



Mietbedingungen für Untermietverträge

§ 1 Präambel und Begriffsdefinitionen

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Bestandteil von Untermietverträgen zum vorübergehenden Gebrauch (im Weiteren „dieser Vertrag“) zwischen einem Mieter (im Weiteren „Hauptmieter“), der im Wohnheim Staußäcker II mit dem Studierendenwerk Stuttgart als dessen Vermieter wohnt, auf der einen Seite und einem Untermieter dessen Zimmers (im Weiteren „Ferienmieter“) auf der anderen Seite. Der Straußäcker 2 e.V. (im Weiteren „Wohnungsreferat“) ist vom Hauptmieter bevollmächtigt, sowohl solche Verträge abzuschließen als auch alle der daraus resultierenden Geschäfte für ihn durchzuführen. Rechtlich ist trotzdem der Hauptmieter der Vermieter des Zimmers und Vertragspartner.
- (2) Obwohl aus Gründen der Lesbarkeit im Text die männliche Form gewählt wurde beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.
- (3) Ein rechtskräftiger Vertrag kommt bereits mündlich oder per EMail zustande. Eine Unterschrift wird jedoch noch nachträglich für Beweiszwecke verlangt.
- (4) Die Untervermietung wird durch das Studierendenwerk Stuttgart durch § 12.2 der Allgemeinen Mietbedingungen des Studierendenwerks Stuttgarts erlaubt.

§ 2 Voraussetzungen

- (1) Als Ferienmieter wohnberechtigt sind ausschließlich immatrikulierte Studenten an einer Universität, Hochschule oder ähnlichem.
- (2) Studenten, die mit Beginn Ihres Studiums das 30. Lebensjahr vollendet haben oder überwiegend berufstätig sind, können nicht als Ferienmieter akzeptiert werden.
- (3) Ferienmieter, welchen das Studierendenwerk Stuttgart die Wohnberechtigung entzogen hat, können nicht akzeptiert werden. Es dürfen außerdem keine offenen Forderungen des Studierendenwerk Stuttgart von über 300 EUR gegenüber dem Ferienmieter mehr bestehen.
- (4) Hauptmieter dürfen ihr Zimmer für maximal 3 Monate pro Kalenderjahr untervermieten.
- (5) Die Mindestmietdauer beträgt 4 Wochen, bei Wiedereinzug des Hauptmieters 2 Wochen.
- (6) Über diese Voraussetzungen ist unaufgefordert ein Nachweis zu erbringen.

§ 3 Suche eines Ferienmieters

- (1) Das Wohnungsreferat wird sich bemühen, geeignete Ferienmieter zu finden, gibt dafür jedoch keine Garantie, da je nach Zeitraum im Jahr und verbleibendem Zeitraum bis zum gewünschten Mietbeginn die Anzahl der Interessenten stark schwankt.
- (2) Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Ferienmieters.
- (3) Der Hauptmieter kann auch selbst einen geeigneten Ferienmieter vorschlagen. Dieser kann nur angenommen werden, wenn er die in § 2 vorgegebenen Kriterien erfüllt und in diesem Zeitraum nicht bereits im Namen des Hauptmieters durch das Wohnungsreferat ein Untermietvertrag mit einem anderen Ferienmieter abgeschlossen wurde.
- (4) Das Wohnungsreferat behält sich das Recht vor, statt dem vorgeschlagenen Ferienmieter auch eine Besetzung durch die Warteliste und/oder wegen dringendem Bedarf das Zimmer jemand anderem zu zuteilen.

§ 4 Mietsache und Leistungen

- (1) Die Mietsache umfasst das auf dem Vertrag bestimmte möblierte Einzelzimmer zum alleinigen Gebrauch des Ferienmieters. Eine weitere Untervermietung ist untersagt.
- (2) Im Zimmer befinden sich ein Bett mit Matratze und Bettkasten, ein Kleiderschrank, ein Regal, ein Schreibtisch mit Unterbau, ein Stuhl und eine Deckenlampe. Dieses Inventar sowie weitere Gegenstände im Zimmer, ein Wohnungsschlüssel und ein Briefkastenschlüssel gehören ebenfalls zur Mietsache.
- (3) Hinterlässt der Hauptmieter weiter Gegenstände in seinem Raum wird das auf dem Vertrag gesondert vermerkt.
- (4) Zudem stehen dem Ferienmieter gemeinschaftliche Räume wie Küche, Bad, Toilette, Kellerabteil und Waschraum zur Verfügung.
- (5) Das Zimmer ist für eine Person ausgelegt. Eine Überbelegung ist nicht gestattet.
- (6) Zur Benutzung des Briefkastens siehe unter § 12.
- (7) Der Ferienmieter kann dieselben Leistungen gegenüber dem Studierendenwerk Stuttgart, Abteilung Wohnen in Anspruch nehmen wie der Hauptmieter. Dazu gehören insbesondere ein Hausmeisterservice und die Müllsammelstellen.
- (8) Schäden, Mängel und Betriebsstörungen, die erst nach dem Einzug des Ferienmieters auftreten, sind nicht nur dem Hauptmieter sondern auch dem Studierendenwerk Stuttgart zu melden, welches diese anstatt des Hauptmieters beiseitigen wird.

§ 5 Übergabe der Mietsache

- (1) Das Mietverhältnis beginnt und endet an dem im Mietvertrag genannten Tagen.
- (2) Der Ferien bzw. Hauptmieter muss mindestens eine Woche vor Vertragsbeginn einen Termin mit dem Wohnungsreferat zur Schlüsselübergabe vereinbaren.
- (3) Es werden im Regelfall nur Termine Montags bis Freitags vereinbart.
- (4) Fällt der Mietbeginn auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, so sind Einzüge erst am darauffolgenden Werktag möglich.
- (5) Fällt das Mietende auf einen Samstag, Sonntag oder einen gesetzlichen Feiertag, so sind Auszüge am letzten Werktag davor durchzuführen.
- (6) Das Wohnungsreferat kann in besonderen Fällen und personeller Verfügbarkeit Ausnahmen davon genehmigen, ein Anspruch besteht nicht.
- (7) Die Vertragspartner erkennen an das alle Mitarbeiter des Wohnungsreferats ihre Arbeit freiwillig, neben ihrem Studium erbringen. Eine Anspruch auf einen Wunschtermin bzw. Tag besteht daher nicht. Auf Verlangen, schlägt das Wohnungsreferat einen Termin vor.
- (8) Das Einwerfen des Schlüssels in den Briefkasten des Wohnungsreferats, Abgeben beim Hausmeister oder Hinterlegen an einem anderen Ort gilt nicht als Rückgabe der Mietsache.
- (9) Bei vorzeitigem Auszug besteht das Mietverhältnis weiterhin, es ist die volle Miete zu entrichten.
- (10) Die in § 11 der Allgemeinen Mietbedingungen des Studierendenwerks Stuttgarts gemachten Voraussetzungen gelten analog für den Ferienmieter. Die dort genannten Aufgaben und Rechte der Hausverwaltung übernimmt das Wohnungsreferat.



§ 6 Kautiön

(1) Der Ferienvermieter verpflichtet sich dazu die Kautiön in Höhe von 400 EUR eine Woche vor Einzug an das Wohnungsreferat zu überweisen, sollte der Vertrag weniger als 12 Tage vor dem Einzugstermin abgeschlossen werden, verpflichtet sich der Ferienmieter die Kautiön innerhalb von 5 Tagen zu überweisen.

(2) Das Wohnungsreferat verwaltet die Kautiön als Treuhänder für den Hauptmieter.

(3) Bei mehreren Untermietverträgen eines Ferienmieters bei verschiedenen Hauptmietern, die durch das Wohnungsreferat vertreten werden, wird nur einmal die Kautiön vom Ferienmieter eingefordert und von den Hauptmietern als Gesamtläubiger geteilt.

(4) Eine Verzinsung der Kautiön findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).

(5) Die Kautiön kann nur zur Deckung von Ansprüchen genutzt werden, die aus diesem Untermietvertrag entstehen. Insbesondere sind dies: ausstehende nicht gezahlte Mieten des Ferienmieters, Beschädigungen am Mietobjekt und sonstige unbezahlte Forderungen gegenüber dem Wohnungsreferat.

(6) Die Forderungen müssen bis spätestens 4 Werktagen, nach Ende des Vertrags beim Wohnungsreferat eingegangen sein. Spätere Forderungen sind direkt an den Ferienmieter zu richten.

(7) Nach der Rückgabe der Mietsache durch den Ferienmieter wird diesem die Kautiön nach frühestens 5 Werktagen, spätestens acht Wochen zurückgezahlt, sofern keine strittigen Forderungen gegenüber dem Ferienmieter mehr bestehen.

(8) Sollten strittige Forderungen bestehen, behält das Wohnungsreferat den strittigen Teil bis zu Klärung ein.

(9) Vor Rückzahlung der Kautiön wird diese mit eventuellen Forderungen des Wohnungsreferats gegenüber dem Ferienmieter (z. B. Schadensersatz oder Verwaltungsgebühren nach § 10) verrechnet.

§ 7 Miete

(1) Die monatliche Miete des Ferienmieters ist im Vertrag vereinbart. Diese steht dem Hauptmieter zu und wird vom Ferienmieter direkt an diesen überwiesen.

(2) Die Miete muss am dritten Werktag eines Monats, wenn der Untermietvertrag am Ersten dieses Monats oder früher beginnt, und ansonsten am dritten Werktag des im Untermietvertrag bestimmten Zeitraums gezahlt werden.

(3) In der Miete sind alle Nebenkosten, inklusive Heizung, Strom und Wasser enthalten.

(4) Die Miete wird nur für den Teil eines Monats fällig, der auch im Untermietvertrag bestimmt ist. Die Berechnung erfolgt auf den Tag genau, jedoch ist die Miete monatlich zu zahlen.

(5) Andere Zahlungs- und Abrechnungsmodalitäten können von den Vertragspartnern vereinbart werden.

§ 8 Weitere Pflichten

(1) Die Allgemeinen Mietbedingungen des Studierendenwerks Stuttgart und die Hausordnung des Straußsäcker 2 sind Teil aller Verträge des Wohnungsreferats. Eine Kopie kann auch auf der Internet Seite der Studierendenwerks Stuttgart oder im Büro des Wohnungsreferats eingesehen werden:
http://www.studierendenwerk-stuttgart.de/system/files/field_page_file_download/SWS_Mietbedingungen_DE_Schwarz_1007.pdf

(2) Der Haupt- bzw. Ferienmieter verpflichtet sich zudem,
1. bei einem ausländischen Konto alle Kosten der Überweisungen zu tragen,

2. dem Wohnungsreferat Änderungen seiner Daten mitzuteilen, insbesondere trägt der Haupt- bzw. Ferienmieter die Kosten einer erfolglosen Überweisung.

(3) Der Hauptmieter verpflichtet sich das Zimmer nicht vor Ende des im Vertrag genannten Endtermins zu kündigen.

§ 9 Direkte Schlüsselübergabe

(1) Hauptmieter und Ferienmieter können sich nach Absprache mit dem Wohnungsreferat für die sogenannte „Direkte Schlüsselübergabe“ entscheiden. Haupt- und Ferienmieter übergeben sich dabei den Schlüssel selbstständig.

(2) Falls der Hauptmieter nach der Untervermietung nicht wieder in sein Zimmer einzieht, so ist die „Direkte Schlüsselübergabe“ nicht möglich.

(3) Für alle Schlüsselübergaben, die das Wohnungsreferat nicht durchführt, gelten entsprechende Klauseln zum pauschalem Schadensersatz und die Verpflichtung zur Terminabsprache nicht.

§ 10 Gebühren

(1) Das Wohnungsreferat erhebt für seine Dienste eine pauschale Verwaltungsgebühr von 15 Euro pro Vertrag.

(2) Ein pauschaler Schadensersatz wird vom Ferien bzw. Hauptmieter
1. in Höhe von 20 Euro erhoben, wenn dieser nicht oder später als 10 Minuten zu einem vereinbarten Aus- oder Einzugstermin erschienen ist,
2. in Höhe von 15 Euro erhoben, wenn dieser einen Termin zwischen 6 und 1 Stunde vor diesem Termin absagt oder wesentlich verschiebt. Termine die erst unter eine Stunden vorher abgesagt bzw. verschoben werden gelten als nicht abgesagt und die Kosten laut 1. müssen gezahlt werden
3. in Höhe von 50 Euro wenn keine Korrekte Schlüssel Übergabe erfolgt. Sollte durch die nicht Abgabe weitere Kosten entstehen trägt diese der Ferienmieter. § 11 der Allgemeinen Mietbedingungen des Studierendenwerks Stuttgart gilt analog.

(3) Ebenfalls werden alle Bankgebühren vom Ferien bzw. Hauptmieter eingefordert, die durch ihn verschuldet sind. Dies ist insbesondere bei falscher IBAN der Fall.

(4) Dieser Schadensersatz kann durch Nachweis des Ferien bzw. Hauptmieters herabgesetzt werden oder entfällt komplett, wenn dieser den Nachweis erbringt, dass der Schaden wesentlich geringer oder nicht entstanden ist. Das Wohnungsreferat behält sich vor, weitere Schadensersatzansprüche auch bei bereits gezahlter Schadensersatzpauschale mit Nachweis geltend zu machen.

§ 11 Mietzeit und Kündigung

(1) Das Mietverhältnis ist zeitlich befristet und endet automatisch mit dem Ende dieses Vertrags, da das Zimmer nur zum vorübergehenden Gebrauch, möbliert und in einem Studentenwohnheim (§ 549 BGB) vermietet wird.

(2) Es wird auf § 543 Abs 3.BGB verwiesen, wonach ein „berechtigtes Interesse“ des Mieters auf Vertragsfortsetzung nicht geltend gemacht werden kann.

(3) Das Gesetz sieht nur eine außerordentliche Kündigung vor.

(4) Eine vertragliche Pflichtverletzung des Ferienmieters, die zur außerordentlichen Kündigung führt, liegt insbesondere aber nicht ausschließlich vor, wenn er über das Bestehen der oben genannten Voraussetzungen zur Wohnberechtigung falsche Angaben gemacht hat oder den Nachweis verweigert.

(5) Der Ferienmieter ist bei einer außerordentlichen Kündigung verpflichtet dem Hauptmieter Schadensersatz in Höhe der Miete die ihm durch die Kündigung entgeht zu zahlen.

(6) Eine vertragliche Pflichtverletzung des Hauptmieters, die zur außerordentlichen Kündigung führt, liegt insbesondere aber nicht ausschließlich vor, wenn er unwahre Angaben auf dem Vertrag gemacht hat, z. B. nicht seinen eigenen



Namen verwendet hat oder nicht Mieter des Zimmers für den kompletten Zeitraum der gewünschten Untervermietung ist.

(7) Der Hauptmieter ist bei einer außerordentlichen Kündigung verpflichtet dem Ferienmieter Schadensersatz zu leisten wenn die Kündigung später als eine Woche vor dem gewünschten Einzugsdatum erfolgt. Sollte es für den Ferienmieter notwendig sein, ein Hotelzimmer oder ähnliches anzumieten zahlt dieses der Hauptmieter.

(8) Eine Kündigung, Stornierung, Verlängerung oder Anpassung des Vertrages kann jederzeit in beidseitigem Einverständnis erfolgen. Dies ist dem Wohnungsreferat umgehend mitzuteilen.

§ 12 Briefkasten

(1) Zur Mietsache gehört ebenfalls ein Briefkasten. Dort wird jedoch weiterhin der Name des Hauptmieters stehen und darf nicht überdeckt werden, damit dieser weiterhin Briefe empfangen kann.

(2) Auf Wunsch erhält der Ferienmieter ein Namensschild, das er unter den Namen des Hauptmieters am Briefkasten anbringen kann. Ein Überkleben ist verboten.

(3) Briefe, die nicht an den Ferienmieter adressiert sind, müssen im Briefkasten verbleiben und auf Wunsch des Hauptmieters an diesen ausgehändigt werden.

§ 13 Datenschutz

(1) Der Vertragspartner stimmen zu, dass ihre gemäß § 28 BDSG und § 13 LDSG Baden-Württemberg durch das Wohnungsreferat erhobenen Daten an alle anderen Vertragspartner und dem Studierendenwerk Stuttgart als Hauptmieter weitergegeben werden.

(2) Die Verarbeitung, Nutzung und Veröffentlichung der anonymisierten Daten der Vertragspartner für statistische Zwecke gilt ist genehmigt.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Mietbedingungen oder des Vertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlichen erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.

(2) Gerichtsstand ist Stuttgart.

(3) Es gilt deutsches Recht.

Stuttgart, den 16. September 2019