

MIETVERTRAG
für das Wohnheim des
VEREIN FACHSCHULE DES MÖBELHANDELS e.V.

Dieser Vertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten für den Mieter und den Vermieter, die notwendigerweise mit dem Leben in einer Gemeinschaft verbunden sind.

Zwischen dem Vermieter

Verein Fachschule des Möbelhandels e.V.
Frangenheimstraße 6, 50931 Köln

und

Herrn/Frau _____

Straße _____

Wohnort _____

Mieter, wird folgender Vertrag geschlossen:

1. Vertragsdauer

Der/die Mieter/-in wird ab

- Sommersemester 20 _____
- Wintersemester 20 _____

für die Dauer von **einem Semester** befristet (jeweils ca. 6 Monate) in das Wohnheim des Verein Fachschule e.V. aufgenommen.

Ca. zwei Monate vor Ablauf des Semesters hat der/die Mieter/-in der Wohnheimverwaltung **schriftlich** mitzuteilen, ob er den Vertrag zum Beginn des nächsten Präsenzsemesters (i.d.R. das übernächste Semester) um ein weiteres Semester verlängern will. **Diese Erklärung ist bindend.** Die Wohnheimverwaltung wird dem/der Mieter/-in unverzüglich mitteilen, ob sie sein/ihr Verlängerungsgesuch annimmt.

Geht kein schriftliches Verlängerungsgesuch ein, endet der Vertrag zum Semesterende. In diesem Fall besteht auch kein Anspruch auf Zuteilung eines Zimmers zu Beginn des folgenden Präsenzsemesters. Es ist ein neuer Aufnahmeantrag zu stellen und ein neuer Mietvertrag zu schließen.

2. Leistungsumfang

Im Einzelnen werden folgende Verpflichtungen eingegangen:

- Der/die Mieter/-in mietet je nach Verfügbarkeit ein/e möblierte/s
 - Einzelzimmer
 - ½ Doppelzimmer
 - Eckzimmer
 - Juniorsuitejeweils mit Dusche und WC.
- Das Zimmer ist für den TV- und Rundfunkempfang mit einer Satellitenhausverteilanlage ausgestattet. (DVB-T-Empfang ist mit mieter eigenem Receiver möglich)

- Ein Telefonanschluss ist vorhanden. Die durch die Nutzung entstehenden Kosten hat der/die Mieter/-in selbst zu tragen. Insb. hat er sich auch selbst um einen eigenen Telefonanschluss bei einem Netzbetreiber zu kümmern.
- Im Wohnheim steht den Mietern ein kostenfreier WLAN-Zugang zur Verfügung.
- Dem/der Mieter/-in stehen die Gemeinschaftsräume soweit nutzbar zur Nutzung zur Verfügung.
- Der Vermieter stellt während der Unterrichtszeiten von Montag bis Sonntag zu vorgegebenen Zeiten die Verpflegung (Frühstück, Mittag- und Abendessen) bereit. In den unterrichtsfreien Zeiten (Ferien, Karneval, Ostern, Pfingsten und anderen verlängerten Wochenenden an Feiertagen) werden keine Mahlzeiten bereitgestellt.
- Dem Mieter/der Mieterin ist bekannt, dass aufgrund der in einem Studentenwohnheim geltenden Besonderheiten der Geräuschpegel im Haus ortsüblich höher sein kann, als bei privatem Wohnraum.
- Der Vermieter gewährleistet die Reinigung des Zimmers, der Ausstattung und der Verkehrsräume soweit zugänglich einmal wöchentlich. Bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verunreinigung durch den/die Mieter/-in, ist der Vermieter von dieser Verpflichtung befreit

3. **Miete incl. Verpflegungskostenanteil**

Der/die Mieter/-in verpflichtet sich, für die Vertragsdauer den jeweils geltenden Semesterpreis zu Beginn eines jeden Semesters im Voraus zu entrichten.

Der zurzeit gültige Semesterpreis kann der in Anlage beigefügten Preisübersicht entnommen werden, die wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist. Eventuelle Änderungen des Preises bis zum Mietbeginn gem. nachfolgendem Absatz bleiben vorbehalten.

Der Semesterpreis kann durch den Vermieter zu Beginn eines jeden Semesters der Kostenlage angepasst werden; solche Anpassungen werden mit einer Frist von drei Monaten vor Beginn des neuen Semesters bekanntgegeben.

Auf Antrag kann der Semesterpreis in sechs bzw. fünf gleichen Teilbeträgen mit Fälligkeit jeweils zum Ersten eines Monats im Voraus entrichtet werden. Bei Abwesenheit der/des Mieter/-in oder bei Nichtinanspruchnahme der vertraglichen Leistungen besteht kein Anspruch auf Kostenerstattung. Um eine Schwankung zwischen Monaten mit und Monaten ohne Verpflegung auszugleichen, wird ein gemittelter Ratenpreis vereinbart, der unabhängig von der Gewährung und/oder Inanspruchnahme der Verpflegung zur Zahlung fällig ist.

Sofern der/die Mieter/-in sein Zimmer vorzeitig dem Vermieter zur Verfügung stellen möchte **und dieser das Zimmer anderweitig vermieten kann**, verringert sich der monatliche Teilbetrag für jeden vollen Kalendermonat um 200 €.

4. **Kaution**

Der/die Mieter/-in erbringt zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters (z.B. Miete, Ansprüche auf Schadensersatz, Räumung, Beseitigung von Umzugsschäden u.a.) eine Sicherheitsleistung. Diese Sicherheitsleistung ist in Form einer Barkaution in Höhe von zurzeit 600 € an den Vermieter zu leisten. Die Kaution ist bei Vertragsabschluss, spätestens jedoch vier Wochen vor Übergabe der Mietsache, an den Vermieter zu leisten.

Ferner ist eine Barkaution iHv zurzeit 50 € für je einen Zimmer- und einen Briefkastenschlüssel bei Einzug zu hinterlegen. Beide Kautionen sind unverzinslich.

Die Kaution ist spätestens einen Monat nach Auszug und vertragsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses an den/die Mieter/-in zur Rückzahlung fällig, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters bestehen. Die Schlüsselkaution wird bei Schlüsselrückgabe ausgezahlt.

Der/die Mieter/-in erkennt an, dass er/sie nicht berechtigt ist, fällige Mieten und sonstige Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Vermieter mit der Sicherheit zu verrechnen. Hingegen kann der Vermieter, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses, wegen einer fälligen und vom

Mieter/-in nicht bestrittenen Forderung seine Ansprüche in Höhe des Forderungsbetrages aus der Sicherheitsleistung befriedigen. Der/die Mieter/-in hat in diesem Fall den Kautionsbetrag wieder aufzufüllen.

5. Übergabe des Mietobjektes

Der Vermieter übergibt die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand.

Ein Übergabeprotokoll wird erstellt. Hiernach richtet sich, ob das Zimmer bei Auszug vom Mieter oder Vermieter zu renovieren ist (Wand- und Deckenanstrich, evtl. erforderliche Reparaturen an der Ausstattung usw.).

6. Anzeigepflicht und Haftung

Schäden im oder am Mietobjekt oder an dem vom Mieter/-in mitbenutzten Grundstücksteilen und Gemeinschaftseinrichtungen hat der/die Mieter/-in dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Diese Anzeigepflicht besteht auch für notwendige Vorkehrungen zum Schutze des Mietobjektes gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr. Unterläßt der/die Mieter/-in die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. War der Vermieter wegen der Unterlassung oder Verspätung der Anzeige außerstande den Mangel oder die Gefahr zu beseitigen, so ist der/die Mieter/-in nicht berechtigt eine Mietminderung bzw. einen Schadensersatzanspruch und ein Kündigungsrecht ohne Fristsetzung wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs geltend zu machen.

Der/die Mieter/-in haftet für alle Schäden, die durch ihn/sie, seine/ihre Familienmitglieder, Gäste oder durch unangemessenen Gebrauch des Mietobjektes und der Gemeinschaftseinrichtungen entstehen.

7. Vertragsbeendigung

Da dieser Vertrag auf eine bestimmte Dauer abgeschlossen ist, kann er nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorzeitig beendet werden.

Der Vermieter kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Betrieb des Wohnheims eingestellt, wesentlich eingeschränkt oder in seiner Art verändert wird und die Fortsetzung des Vertrages für den Vermieter nicht zumutbar wäre;
- der/die Mieter/-in seine/ihre vertraglichen Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt;
- der/die Mieter/-in für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Mietzahlung in Verzug ist;
- Verweis des/der Mieter/-in von der Schule.

Bei vorzeitiger Kündigung des Vertrages durch den Vermieter ist der bisherige Mietzins als Schadensersatz weiter zu zahlen bis das Zimmer wieder vermietet ist. Dem/der Mieter/-in bleibt der Nachweis vorbehalten, dass dem Vermieter kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.

Die Kündigung durch den Vermieter bedarf der Schriftform; sie ist zu begründen.

Wird der dem/der Mieter/-in überlassene Wohnheimplatz zur Beendigung des Vertrages nicht geräumt, ist der Vermieter berechtigt, die Räumung vorzunehmen und die eingebrachten Gegenstände auf Kosten und Gefahr des/der Mieter/-in einzulagern.

8. Auszug des Mieters

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist mit der/dem Verwalter/in ein Termin zur Abnahme des Zimmers zu vereinbaren. (ca. 2 Tage vor Auszug). Aus verwaltungstechnischen Gründen (Reinigung und ggf. Anstrich des Zimmers) endet dieser Vertrag spätestens 4 Tage vor Ablauf der belegten Studiensemester.

Das Zimmer ist dem Vermieter mit vollständigem Inventar und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Der Mieter muss alle von ihm eingebrachten persönlichen Sachen aus dem Zimmer entfernen. Die Kosten, die bei der Verwahrung und Entsorgung der eingebrachten Gegenstände entstehen, trägt der Mieter.

9. Hausordnung

Die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung wird von dem/der Mieter/-in anerkannt und ist Vertragsbestandteil.

10. Unterstellen von Motorfahrzeugen, Fahrrädern und sonstigen Gegenständen

Fahrzeuge jeder Art (Mopeds, Mofas, Fahrräder usw.) und sonstige sperrige Gegenstände dürfen ohne Zustimmung des Vermieters weder in allgemein genutzten Teilen des Wohnheimes noch auf dem Grundstück unter- oder abgestellt werden. Für Fahrräder kann der Fahrradunterstand genutzt werden. Für Kraftfahrzeuge kann ein Tiefgaragenstellplatz gesondert gemietet werden.

11. Betreten des Wohnraums

Der Vermieter bzw. sein Beauftragter ist berechtigt, den Wohnraum an Werktagen in der Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr zu betreten und zu besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen bzw. wahrzunehmen.

Bei Gefahr im Verzug ist das Betreten jederzeit gestattet.

12. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle gegenseitigen Ansprüche ist Köln. Als Gerichtsstand gilt, soweit das Gesetz zwingend nichts anderes vorsieht, Köln als vereinbart, wenn

- der Vermieter Ansprüche im Wege des Mahnverfahrens geltend macht,
- der/die Mieter/-in im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand hat,
- der/die Mieter/-in nach Aufnahme bzw. Ausscheiden seinen/ ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein/ihr gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

13. Schriftformerfordernis

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.

14. Salvatorische Klausel

Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

**Wohnheim des Verein Fachschule des Möbelhandels e.V.
Frangenheimstraße 6, 50931 Köln 41 (Lindenthal)**

Hausordnung

1. Für die Leitung des Wohnheims ist vom Verein Fachschule des Möbelhandels e.V. eine Verwalterin bestellt. Sie untersteht dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied und ist für das Wohnheim weisungsbefugt.
2. Der/die Studierende verspricht, mit den übrigen Wohnheimbewohnern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und deshalb jede gegenseitige Rücksichtnahme.
3. Die Bewohner erhalten gegen Hinterlegung von EUR 50,-- den erforderlichen Haus- bzw. Zimmerschlüssel sowie einen Briefkastenschlüssel. Dieser Betrag wird nach Beendigung des Aufenthaltes und Rückgabe der empfangenen Schlüssel zurückgezahlt. Ein evtl. Verlust des Schlüssels ist unverzüglich bei der Wohnheimverwaltung zu melden. Wir weisen darauf hin, dass bei einem Verlust von zwei Wohnheimschlüsseln, mindestens das Türschloss, evtl. die gesamte Schließanlage ausgetauscht werden muss. Kostenpunkt : von - 200,00 Euro - bis zu mehreren tausend Euro. Dieser Betrag wird dem jeweiligen Mieter in Rechnung gestellt.
4. Dies gilt entsprechend für einen evtl. überlassenen Garagenschlüssel, für den eine gesonderte Kaution hinterlegt wird.
5. Die Mahlzeiten werden zu den festgesetzten Zeiten im Speisesaal eingenommen. Inventar aus dem Speisesaal sowie Speisen und Getränke dürfen nicht mit auf die Zimmer genommen werden. Die Verpflegung und der Aufenthalt im Speisesaal sind nur Studierenden, **die im Wohnheim wohnen**, und Mitarbeitern der Möfa gestattet.
6. Das Mobiliar der Zimmer darf nur nach vorheriger Genehmigung durch die Verwalterin ersetzt oder durch privates ergänzt werden. Die Zimmer sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden sind.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, (vgl. Mietvertrag und Übergabeprotokoll), die Decken und Wände sach- und fachgerecht (weiß) zu streichen. Die Farbe und das Material werden vom Vermieter gestellt und können bei unserem Hausmeister abgeholt werden.
7. Das Rauchen in den Verkehrs- und Gemeinschaftsräumen ist Montag bis Freitag in der Zeit von 07.30 – 15.30 Uhr untersagt.
8. Den Bewohnern ist es nicht gestattet, eine Einzelantenne für den Rundfunk- und Fernsehempfang zu installieren.
9. Die Jalousien sind regelmäßig, mindestens zweimal jährlich, zu reinigen.
10. Die Gemeinschaftseinrichtungen sind pfleglich zu behandeln. Bei vorsätzlich und fahrlässig verursachten Sachbeschädigungen ist der entstandene Schaden von dem/der Mieter/in zu ersetzen.
11. Der Gebrauch von elektrischen Koch-, Heiz- und Klimageräten in den Zimmern ist nicht gestattet. Den Bewohnern stehen die Teeküchen Montag bis Freitag in der Zeit von 07.00 – 22.00 Uhr zur Verfügung.

12. Die Etagenküchen sind nach Nutzung von den Bewohnern zu reinigen. Zurückgelassene schmutzige Töpfe oder Geschirr werden weggeworfen. Die Kühlschränke in den Etagenküchen werden jeden letzten Mittwoch eines Monats gereinigt und sind daher zuvor zu leeren. Zurückgelassene Lebensmittel werden entsorgt.
13. Das Trocknen der Wäsche ist in den Zimmern nicht gestattet. Den Bewohnern steht eine Waschküche mit Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung. *
14. Die Bewohner können Besuch in ihren Zimmern empfangen. Bei gemeinschaftlichen Zusammenkünften und spätem Heimkommen ist jedoch darauf zu achten, dass keine Störung oder Belästigung der übrigen Hausbewohner oder den gegenüber wohnenden Nachbarn erfolgt.
15. Mit Rücksicht auf das Gemeinschaftsleben ist in der Mittagspause und **ab 22 Uhr** im Hause und auf dem gesamten Gelände Ruhe. Akustische Geräte (Fernseher, Radio, CD-Player usw.) sind auf **Zimmerlautstärke** einzustellen.
16. Haustiere sind nicht erlaubt. In besonderen Fällen ist die Genehmigung der Verwalterin einzuholen.
17. Zur Sicherung des Privateigentums müssen beim Verlassen des Zimmers die Zimmertür sowie die Schranktüren und Schubladen abgeschlossen werden.
Das Wohnheim ist kein Gewerbebetrieb im Sinne des § 701 ff BGB. Für verlorengegangene oder beschädigte Sachen der Studierenden wird keine Haftung übernommen.
18. Nach Semesterbeginn findet die Wahl eines Heimsprechers und seines Vertreters statt. Er vertritt die Hausbewohner gegenüber der Verwalterin und dem Vorstand des Vereins Fachschule des Möbelhandels.
19. Die Verwalterin ist berechtigt, bei Ordnungsverstößen die ihr notwendig erscheinenden Maßnahmen zu ergreifen, Ermahnungen auszusprechen und aktenkundig zu machen. Verwarnungen werden von dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied des Vereins Fachschule des Möbelhandels schriftlich erteilt und werden den gesetzlichen Vertretern oder dem Unterhaltsträger bekanntgegeben.
Mehrere Verwarnungen oder eine schwere Verfehlung ziehen den sofortigen Ausschluß aus dem Wohnheim, nicht aber aus der Schule, nach sich.
Die Entscheidung hierüber trifft das geschäftsführende Vorstandsmitglied des Vereins Fachschule des Möbelhandels e.V. nach Anhörung des Betroffenen und der gewählten Vertreter der Hausbewohner.

Köln-Lindenthal, im August 2012

VEREIN FACHSCHULE DES MÖBELHANDELS e.V.

* **Bei Beschädigungen oder Reparaturarbeiten, die in den Gemeinschaftseinrichtungen des Wohnheims auftreten, behalten wir uns vor, diese Räume zu sperren.**

Wichtige Informationen zu einzelnen Vertragsbestandteilen

Wir heißen Sie als neue(n) Mieter(in) im Wohnheim der Fachschule des Möbelhandels herzlich willkommen.

Da es bei einigen Vertragsbestandteilen in unserem Mietvertrag in der Vergangenheit immer wieder zu Missverständnissen gekommen ist, möchten wir Sie nochmals auf folgende Punkte aufmerksam machen:

- Unser Mietvertrag ist ein Zeitmietvertrag, der für die Dauer von einem Semester (Wintersemester bzw. Sommersemester, je ca. 6 Monate) abgeschlossen wird.
- Der für die Vertragsdauer gültige Semesterpreis ist zu Beginn eines jeden Semesters im Voraus zu entrichten.
- Auf Antrag kann der Semesterpreis in sechs gleichen Teilbeträgen mit Fälligkeit jeweils zum Ersten eines Monats im Voraus entrichtet werden.
- Der Vermieter stellt während der Unterrichtszeiten von Montag bis Sonntag zu vorgegebenen Zeiten die Verpflegung (Frühstück, Mittag- und Abendessen) bereit. In den unterrichtsfreien Zeiten (Ferien, Karneval, Ostern, Pfingsten und anderen verlängerten Wochenenden an Feiertagen o.ä.) werden keine Mahlzeiten bereitgestellt. Um eine Schwankung zwischen Monaten mit und Monaten ohne Verpflegung auszugleichen, wird ein gemittelter Ratenpreis vereinbart, der unabhängig von der Gewährung und/oder Inanspruchnahme der Verpflegung zur Zahlung fällig ist.
- Bestandteil des Mietvertrages ist die Zahlung einer Kautionsleistung in Höhe von 600 Euro. Die Kautionsleistung ist eine Sicherheitsleistung für z.B. Miete, Ansprüche auf Schadensersatz u.ä. und ist spätestens 4 Wochen vor Übergabe der Mietsache an den Vermieter zu leisten. In Ausnahmefällen und nach Absprache ist eine Barkautionsleistung am Tag des Einzugs möglich. Eine Übergabe der Mietsache ist nur möglich, wenn die Kautionsleistung bezahlt wurde.
- Sofern der Mieter/in sein/ihr Zimmer vorzeitig dem Vermieter zur Verfügung stellen möchte **und** dieser das Zimmer vorzeitig vermieten kann, verringert sich der monatliche Teilbetrag für jeden vollen Kalendermonat um 200 Euro. Dies ist eine Kulanzleistung des Vermieters auf die kein Rechtsanspruch besteht. Die verbleibende Restzahlung ist zur pauschalen Abgeltung des gemittelten Verpflegungskostenanteils bestimmt.
- Das Rauchen in den Verkehrs- und Gemeinschaftsräumen ist Montag bis Freitag in der Zeit von 07.30 – 15.30 Uhr untersagt.
- Das Zimmer wird einmal wöchentlich, (_____) zwischen 08.30 – 10.45 Uhr gereinigt.

Verein Fachschule des Möbelhandels e.V.

Gemeinnütziger Verein

Wohnheimverwaltung

RATENZAHLUNGSVERTRAG

über die Miete im Wohnheim des Verein Fachschule des Möbelhandels e.V., Köln

Der Verein Fachschule des Möbelhandels e.V., Frangenheimstr. 6, 50931 Köln,

erklärt sich einverstanden, dass

Herr/Frau: _____

Anschrift: _____

die Semestermiete für Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim des Verein Fachschule des Möbelhandels in sechs gleichen Monatsraten in Höhe von je

_____ Euro

entrichtet.

Gerät Herr/Frau _____

länger als zwei Monate mit den Zahlungen in Verzug, wird der gesamte restliche Semestermietbetrag sofort und insgesamt fällig.

Köln, den _____

VEREIN FACHSCHULE DES
MÖBELHANDELS E.V.

Mieter/Mieterin

SEPA-Lastschriftmandat und Einzugsermächtigung

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE23ZZZ00000199860

Mandatsreferenz: _____ (wird vom Verein ausgefüllt).

Ich ermächtige den Verein Fachschule des Möbelhandels e.V., Frangenheimstr. 6, 50931 Köln, widerruflich zum Einzug der Wohnheimmietraten von meinem Konto:

IBAN: ____ / ____ / ____ / ____ / ____ / ____

BIC: _____

Kontoinhaber, Name: _____

Anschrift: _____

Zugleich weise ich/weisen wir mein/unser Kreditinstitut an, die Lastschrift einzulösen. Ich kann/wir können innerhalb von acht Wochen nach dem Belastungsdatum die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen. Vor dem ersten Einzug einer SEPA-Lastschrift wird mich/uns der Zahlungsempfänger (Name siehe oben) über den Einzug in dieser Verfahrensart unterrichten.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift