem Sachgebietsleiter Bau und Technik (Tel.6711543) zur Mängelbeseitigung zu melden. Dies gilt auch für bauliche Mängel.
- (5) Rauchverbote sind strikt einzuhalten.
- (6) Kostenerstattungspflichtig ist derjenige, der vorsätzlich oder grob fahrlässig grundlos den Einsatz der Feuerwehr auslöst. (s. Brandschutzgesetz Sachsen-Anhalt)
- (7) Bei missbräuchlicher oder fahrlässiger Benutzung sowie bei vorsätzlicher Beschädigung von Feuerlöschmitteln kann diese Ordnungswidrigkeit mit Geldbuße geahndet werden. (s. § 13 Brandschutzgesetz Sachsen-Anhalt)

## § 4

## Baulicher Brandschutz

- (1) Zufahrten und Wege dürfen nicht durch parkende Fahrzeuge blockiert werden.
- (2) Ausgangstüren und Notausgänge müssen ständig freigehalten werden und während der Anwesenheit von Personen jederzeit zu öffnen sein.
- (3) Brand- und Rauchabschnittstüren müssen ständig geschlossen gehalten werden.  
Sie dürfen während der Anwesenheit von Personen nicht verschlossen werden.  
Selbstschließende Türen in Fluren zu besonderen Räumen (z. B. Lagerräume) dürfen nicht festgestellt oder verkeilt werden.
- (4) Rettungswege, wie Treppen und Flure sowie Verkehrswege im Freien müssen stets in voller Breite freigehalten werden. In Treppenhäusern, Fluren oder sonstigen Fluchtwegen dürfen keine Gegenstände abgestellt oder angebracht werden, die brennbar sind oder die Fluchtwege einengen.

- (5) Fluchtwege und Notausgänge müssen jederzeit begehbar sein und nach Norm gekennzeichnet sein.
- (6) Brand- und explosionsgefährdete Räume müssen mit genormten Schildern „Feuer und Rauchen verboten“ gekennzeichnet sein.

## § 5

### Umgang mit Feuer und Geräten

- (1) Bei Arbeiten mit offener Flamme z. B. Trenn-, Schleif- und Schweißarbeiten sind besondere Sicherheitsvorkehrungen gegen Brandausbruch zu treffen und die bestehenden Sicherheitsbestimmungen einzuhalten. (z. B. Feuerlöscher bereitstellen)
- (2) Streichhölzer und Tabakaschenreste dürfen nicht in Papierkörbe, sondern nur in Aschenbecher oder in andere für Aschenreste vorgesehene abdeckbare und nichtbrennbare Behälter geworfen werden.
- (3) Offenes Feuer ist zu vermeiden bzw. nur unter Aufsicht zulässig. (Adventskränze, Gestecke usw.)
- (4) Das Abbrennen von pyrotechnischen Erzeugnissen innerhalb der Gebäude und in den Zimmern ist verboten.
- (5) Die Benutzung von Tauchsiedern, Heizlüftern und Heizstrahlern ist wegen Brandgefahr generell untersagt.
- (6) Der Betrieb von Elektrogeräten (z. B. E-Herde, Bügeleisen, Toaster, elektrische Küchengeräte u.a.) und Gas-Herden ist ausreichend zu überwachen.
- (7) Alle nicht benötigten Leuchten, Anlagen und Geräte sind insbesondere nach Dienstschluss abzuschalten und vom Netz zu trennen.
- (8) In betriebstechnischen Räumen, wie Heizungsräume, elektrische Betriebsräume, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungszentralen, Garagen und in mit Rauchverbot gekennzeichneten Räumen ist das Rauchen verboten.

## § 6

### Übungen und Unterweisungen

- (1) Die Teilnahme an durchzuführenden Alarm- und Feuerlöschübungen sowie Brandschutzunterweisungen gehört zu den Dienstaufgaben jedes Bediensteten des Studentenwerkes.
- (2) Den Studierenden ist bei Übergabe der Mietverträge die Brandschutzordnung auszuhändigen.

## § 7

### Pflichten bei Ausbruch eines Brandes

- (1) Jeder hat ohne zu zögern, alle ihm mögliche Hilfe zu leisten. Die Hinweise des Aushangs „Verhalten im Notfall“ sind zu beachten.
- (2) Bei drohender Gefahr ist der Gefahrenbereich zu verlassen.
- (3) Personen, die sich in Gefahr befinden, sind sofort aus dem Gefährdungsbereich zu bringen.
- (4) Auf der Flucht vor dem Feuer ist jede durchschrittene Tür zu schließen, um eine schnelle Ausbreitung des Feuers und der Brandgase zu verhindern.
- (5) Aufzüge dürfen nicht benutzt werden.
- (6) Bei notwendiger Gebäuderäumung sind die Räume zügig, jedoch ohne Hast zu verlassen und die festgelegten Sammelplätze aufzusuchen. (s. Anlage 2)
- (7) Alle Personen, die das Gebäude verlassen, finden sich sofort an dem für sie festgelegten Sammelplatz ein, damit
  - durch Zählung oder Namenkontrolle festgestellt werden kann, ob alle Personen die Gefahrenzone verlassen haben oder ob noch jemand fehlt.
  - Hilfe bei Bergungsarbeiten organisiert werden kann und Zeugen zur Verursachung und zum Ausmaß des Brandherdes befragt werden können.
- (8) Mit der Bergung von Sachgütern darf erst begonnen werden, wenn dadurch kein Menschenleben gefährdet und die Rettungsmaßnahmen nicht behindert werden.

## § 8

### Leitung der Rettungsmaßnahmen

- (1) Vor dem Eintreffen der Feuerwehr hat ein Ortskundiger, je nach Lage der Dinge, (Anwesenheit, Ort und Ausdehnung des Brandes) die Leitung der Rettungsmaßnahmen zu übernehmen.
- (2) Nach dem Eintreffen der Feuerwehr übernimmt diese die Leitung. Den Anordnungen der Feuerwehr ist unbedingt Folge zu leisten.

## § 9

### Inkrafttreten

Die Brandschutzordnung tritt am 01. September 2009 in Kraft. Alle vorherigen Brandschutzordnungen treten damit außer Kraft.

Magdeburg, den 10. Juli 2009

gez.  
Heike Brehmer  
Geschäftsführerin

Anlagen: 1. Aushang „Verhalten im Notfall“  
2. Sammelplätze bei Evakuierung im Notfall



Anlage 2 zur BSO**SAMMELPLÄTZE BEI EVAKUIERUNGEN IM NOTFALL**

J.-G.-Nathusius-Ring 1	- Volleyballplatz zwischen J.-G.-Nathusius-Ring 1 und Hohefortestr. 40
J.-G.-Nathusius-Ring 2	- Platz zwischen J.-G.-Nathusius-Ring 2 und 1
Hohefortestr. 38	- Mensavorplatz
Hohefortestr. 40	- Platz zwischen J.-G.-Nathusius-Ring 1 und Hohefortestr. 40
J.-G.-Nathusius-Ring 8	- Straße zum Wohnheim J.-G.-Nathusius-Ring 5
J.-G.-Nathusius-Ring 7	- Straße zum Wohnheim J.-G.-Nathusius-Ring 5
J.-G.-Nathusius-Ring 5	- Straße zum Wohnheim J.-G.-Nathusius-Ring 5
W.-Rathenau-Str. 19	- Mensavorplatz
W.-Rathenau-Str. 55/56	- Fußweg- und Westgiebelbereich des Hauses
Fermersleber Weg 23	- Hoffläche
Breitscheidstraße 40, 42, 44, 46	- Parkfläche
WER 1, 2, 3, 4, 5, 6	- Parkfläche zwischen den Häusern
<hr/>	
Mensa UniCampus	- Wirtschaftshof, siehe Flucht- und Rettungsplan
Mensa Herrenkrug	- Wirtschaftshof, siehe Flucht- und Rettungsplan
Mensa Wernigerode	- Wirtschaftshof, siehe Flucht- und Rettungsplan
Mensa Halberstadt	- Hofbereich, siehe Flucht- und Rettungsplan
Cafeteria Zschokkestraße 24	- Parkplatz auf der Nordseite des Gebäudeteiles A
Cafeteria Gebäude 16	- Straße vor dem Gebäude

## RICHTIG HEIZEN UND LÜFTEN

### Schutz vor Gesundheits- und Bauschäden

Wie nie zuvor werden in vielen Wohnungen im Winter Erscheinungen beobachtet, die das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen sowie zu Schäden an der Bausubstanz führen. An den Außenwänden, vornehmlich von Bädern, Küchen und Schlafzimmern, vielfach auch hinter größeren Möbeln und Bildern entstehen feuchte Stellen und Stockflecke, Schimmel breitet sich aus, Tapeten lösen sich ab und in den Räumen entsteht Modergeruch.

Wird in einer Wohnung mit Feuchtigkeit angereicherte Luft abgekühlt, kann die Temperaturgrenze unterschritten werden, bei der die Luft den unsichtbaren Dampf nicht mehr festhalten kann, sondern Teile davon als Wasser ausscheiden muss. Die Ausscheidung beginnt dort am ehesten, wo die Abkühlung der Luft am weitesten fortgeschritten ist, d. h. an den kältesten Flächen im Raum. Stellen die Außenwände die kältesten Flächen im Raum dar, so wird sich auf ihnen zwangsläufig Wasser niederschlagen, wenn die Feuchtigkeit der Luft im Verhältnis zu deren Temperatur zu hoch oder die Lufttemperatur im Verhältnis zum Wasserdampfgehalt der Luft zu niedrig ist.

Alein im Schlaf wird pro Nacht und Person über Haut und Atemluft etwa ein Liter Wasser abgegeben. Daneben wird die Aufnahmefähigkeit der Luft beim Kochen, Geschirrspülen, Baden, Duschen, Waschen, Wäschetrocknen in Anspruch genommen, Zimmerpflanzen verdunsten das gesamte Gießwasser. All dieses dampfförmige Wasser muss durch ausreichenden Luftaustausch regelmäßig in der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht langsam die Wände durchfeuchtet und zerstören soll.

Heute haben hohe Heizkosten und der verstärkte Antrieb zur Energieeinsparung dazu geführt, dass die Fenster vielfach mit Isolierglas versehen wurden, dessen innere Oberfläche oft wärmer als die der Außenwände ist. Die Fugen erhielten festschließende Dichtungen. Gelüftet wird häufig nur ungenügend. Deshalb entstehen Kondensatprobleme, Schimmelpilze und feuchte Wände sind die Folge. Die Bemühungen zur Energieeinsparung dürfen, so wichtig sie sind, nicht so weit getrieben werden, dass Bauschäden entstehen.

1. Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.
2. Die Temperatur der inneren Oberflächen von Außenwänden sollte 17°C nie wesentlich unterschreiten. Dies ist dann leichter sicherzustellen, wenn Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht an der Wand stehen.
3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.
4. Soweit bei Ihnen die eingangs beschriebenen Probleme auftreten, sollten Sie sich von den vielleicht an Ihren Heizkörpern hängenden Verdunstungsgefäßen trennen. Ihre Leistung ist zu gering, um die relative Feuchtigkeit der Raumluft nennenswert zu erhöhen. Vor allem bei fugendichten Fenstern können sie aber dazu beitragen, zusammen mit anderen wirksamen Feuchtigkeitsquellen, die genannten Risiken zu verstärken.
5. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit. Sie dient nicht nur dem Ersatz von verbrauchter Luft durch frische, sondern in starkem Maße der Abführung dampfförmigen Wassers, dessen Menge Sie sich je nach Wohnungsgröße und Nutzintensität durchaus mit 10, 20 oder gar 30 Litern pro Tag vorstellen können.

6. Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden. Worauf es ankommt ist, diesen Verlust bei ausreichendem Luftwechsel gering zu halten. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit. Nach fünf, allenfalls zehn Minuten haben Sie dann die verbrauchte und feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt. Der große Vorteil dieser Lüftungsart ist darin zu sehen, dass mit der verbrauchten Luft nur wenig Wärme entweicht; die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen bleiben im Raum.

7. Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.

8. Ein einmaliges, gegebenenfalls etwas längeres tägliches Lüften genügt heute, nach Abdichtung aller Fugen und Spalten, im allgemeinen nicht mehr. Je nach Nutzung muss die geschilderte „Stoßlüftung“ bis zu dreimal wiederholt werden.

9. Bei Thermostatventilen ist ein Schließen nur bedingt möglich, weil sie kein Handrad, sondern einen Regelknopf zur Vorwahl der gewünschten Raumtemperatur haben; das Öffnen und Schließen erfolgt selbsttätig. In diesem Fall ist es sinnvoller, den im Regelknopf befindlichen Fühler durch ein auf das Ventil gelegtes Tuch über die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft zu täuschen. Anderenfalls würde, insbesondere bei einer Außentemperatur unter etwa 5°C, der eingebaute Frostschutz das Ventil so fort automatisch öffnen.

10. Ratsam ist schließlich, die beispielsweise beim Duschen oder Kochen in verhältnismäßig kurzen Zeitspannen freigesetzten großen Wasserdampfmengen sofort nach außen abzuleiten. Sie sollten daran gehindert werden, sich über offene Türen in der ganzen Wohnung zu verteilen.

11. Da Studentenzimmer gleichzeitig als Wohn-, Arbeits- und Schlafzimmer dienen, außerdem recht knapp bemessen sind, kommt der Belüftung in Verbindung mit ausreichender Beheizung besondere Bedeutung zu.

Lüften und heizen Sie deshalb entsprechend angemessen.

## THERMOSTATVENTILE

- Allgemeine Hinweise -

Die Thermostatventile an den Heizkörpern sollen dazu beitragen, Energie zu sparen.

- Probieren Sie bitte die günstigste Einstellung am Ventil aus. Im Regelfall liegt diese zwischen den Zahlen 2 - 4. Sofern Sie mit einer geringeren Einstellung auskommen, sparen Sie dementsprechend mehr Energie.

- Empfinden Sie bei einer bestimmten Ventileinstellung die Raumtemperatur als angenehm, so belassen Sie es bei dieser Einstellung. Das Thermostatventil hält dann die Raumtemperatur weitgehend konstant.

- Sollte z. B. durch die Sonneneinstrahlung oder andere Fremdenergie der Wohnraum aufgeheizt werden, schließt das Thermostatventil selbsttätig. Aus diesem Grund sollte das Thermostatventil nicht „von Hand“ verstellt werden, denn es öffnet automatisch wieder, wenn die Raumtemperatur fällt.

- Bei längerer Abwesenheit - Wochenende, Urlaub - stellen Sie bitte auf „1“ zurück. Ihr Wohnraum wird dann nur ein wenig geheizt, der Heizkörper kann nicht einfrieren.

- Ab 23.00 Uhr setzt die Nachtabsenkung der zentralen Heizregelanlage ein. Das heißt: Es wird nicht mehr soviel warmes Wasser durch die Heizungsanlage gepumpt; die Heizkörper kühlen langsam ab. Es ist daher zwecklos, das Thermostatventil weiter aufzudrehen, da nicht genug Energie nachgeliefert wird.

- Lüften Sie den Raum intensiv, aber kurz. Das ständige Offenhalten des Fensters durch Schrägstellung“ ist Energieverschwendung. Das Thermostatventil öffnet dann immer wieder um den Anteil, mit der Kaltluft in das Zimmer gelangt.

Seien Sie bitte vorsichtig beim Öffnen der Fenster. Bei Zugluft schlägt das Fenster zu, wobei sehr leicht die Scheibe zerstört wird und größte Verletzungsgefahr besteht, insbesondere für Personen, die sich in unmittelbarer Nähe oder außerhalb des Hauses befinden.