

**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 \_\_\_\_\_

Mobil-Nr.: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

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
  - Eckzimmer
  - Juniorsuitejeweils mit Dusche und WC.
- DVB-T2-Empfang ist mit mieter eigenem Receiver und Zimmerantenne 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 im Rahmen der technischen Möglichkeiten und Verfügbarkeiten ein kostenfreier WLAN-Zugang zur Verfügung. Ein Powerlineadapter kann gegen eine Kautions i.H.v. 90 € geliehen werden.

- Dem/der Mieter/-in stehen die Gemeinschaftsräume soweit nutzbar 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.
- Die Reinigung der Räume kann nicht abbestellt oder generell verweigert werden.

### 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 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 oder rechtzeitigen Überweisung auf das Konto des Vermieters 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 60 € 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 vertragsgemäßigem 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 einen 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. Die Hausordnung lässt sich auf der Website unter [www.moefa.de](http://www.moefa.de) runterladen.

**10. Unterstellen von Motorfahrzeugen, Fahrrädern und sonstigen Gegenständen**

Fahrzeuge jeder Art (Mopeds, E-Roller, 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

---

## **Anlage zum Mietvertrag**

Preisübersicht gültig ab 09/2022

<b>Einzelzimmer</b>	<b>3.888 € / Semester (ggfs. 6 Raten á 648 €)</b>
<b>Eckzimmer</b>	<b>3.984 € / Semester (ggfs. 6 Raten á 664 €)</b>
<b>Junior-Suite</b>	<b>4.344 € / Semester (ggfs. 6 Raten á 724 €)</b>

Ich interessiere mich für einen

- Tiefgaragenparkplatz    **55 € / Monat**
- Außenparkplatz            **35 € / Monat**

### **Kautionen im Überblick:**

- 600,- € für das Zimmer**
- 60,- € für Schlüssel Wohnung und Briefkasten**
- 30,- € für Schlüssel Tiefgarage**
- 90,- € für WLAN Adapter**

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

# Hausordnung

1. Das Wohnheim wird von der Wohnheimverwaltung geleitet. Sie untersteht dem Vorstand und ist für das Wohnheim weisungsbefugt.
2. Der/die Studierende verspricht, mit den übrigen Wohnheimbewohnern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und deshalb Rücksicht auf andere zu nehmen.
3. Die Bewohner\*innen erhalten gegen Hinterlegung einer Kautions i.H.v. EUR 60,00 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 eines Wohnheimschlüssels, Schlösser ausgetauscht werden müssen. Die entstandenen Kosten werden dem jeweiligen Mieter in Rechnung gestellt. – Wir empfehlen „Schlüsselverlust“ in der privaten Haftpflichtversicherung zu inkludieren.
4. Dies gilt entsprechend für einen evtl. überlassenen Garagenschlüssel, für den eine gesonderte Kautions von derzeit EUR 30,- 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 Verwaltung 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 Verkehrswegen und Fluren ist generell untersagt. Flure, Flucht- und Brandwege sind frei von Gegenständen zu halten! In den Gemeinschaftsräumen ist das Rauchen 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. Vorhänge sind zweimal jährlich zu waschen.

**10.** Die Gemeinschaftseinrichtungen sind pfleglich zu behandeln. Bei vorsätzlich und/oder 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 und auf den Fluren 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 o.ä.) sind auf **Zimmerlautstärke** einzustellen.

**16.** Haustiere sind nicht erlaubt. In besonderen Fällen ist die Genehmigung der Verwaltung 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 Wohnheimsprechers und seines Vertreters statt. Er vertritt die Hausbewohner gegenüber der Verwaltung und dem Vorstand des Vereins Fachschule des Möbelhandels.

**19.** Die Verwaltung ist berechtigt, bei Ordnungsverstößen die ihr notwendig erscheinenden Maßnahmen zu ergreifen, Ermahnungen auszusprechen und aktenkundig zu machen.

Verwarnungen werden von dem Vorstand 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 der Geschäftsführer des Vereins Fachschule des Möbelhandels e.V. nach Anhörung des Betroffenen und der gewählten Vertreter der Hausbewohner.

Köln Lindenthal, im Januar 2023