

ALLGEMEINE MIETBEDINGUNGEN

für die

Studierendenwohnheime des Studierendenwerks Kaiserslautern

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF RENTAL
for the Residence Halls

§ 1

Wohnberechtigung Eligibility for Residence

- (1) Die Vermietung in der Studierendenwohnanlage erfolgt mit Rücksicht darauf, dass der Mieter die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung in den von dem Vermieter verwalteten Wohnanlagen erfüllt.

Wohnberechtigt sind nach den Vergaberichtlinien in der jeweils gültigen Fassung nur Studierende der Technischen Universität Kaiserslautern und der Hochschule Kaiserslautern, einschließlich ihrer Programmstudierenden und Studierendenden aus Kooperationsprogrammen.

Renting in the student residence facility follows the fact that the tenant fulfills the prerequisites for residence entitlement in the housing estate managed by the landlord.

Only students of the University of Kaiserslautern and of the University of Applied Sciences in Kaiserslautern are eligible for residence, including their program students and students from cooperation programs.

- (2) Im Falle des Wegfalls der Wohnberechtigung (z. B. durch Exmatrikulation), ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter anzuzeigen. In diesem Fall endet das Mietverhältnis zum Ende des Semesters, in dem die Wohnberechtigung entfällt.

In case of the loss of the residence entitlement (e.g. by exmatriculation), the tenant is obligated to inform the landlord. In this case, the tenancy agreement ends at the end of the semester, in which the entitlement expires.

- (3) Der Mieter ist verpflichtet, für das jeweils laufende Semester auf Verlangen des Vermieters eine Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Kommt der Mieter einer Aufforderung nicht nach und bleibt auch eine mit Fristsetzung verbundenen Abmahnung erfolglos, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 BGB fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Dem Vermieter bleibt in diesem Fall auch die ordentliche Kündigung aus wichtigem Grund vorbehalten.

The tenant is obliged to submit a matriculation certificate for the current semester on request of the landlord. If the tenant does not comply with a request and a warning with a setting deadline is unsuccessful, the landlord is entitled to terminate the tenancy agreement according to the contract. § 543 para. 1 BGB without notice for cause. In this case, the landlord is also entitled to terminate the contract for important reasons.

§ 2

Vertragsabschluss, Dauer des Mietverhältnisses Signing of the Agreement, Duration of Tenancy

- (1) Der Mietvertrag kommt zustande, wenn der Mieter das von ihm eigenhändig unterzeichnete Vertragsexemplar mit den erforderlichen Anlagen bis zu dem vom Vermieter genannten Termin dem Vermieter zugehen lässt.

The tenancy agreement is concluded when the tenant hands out the copy of the agreement signed with his/her own handwritten signature along with the requisite attachments by the deadline given by the Landlord.

- (2) Dem Mieter werden die Mieträume nur zum vorübergehenden Gebrauch für die besonderen Zwecke des Studiums vermietet. Es gelten die Besonderheiten des § 549 Abs. 3 BGB für die Vermietung von Studierendenwohnheimen.

The rental accommodation is only rented for temporary use for the special purposes of study. The special features of § 549 para. 3 BGB apply for the rental of student residences.

- (3) Die Überlassung von Mieträumen im Studierendenwohnheim stellt eine indirekte staatliche Förderung dar. Da nur beschränkt Plätze in den Studierendenwohnheimen zur Verfügung stehen und einer möglichst großen Anzahl von Studierenden ein staatlich

geförderter Wohnraum nach dem Rotationsprinzip zur Verfügung gestellt werden soll, erfolgt die Vermietung nur zeitlich befristet.

The granting of lettings in the student residence is an indirect state subsidy. As only a limited number of places are available in the student residences and the largest possible number of students should be provided with a state-sponsored housing space, the renting is only temporary, according to the rotation principle.

(4) Die Höchstmietdauer beträgt grundsätzlich 8 Semester.

The maximum rental period is limited to eight semesters.

Das Mietverhältnis endet zu dem im Mietvertrag genannten Termin, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Beendigung durch Fortsetzung des Gebrauchs ist ausgeschlossen. § 545 BGB wird insofern abbedungen.

The tenancy ends in accordance with the date mentioned in the tenancy agreement without the need of termination. The tenancy is not automatically renewed indefinitely when the lessee does not vacate the accommodation and continues to use it (§ 545 BGB).

(5) Für ERASMUS-Studierende beträgt die Laufzeit 6 Monate bzw. 12 Monate gemäß Zulassungsbescheid.

For ERASMUS students the rental time is 6 months or 12 months according to their letter of admission.

Der Mietvertrag kann auf schriftlichen Antrag des Mieters bis zum Erreichen der Höchstmietdauer (8 Semester) verlängert werden. Der Antrag muss rechtzeitig, spätestens 2 Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses, beim Vermieter eingegangen sein.

The tenancy can be extended with a written notice from the lessee until reaching the maximum rental period (8 semesters). The application must be received by the landlord in time, at the latest 2 months before the end of the lease.

(6) In Härtefällen oder unter besonderen Voraussetzungen hat der Mieter einen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses für längstens 2 Semester. Einen Antrag in Textform hierauf hat er beim Vermieter rechtzeitig vor Ablauf des Mietverhältnisses zu stellen.

Die Gründe für den Wunsch auf Mietvertragsverlängerung sind in einem schriftlichen Antrag darzulegen. Wird als Grund der bevorstehende Abschluss des Studienganges angegeben, ist eine aussagekräftige Bestätigung der TU Kaiserslautern / Hochschule Kaiserslautern beizufügen. Über den Antrag entscheidet der Vergabeausschuss.

In special cases the tenancy can be extended for 2 semesters maximum upon written request of the tenant. The application (including the reasons) has to be submitted to the landlord right in time before expiry of the rental agreement. If the completion of studies is indicated as a reason, a valid confirmation from the TU Kaiserslautern / Hochschule Kaiserslautern must be attached. The award committee decides on the application.

(7) Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 549 Abs. 3 BGB für Wohnraum im Studentenwohnheim die §§ 556d, 561, 573, 573a, 573d Abs. 1, 575, 575a Abs. 1, 577 und 577a BGB nicht gelten.

It should be noted that, § 549 para. 3 BGB (German Civil Code) do not apply to housing in a student residence, §§ 556d, 561, 573, 573a, 573d para. 1, 575, 575a para. 1, 577 and 577a BGB.

§ 3

Zahlungsmodus

Method of Payment

(1) Der Mieter ist verpflichtet, ein Bankgiro- oder Postgirokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Bankeinzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen.

Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Deckung für die abzubuchenden Beträge gewährleistet ist. Der Mieter ist verpflichtet, die Bankeinzugsermächtigung und das SEPA-Lastschriftmandat dem Vermieter gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag zu übergeben.

The tenant is required to establish a bank or post office giro account for the duration of the lease and to grant the landlord a revocable direct debit authorization in the amount of the rent due.

The tenant has to make sure that the coverage is guaranteed for the amounts to be debited. The tenant is obliged to hand over the debit authorization to the landlord, together with the signed rental agreement.

- (2) Die Miete wird monatlich spätestens am 5. Werktag von dem vom Mieter genannten Konto abgebucht.

Sollte die Abbuchung undurchführbar sein, so hat der Mieter die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Der Vermieter ist berechtigt, für zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie für jede weitere Mahnung eine pauschalisierte Verwaltungsgebühr von 3,00 € in Ansatz zu bringen. Die Bankrücklastgebühren trägt der Mieter. Ein zweiter Abbuchungsversuch für dieselbe Forderung durch den Vermieter erfolgt nicht. Der Mieter hat dann den Rückstand zu überweisen.

The rent will be deducted from the mentioned account no later than on the 5th working day. If the debit is impracticable, the tenant must pay the costs. The landlord is allowed to charge a lump sum fee of 3.00 € for additional administrative burdens and for any additional reminder. The bank's return debit charges must be paid by the tenant. A second debiting of the same claim by the landlord does not take place. The tenant must then transfer the remaining balance.

- (3) Alle außer der Gesamtmiete aus dem Mietverhältnis fällig werdenden einmaligen Forderungen (Kosten für Bankrücklast, Mahnkosten, Mietrückstände, rückständige Kautions-, Schadenersatzforderungen) sind auf das nachfolgend genannte Konto des Vermieters bei der:

All non-recurring claims- except the total rent - (costs for bank charges, dunning costs, leasing reserves, back deposit, claims for damages) are to be transferred to the following account of the lessor at the:

Volksbank Kaiserslautern
IBAN: DE02 5409 0000 0013 2980 09
BIC: GENODE61KL1

unter Angabe des Namens und des Verwendungszwecks zu überweisen.

specifying the name and the intended purpose.

- (4) Stundungsanträge müssen bis zum letzten Werktag des jeweiligen Vormonats bei dem Vermieter eingereicht werden. Sie können nur genehmigt werden, wenn eine finanzielle Notlage nachgewiesen wird und wenn konkrete Zahlungsvorschläge unterbreitet werden.

Requests for a delay in payment must be submitted to the landlord by the last workday of the respective previous month. They can only be approved if a financial emergency is proven and if concrete payment suggestions are submitted.

§ 4 **Mietfestsetzung** *Rent fixing*

- (1) Die Miete enthält die Nettomietkosten und alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003.

Das Studierendenwerk Kaiserslautern orientiert sich bei der Festsetzung der Mieten an den Kosten einer jeweiligen Wohnanlage nach dem Kostendeckungsprinzip.

The rent includes the net rental costs and all operating costs as defined in the Operating Costs Ordinance of 25 November 2003. The Studierendenwerk Kaiserslautern is based on the cost coverage principle when determining the rents at the cost of a respective residential complex.

- (2) Im Falle der Kostensteigerung ist der Vermieter berechtigt, die Miete neu festzusetzen und anzuheben.

Bei der Neufestsetzung der Miete werden Defizite oder Überschüsse vergangener Zeiträume in die Berechnung einbezogen.

Änderungen der Miete teilt der Vermieter dem Mieter in Textform mit. Die Miete ist sodann ab dem darauffolgenden Monat in der geänderten Höhe geschuldet.

In case of cost increase, the landlord is entitled to redefine and raise the rent. When the rent is re-established, deficits or surpluses of past periods are included in the calculation. The landlord informs the tenant in text form of any changes of the rent. The rent is to be paid in the changed amount as of the following month.

§ 5 **Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht, Mietminderung seitens des Mieters** *Offsetting, Right of Retention, Rent Reduction on the Part of the Tenant*

- (1) Der Mieter kann gegenüber der Mietzinsforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn es sich um einen Schadensersatzanspruch wegen

Nichterfüllung der Vermieterpflichten handelt (§ 538 BGB) und wenn der Mieter dies schriftlich angezeigt hat. Zur Mietminderung des Mietzinses ist er nur berechtigt, wenn es sich um nicht unerhebliche Tauglichkeitsmängel handelt und der Mangel dem Vermieter vorher so rechtzeitig schriftlich bekannt gegeben wurde, dass Abhilfe geschaffen werden konnte.

The tenant can only offset a claim on rent due or claim right of retention if there is a claim for damages due to the non-fulfillment of the landlord obligations (Section 538 BGB) and if the tenant has reported this in writing. A rent reduction is warranted only if it is matter of significant deficit of usability and the deficit was reported in advance to the landlord in writing in due time so that a remedy could be found.

- (2) Wegen Gebrauchsbeeinträchtigungen, die auf Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung des Mietraumes oder des Gebäudes beruhen oder von außen her verursacht werden, ist eine Mietminderung ausgeschlossen. Handelt es sich um Lärmbelästigung durch Mitbewohner, so darf nur und erst dann gemindert werden, wenn der Vermieter gebotene und zumutbare Maßnahmen gegen die Störer unterlässt.**

A rent reduction because of restricted use due to measures taken for maintenance or improvement of the rented space or the building or that is caused from the outside is not possible. If it is a matter of noise disturbance caused by fellow occupants, then it can be reduced only and first then if the landlord neglects to take necessary and reasonable measures against the disruptive occupant.

§ 6

Kaution

Security Deposit

- (1) Die Kaution wird nicht verzinst (§ 551 Abs.3 Satz 5 BGB).**

The deposit will not bear interest (§ 551 Abs.3 Satz 5 BGB).

- (2) Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses mit der Kaution nicht gegen Forderungen des Vermieters aufrechnen, es sei denn, die Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.**

The tenant may not use the security deposit to offset claims of the landlord during the period of tenancy, unless the requirement is fixed undisputed or judicial.

- (3) Die Kaution wird nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter mit allen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis verrechnet. Die Kaution bzw. die nicht verrechneten Teile der Kaution werden dem Mieter auf dessen Kosten auf ein von ihm zu benennendes, in Deutschland bestehendes, Konto überwiesen.**

After the tenant moves out, the security deposit will be used by the landlord to set off all claims from the tenancy. The security deposit or, as the case may be, the unclaimed parts of the security deposit, will be transferred without interest to the tenant at his/her cost to an german bank account to be designated by him/her.

§ 7

Übergabe des Wohnraumes

Handover of the Premises upon Moving in

- (1) Die Übergabe des Wohnraumes erfolgt in der Regel in der Zeit von Montag bis Freitag, 8.00 bis 12.00 Uhr. Fällt der Vertragsbeginn auf einen Feiertag, Samstag oder Sonntag, so erfolgt die Übergabe erst am jeweils darauffolgenden Werktag. Insofern wird der Mietvertrag abgeändert. Ein Anspruch auf Mietminderung insoweit besteht nicht.**

The handover of the premises normally takes place in the time from monday to friday, 8:00 a.m. to 12:00 a.m. If the start of the agreement is on a holiday, saturday or sunday, then the handover takes place only on the following work-day. As far as this is concerned, there is no right of rent reduction.

- (2) Bei der Übergabe der Mietsache wird deren Zustand sowie die Vollständigkeit des Inventars, soweit nicht unmöbliert vermietet wird, in Gegenwart des Mieters durch den Beauftragten des Vermieters festgestellt und in einem schriftlichen Übergabeprotokoll festgehalten. Der Mieter erkennt den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache einschließlich des Inventars durch Unterzeichnung des Übergabeprotokolls als ordnungs- und vertragsgemäß an; Einschränkungen sind im Protokoll festzuhalten, sie hindern die Wirksamkeit der Übergabe nicht.**

Upon handover of the rented space, its condition will be ascertained as well as the completeness of the inventory by an authorized representative of the landlord in the presence of the tenant. The tenant acknowledges the proper condition of the rented property through his/her signature at the bottom of the handover protocol. Any deficiencies are to be noted on the protocol, they do not hinder the effectiveness of surrender.

- (3) **Es wird darauf hingewiesen, dass der Mieter beim Einzug in das Studierendenwohnheim sowie beim Auszug verpflichtet ist, sich innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen bei der Meldebehörde an- bzw. abzumelden.**

It should be noted that the tenant is obliged upon moving into the residence hall as well as upon moving out to register and deregister at the authorities within the period regulated by law.

§ 8 **Schlüssel** *Keys*

- (1) **Der Mieter erhält beim Einzug vom Beauftragten des Vermieters die notwendigen Schlüssel. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass die gesamte Wohnanlage, in der er eine Wohnung angemietet hat, mit einer Schließanlage versehen ist und der Vermieter hierzu einen Generalschlüssel besitzt, mit dem das Betreten jeder Wohnungen möglich ist. Der Vermieter verpflichtet sich, die Wohnung nur im äußersten Notfall zu betreten, um in Abwesenheit des Mieters Schäden zu verhindern.**
The tenant obtains the necessary keys from the representative of the landlord upon moving in. The tenant is hereby informed that the entire housing area in which she/he has rented an apartment is equipped with a locking system, and the landlord has a master key with which access to each apartment is possible. The landlord is obliged to enter the apartment only in case of emergency in order to prevent damage in the absence of the tenant.
- (2) **Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter den Verlust oder einen Defekt eines ihm überlassenen Schlüssels unverzüglich mitzuteilen. Die Beschaffung von Ersatzschlüsseln erfolgt, sofern den Mieter am Verlust oder der Unbrauchbarkeit ein Verschulden trifft, ausschließlich durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.**
In case of a lost or a damaged key the renter commits to inform the landlord immediately. In the case of loss or damage caused by the tenant, only the landlord is entitled to procure spare keys at the tenant's expense.
- (3) **Der Vermieter ist darüber hinaus berechtigt, bei Verlust eines Schlüssels das betreffende Schloss auf Kosten des Mieters ändern oder auswechseln zu lassen. Wenn die Gefahr des Missbrauchs des verlorenen Schlüssels besteht, ist der Vermieter auch im Falle des Vorhandenseins einer Schließanlage berechtigt, diese auszutauschen.**
If the key is lost, the landlord is also entitled to alter or replace the door lock at the lessee's expense. When a risk of misuse is given, the landlord is authorized to replace the locking system, if any exists.
- (4) **Im Falle, dass der Mieter den Schlüssel schuldhaft verloren hat, gehen die Kosten der Ersatzbeschaffung, des Schloss austausches oder der Wechselung der Schließanlage zu Lasten des Mieters.**
In case the tenant has lost the key culpably, the costs of the replacement procurement, the exchange of the lock or the replacement of the locking system are charged to the tenant.
- (5) **Bei Auszug sind alle dem Mieter überlassenen Schlüssel vom Mieter an den Beauftragten des Vermieters zurückzugeben. Dies gilt auch für ohne Erlaubnis durch den Mieter beschaffte weitere Schlüssel.**
All keys issued are to be given back to the representative of the Landlord upon moving out including the ones the lessee might have made as an infringement on the leasing agreement.
- (6) **Der Mieter verpflichtet sich, das an der Wohnung befindliche Zylinderschloss weder zu verändern noch auszutauschen. Für den Fall der Zuwiderhandlung ist der Vermieter berechtigt, eine fristlose Kündigung auszusprechen.**
The tenant commits to neither change nor exchange the cylinder lock at the apartment. In case of infringement, the landlord is entitled after prior warning to issue an immediate termination.

§ 9 **Wechsel des Wohnraumes** *Change of Housing Space*

- (1) **Ein Wechsel der Wohnanlage ist grundsätzlich nicht möglich. Ausgenommen hiervon ist der Wechsel einer Einzelperson in ein Doppelapartment wegen Bildung einer Ehe oder wegen Familienerweiterung.**
A change of the housing estate is not possible in principle. Except for this is the move of a single person into a double apartment because of a marriage or family expansion.

- (2) Ein einmaliger Umzug innerhalb eines Wohnheimes ist möglich, jedoch nicht zu Semesterbeginn. Jeder Umzug ist nur in begründeten Ausnahmefällen und gegen Erstattung einer Kostenpauschale in der nach den Richtlinien festgesetzten Höhe möglich.

A one time move within a residence hall is possible, but not at the beginning of the semester. Each move is only possible in reasonable exceptions and against reimbursement of administrative costs.

- (3) Der Vermieter kann vom Mieter den vorübergehenden oder dauerhaften Umzug innerhalb eines Wohnheimes oder in ein anderes Wohnheim verlangen, wenn dies bauliche Maßnahmen oder eine Änderung der Zweckbestimmung des Wohnraumes erfordern und es unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters und des Mieters für den Mieter zumutbar ist.

Für diese Fälle wird dem Vermieter die Möglichkeit der Änderungskündigung mit 3-monatiger Kündigungsfrist eingeräumt.

The landlord can demand for a temporary or permanent move within a dormitory or another one if it's caused by structural measures or a change in the intended purpose of the dwelling space, when it's acceptable for the tenant, considering the interests of both. For these cases, the lessor is given the option to terminate the contract with 3-month notice period.

§ 10

Zwischenvermietung, Überlassung des Wohnraumes an Dritte, Beherbergung

Vacation Tenancy Agreement, Surrender of Housing Space to Third Parties, Lodging

- (1) Jede auch teilweise Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Mieträume an Dritte ist ohne die Erlaubnis des Vermieters untersagt. Dasselbe gilt für die Aufnahme Dritter in die vom Mieter bewohnten Räume. Zuwiderhandlungen berechtigen den Vermieter nach vorheriger Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

Any partial sub-letting or transfer of use of the rented rooms to third parties is prohibited without the permission of the landlord. The same applies to the inclusion of third parties in the rooms occupied by the tenant. Violations entitle the lessor to terminate the contract without notice after prior warning.

- (2) Auf Antrag des Hauptmieters in Textform, kann der Mieter die Mieträume einem Dritten zur Untermiete überlassen (sog. Zwischenmiete). Der Mieter hat in diesem Fall an den Vermieter für den Verwaltungsaufwand eine Kostenpauschale in der nach den Richtlinien festgesetzten Höhe als Zwischenvermietungsgebühr zu zahlen. Das Zwischenmietverhältnis wird derart ausgestaltet, dass zwischen dem Vermieter und dem Dritten ein Zwischenmietvertrag abgeschlossen wird. Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter besteht daneben weiter.

Macht sich der Zwischenmieter eines schweren Verstoßes gegen die Hausordnung oder gegen die Bestimmungen dieses Mietvertrages schuldig, so kann der Vermieter dem Zwischenmieter fristlos kündigen.

At the written request of the principal tenant, the lessee may sublet the rented premises to a third party (so-called interim rent). In this case, the tenant has to pay the lessor a lump sum for administrative expenses in the amount determined in accordance with the guidelines as an interim rental fee. The interim lease agreement is structured in such a way that an interim lease agreement is concluded between the landlord and the third party. The lease agreement with the main tenant also continues to exist.

If the interim tenant is guilty of a serious violation of the house rules or of the provisions of this tenancy agreement, the landlord can terminate the interim tenant without notice.

§ 11

Mängel der Mietsache

Defects of the leased property

- (1) Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter Gefahrenquellen und Mängel, die bei Übergabe vorhanden sind, im Übergabeprotokoll anzuzeigen oder wenn diese Gefahrenquellen oder Mängel erst im Laufe der Mietzeit entstehen, diese unverzüglich in Textform anzuzeigen.

The renter is obligated to inform the landlord of existing dangers and defects, which are to be indicated in the handover protocol or if these sources of danger or defects occur during the term of the rental period, they must be reported in text form immediately.

- (2) Liegt ein Mangel schon bei Beginn des Mietverhältnisses vor und der Mieter weist den Vermieter nicht darauf hin, verliert der Mieter seine Mängelansprüche, wenn er die Anzeige schuldhaft unterlässt, es sei denn, der Mangel wurde durch den Vermieter arglistig verschwiegen.

If a defect already exists at the beginning of the tenancy and the tenant does not point out to the landlord the tenant loses his shortage claims if he culpably omits the information, unless the defect has been concealed by the landlord fraudulently.

- (3) **Ein Verschulden des Mieters an der Nichtanzeige des Mangels liegt insbesondere dann vor, wenn der Mangel ohne weiteres für jeden erkennbar ist.**
A fault on the part of the lessee is due to the non-notification of the defect, in particular if the defect is easily recognizable to everyone.
- (4) **Der Mieter haftet dem Vermieter für jede schuldhaft unterlassene oder verspätet erklärte Anzeige gem. § 536c Abs. 2 BGB. Dasselbe gilt für eine schuldhaft unrichtige Anzeige.**
The renter is liable to the landlord for any culpably omitted or delayed declaration according to the law. Section 536c para. 2 BGB. The same applies to any incorrect report.
- (5) **Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB (nF seit 1.5.2013) dient.**
For a period of three months, a reduction of capability remains unconsidered, so far as the reason therefore is an energetic modernization measure according to § 555b No. 1 BGB (nF since 1.5.2013).

§ 12

Haftung des Mieters sowie besondere Pflichten des Mieters

Liability of the tenant as well as special obligations of the tenant

- (1) **Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassene Mietsache, mitvermietetes Inventar sowie die zur Mitbenutzung überlassenen (Gemeinschafts-)räume pfleglich zu behandeln und für eine ausreichende und regelmäßige Reinigung zu sorgen. Wird festgestellt, dass der Mieter seiner Pflicht insoweit schuldhaft nicht nachkommt, so ist der Vermieter nach Abmahnung berechtigt, das Zimmer selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten des Mieters reinigen zu lassen.**
The tenant is obligated to handle the rented property, the rented inventory as well as the (community) rooms left to be shared with care and to ensure a sufficient and regular cleaning. If the renter fails to perform his duties, the landlord is entitled, after warning, to have the room cleaned by himself or by a specialist company at the expense of the renter.
- (2) **Der Mieter haftet für Schäden an der vom Vermieter überlassen Mietsache nebst Inventar, sofern die Schäden durch die Verletzung der dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft oder auf andere Weise schuldhaft verursacht wurden.**
The renter is liable for damages to the rented property including inventory, insofar the damages are caused by the tenant's breach of diligence or any other culpable way.
- (3) **Der Mieter haftet in gleicher Weise für alle schuldhaft verursachten Schäden, die durch eine zum Haushalt gehörende Person, Angehörige, Besucher oder Erfüllungsgehilfen verursacht werden, sofern Sie auf Veranlassung oder mit Einverständnis des Mieters in Beziehung zur Mietsache getreten sind.**
The renter is liable in the same way for all culpably caused damages, caused by a person belonging to the household, relatives, visitors or subcontractors as far as they are related to the leased property by agreement of the tenant.
- (4) **Für während oder bei Beendigung des Mietverhältnisses abhanden gekommene oder beschädigte Inventarteile ist der Mieter verpflichtet, bei Verschulden dem Vermieter Schadensersatz zu leisten.**
In the event of lost or damaged inventory parts during or at the end of the rental agreement, the tenant is obliged to pay compensation to the lessor in the event of culpability.
- (5) **Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die Gemeinschaftsräume frei von Ungeziefer zu halten. Verletzt er schuldhaft diese Pflichten, ist er dem Vermieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet.**
The renter is obliged to keep the rented property and the common areas vermin-free. If the tenant neglects that obligation he is liable for cost reimbursement.
- (6) **Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode (Oktober bis April) auch in seiner Abwesenheit für eine ausreichende Beheizung der Mietsache zu sorgen. Unterlässt er dies schuldhaft und führt dies zu Schäden an der Mietsache, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.**

Auf sparsamen Verbrauch der Heizenergie ist zu achten, ebenso wie auf sparsamen Verbrauch von Strom, Gas und Wasser.

During the heating season (October to April) the renter is obligated to ensure sufficient heating of the rented property, even in his absence. If he fails to do so, he or she will be responsible for the cost- compensation of the incurred damage. It is important to pay attention to the economical consumption of the heating energy, as well as on the economical consumption of electricity, gas and water.

- (7) **Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als 4 Wochen dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur für 5 Minuten das Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.**

The renter is obliged to ensure that, in case of absence of more than 4 weeks, he or an instructed person keep running water on each of the water taps in the rented property for 5 minutes in order to prevent the danger of legionella formation.

- (8) **Die vorhandenen Rauchmelder sind einmal monatlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.**

The existing smoke-detectors have to be checked once a month on their functionality.

- (9) **Dem Mieter sind bauliche Veränderungen an den Mieträumen untersagt. Sonstige Veränderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die in Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Veränderungen entstehen, auch wenn die schriftliche Zustimmung des Vermieters erteilt wurde. Er haftet insbesondere unabhängig von der Frage eines Verschuldens für Schäden, die durch Bekleben oder Anbringen von Gegenständen an Wänden, Türen, Möbel oder sonstigen Einrichtungsgegenständen entstanden sind. Der Vermieter kann verlangen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der ursprüngliche Zustand der Mieträume wieder hergestellt wird. Ein Anspruch des Mieters auf Kostenerstattung bei Belassung des von ihm hergestellten Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht in keinem Fall.**

The renter is prohibited from making any constructional changes to the rented premises. Other changes to the rented property requires the written consent of the landlord. The renter is liable for all damages that arise in connection with the modifications made by himself, even if the written consent of the landlord has been granted. In particular, he/she is liable independently of the question of fault for damages caused by the gluing or attachment of objects to walls, doors, furniture or other furnishings. The landlord may require that the original condition of the rented accommodation has to be restored upon termination of the lease. After termination of the rental agreement a claim of the tenant for reimbursement on leaving the condition he has established does not exist.

- (10) **Der Mieter darf von ihm nicht benötigtes oder benutztes Mobiliar nicht aus seinem Wohnraum auslagern. Bei dringendem Bedürfnis können Sonderregelungen vereinbart werden.**

The tenant is not allowed to store furnishings that she/he does not need or does not use outside of her/his living space. In cases of urgent need, special arrangement can be agreed upon.

- (11) **Dem Mieter bleibt es überlassen, seine eigenen Gegenstände auf seine eigenen Kosten zu versichern, insbesondere gegen Schäden durch Einbruchdiebstahl, Feuer, Leitungswasser und Elementarschäden.**

Damages to the lessee's possessions through break-ins, fire, water from water taps and damages from the elements will be taken care of by the lessee/user at his or her own expense or insurance.

- (12) **Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die dem Vermieter dadurch entstehen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgibt und dem Vermieter daher eine Weitervermietung nicht möglich ist.**

After termination of the rental agreement, the tenant is liable to the landlord for financial loss, that occurs when the leased item is not returned in time and therefore a subleasing is not possible.

§ 13

Haftung des Vermieters

Tenant's Liability

- (1) **Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantieverantwortung) wird ausgeschlossen; § 536a Abs. 1 erste Alternative BGB findet insoweit keine Anwendung.**

The no-fault liability of the landlord for material defects upon contract conclusion is excluded.

Section 536a para. 1 the first alternative BGB does not apply.

- (2) **Der Vermieter haftet für Personen- und Sachschäden des Mieters und seiner Besucher nur bei eigenem Verschulden bzw. Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Der Haftungsumfang ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Von der Haftungsbegrenzung ausgenommen ist außerdem die Haftung für die Verletzung von Kardinalspflichten (Überlassung und Instandhaltung).**

The landlord is liable for personal injury and property damages only in case of his or his agent's fault. The scope of liability is limited to intent and serious negligence. The limitation of liability does not apply in case of injury of life, body and health. Exempt from the limitation of liability is also the responsibility for the violation of cardinal obligations.

§ 14

Nutzung der Gemeinschaftsräume

Use of common areas

- (1) **Die zur Mitbenutzung überlassenen Gemeinschaftsräume sind durch den Mieter pfleglich zu behandeln. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, für eine regelmäßige Reinigung zu sorgen. Bei Gemeinschaftsräumen innerhalb einer abgeschlossenen Wohngemeinschaft obliegt es der Wohngemeinschaft, intern eine Regelung zu finden.**

The communal areas made available for shared use, must be treated with care by the tenant. The tenant is also obliged to provide regular cleaning. In case of communal areas within an enclosed flat, the housing community is responsible for finding internal rules.

- (2) **Der Mieter hat für eine sachgemäße Lüftung und Heizung der Mieträume sowie der Gemeinschaftsräume zu sorgen, sowie die der Allgemeinheit zugänglichen Räume, Verkehrsflächen und Außenanlagen des von ihm bewohnten Wohnheims sorgfältig zu behandeln und stets sauber zu hinterlassen.**

The tenant must ensure proper ventilation and heating of the rented rooms as well as the common areas; spaces open to public, traffic areas and outdoor facilities of the dormitory have to be handled carefully and must always be left clean.

- (3) **Den Mitgliedern einer Wohngruppe (WG, geschlossener Flur, Doppelapartment) obliegt gemeinschaftlich die Reinigung der Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohngruppen (Wohnung bzw. Doppelapartments). Dies gilt insbesondere für Küche, Bad und das WC. Die Mieter haben dafür gemeinsam einen Reinigungsplan zu vereinbaren und in der gemeinschaftlich genutzten Küche auszuhängen, wenn das Zimmer Teil einer Wohngruppe ist. Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Ankündigung von der ordnungsgemäßen Reinigung zu überzeugen. Erfolgt die Reinigung nicht oder nicht ausreichend, ist der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die Räume selbst oder durch eine Fachfirma auf Kosten der Mieter reinigen zu lassen. Ist aus dem Reinigungsplan ersichtlich, wer zu diesem Zeitpunkt die Reinigungspflicht hatte, ist dieser primär heranzuziehen. Bei Wohngemeinschaften, abschließbaren Doppelapartments oder geschlossenen Fluren haften die Mieter gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Reinigungsverpflichtung. Auch können diese gesamtschuldnerisch für die Kostenübernahme herangezogen werden.**

The members of a residential group (WG, closed corridor, double apartment) are jointly responsible for cleaning the communal areas within the residential groups (apartments or double apartments). This applies in particular to the kitchen, bathroom and toilet. The tenants must agree on a cleaning plan and display it in the shared kitchen if the room is part of a living group. The landlord is entitled to convince himself of the proper cleaning after the announcement. If the cleaning does not take place or is insufficient, the landlord is entitled to have the rooms cleaned by himself or by a specialist company at the expense of the tenants after an unsuccessful reminder. If the cleaning schedule shows who was obliged to clean at that time, this should primarily be used. In the case of shared flats, lockable double apartments or closed corridors, the tenants are jointly and severally liable for the fulfilment of the cleaning obligation. They can also be used jointly and severally to cover the costs.

- (4) **Der Vermieter und dessen Beauftragte sind berechtigt, die Nutzung der allen Heimbewohnern zugänglichen Gemeinschaftsräume, z.B. Lernräume, insbesondere im Fall zweckentfremdeter oder unpfleglicher Nutzung gesondert zu regeln.**

The landlord and his authorised representative are entitled to regulate the use of the communal rooms accessible to all residents of the home separately, e. g. learning rooms, especially in the case of misused or careless use.

§ 15
Betreten der Mietsache
Enter the leased property

- (1) **Der Mieter ist in den nachfolgenden Fällen verpflichtet, dem Vermieter oder seinem Beauftragten den Zugang zu den Mieträumen (Räume, die ausschließlich dem Mieter zugänglich sind) zu ermöglichen.**
In the following cases the tenant is obliged to provide access to the landlord or his representatives (for rooms that are only accessible to the tenant).
1. **Während der üblichen Arbeitszeiten aus begründetem Anlass in angemessenen Abständen zur Prüfung des Zustandes der Mietsache.**
During normal working hours at appropriate intervals to check the condition of the rented property.
 2. **Nach vorheriger Anmeldung/Absprache zur Entnahme von nach der Trinkwasserverordnung erforderlichen oder von der von der Behörde angeordneten Wasserproben.**
After prior notification / consultation for taking water sampling required by the drinking water regulation or the water samples ordered by the authority.
 3. **Nach vorheriger Ankündigung für die Ausführung von Arbeiten (Instandhaltung und bauliche Veränderungen der Mieträume, sowie Mängelbeseitigung, Wartung der Rauchmelder).**
By prior notification for the execution of work (maintenance and structural modifications of the rented premises, defects, maintenance of smoke detectors).
 4. **Jederzeit zur Abwendung einer Gefährdung von Leben oder Gesundheit von Personen.**
Any time to avert danger to life or health of people.
 5. **Jederzeit zur Abwendung von erheblichen Sachschäden.**
Any time to avert significant material damage.
 6. **Nach vorheriger Anmeldung/Absprache durch den Vermieter zwecks anderweitiger Vermietung nach erfolgter Kündigung oder wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht.**
After prior registration / agreement by the landlord for the purpose of other rental after termination of the contract or if the end of the tenancy is pronounced.
 7. **Nach Terminvereinbarung an den Werktagen zu den üblichen Arbeitszeiten zur Vorbesichtigung der Mietsache vor dem Rückgabetermin.**
By appointment or prior arrangement on weekdays during normal working hours to preview the rental before the return date.
- (2) **Grundsätzlich darf der Vermieter die Mieträume nur mit Zustimmung des Mieters betreten. Die Maßnahme/ Besichtigung muss, sofern keine Gefahr in Verzug vorliegt, mindestens 48 Stunden im Voraus angekündigt werden.**
In principle, the landlord is allowed to enter the rented rooms only with the consent of the tenant. The measure / inspection must be announced at least 48 hours in advance, provided there is no danger.
- (3) **Bei absehbaren Instandhaltungsmaßnahmen hat eine Ankündigung zu einem früheren Zeitpunkt als 48 Stunden, frühestmöglich, zu erfolgen.**
In the case of foreseeable maintenance operations, an announcement shall be made at an earlier time than 48 hours, at the earliest possible time.
- (4) **Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, für den Fall, dass er an einem vom Vermieter angekündigten Termin nicht anwesend sein kann oder auch keine Vertrauensperson beauftragen kann, dem Vermieter rechtzeitig in Textform die Zustimmung zum Betreten der Mietsache in seiner Abwesenheit zu erteilen.**
In case the tenant or a person of his trust are not available at the date announced by the landlord, the tenant has the possibility to grant written approval to enter the apartment in his absence.
- (5) **Gemeinschaftsräume, Flure und sonstige Räume die auch Besuchern oder Dritten zugänglich sind, dürfen durch den Vermieter jederzeit ohne besondere Anmeldung be-**

treten werden. Das Gleiche gilt für Räume, die nicht mitvermietet sind, sondern deren Mitbenutzung lediglich gestattet ist.

Communal areas, corridors and other rooms which are accessible to visitors or third parties can be entered by the landlord at any time and without notice. The same applies to rooms that are not rented out, but their shared use is allowed.

§ 16

Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters

Termination of Tenancy on the Part of the Tenant

- (1) **Der Mieter hat das Recht, das Mietverhältnis spätestens bis 30.06. zum 30.09. eines jeden Jahres ordentlich zu kündigen bzw. für Mieter der Wohnanlage Forellenstraße 19-25, die Studierende der Hochschule Kaiserslautern sind, bis 31.5. zum 31.08. eines jeden Jahres.**

The tenant has the right to terminate the rental agreement by 30.06. to 30.09. of each year at the latest- or for tenants of the Wohnanlage Forellenstraße 19-25, which are students of the Hochschule Kaiserslautern by 31.05. to 31.08. each year.

Eine von der Kündigungsfrist abweichende Beendigung des Mietverhältnisses (einvernehmliche Vertragsaufhebung) wird akzeptiert, wenn ein Nachmieter gefunden ist. Die schriftliche Beantragung der vorzeitigen Entlassung aus dem Mietvertrag muss spätestens am 15. eines Kalendermonats für den Ablauf des darauffolgenden Monats erfolgen.

A different period of notice of termination of the tenancy will be accepted if a new tenant is found. The written application for earlier release from the tenancy agreement must be effected not later than the 15th of the calendar month to the end of the following month.

Darüber hinaus steht dem Mieter die außerordentliche Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu.

In addition, the lessee is entitled to extraordinary termination of the contract in accordance with statutory provisions.

Die Kündigung bedarf der Schriftform (§ 568 Abs.1 BGB).

Notice of termination must be given in writing (§ 568 Abs.1 BGB).

- (2) **Sowohl im Fall der Kündigung, als auch im Falle der Vertragsbeendigung endet das Mietverhältnis um 10:00 Uhr des Werktages, der auf den Monatsletzten folgt, zu dem die Kündigung ausgesprochen wurde bzw. der Vertrag durch die Kündigung beendet war.**

Both - in case of termination or expiry of the contract - the tenancy ends at 10:00 am of the working day following the last day of the month on which the notice of termination was given respectively the contract has ended.

- (3) **Im Falle des Wegfalls der Wohnberechtigung (zB. durch Exmatrikulation), ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter anzuzeigen. In diesem Fall endet das Mietverhältnis zum Ende des Semesters, in dem die Wohnberechtigung entfällt.**

In case of the loss of residence entitlement (e.b. by exmatrikulation) the tenant is obligated to inform the landlord. In that case the tenancy ends at the end of the semester, the authorization expires.

- (4) **Bei vorzeitigem vertragswidrigem Auszug haftet der Mieter für die bis zum Ende des Mietvertrages zu zahlende Miete, es sei denn, es steht ein wohnberechtigter Nachmieter zur Verfügung, der nachrücken kann. Auf jeden Fall haftet jedoch der Mieter dem Vermieter für einen bis zu einer Neuvermietung entstehenden Mietausfall, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.**

In case of moving out ahead of schedule in breach of contract, the tenant is liable for paying the rent until the end of the tenancy agreement, unless there is another entitled tenant available. However, in any case, the tenant is liable to the Landlord for a resulting loss of rent until there is a new tenant.

§ 17

Beendigung des Mietverhältnisses seitens des Vermieters

Termination of Tenancy on the Part of the Landlord

- (1) **Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis ordentlich, schriftlich gegenüber dem Mieter bis 30.06. zum 30.09. eines jeden Jahres ohne Angabe von Gründen zu kündigen, für Mietverhältnisse mit Studierenden der Hochschule Kaiserslautern in der Wohnanlage Forellenstraße 19 – 25 bis 31.5. zum 31.8. eines jeden Jahres.**

The landlord has the right to terminate the rental agreement properly, in writing to the tenant until 30.06. to 30.09. of each year without giving any reasons, for tenancy agreements with students of the Hochschule Kaiserslautern in the residential area Forellenstrasse 19 - 25 until 31.05. to 31.08. each year.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos zu kündigen, wenn:

The Landlord has the right to terminate tenancy extraordinary and without notice as follows:

- **der Mieter entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Einrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug gekommen ist.**
Either the tenant is late for two consecutive deadlines for paying the rent or for a significant portion of the rent or, if in a period that stretches over more than two deadlines, is late with payment in the amount of two months' rent.
- **der Mieter die Mieträume vertragswidrig nutzt, insbesondere, wenn er die Mietsache Dritten ganz oder teilweise ohne Erlaubnis überlassen hat.**
the tenant uses the rented premises contrary to the contract, in particular if he has left the rented property to third parties in whole or in part without permission.
- **der Mieter andere vertragliche Verpflichtungen trotz Abmahnung wiederholt verletzt.**
the tenant has repeatedly violated other contractual obligations despite warning.
- **der Mieter gegen die Hausordnung verstößt und dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fortsetzt.**
the tenant is in breach of the house rules and continues despite warning.
- **die Wohnberechtigung nicht mehr besteht und der Mieter die Immatrikulationsbescheinigung trotz Fristsetzung nicht vorgelegt hat.**
the right of residence no longer exists and the tenant has not submitted the confirmation of matriculation despite the setting of a deadline.
- **der Mieter mit der Sicherheitsleistung / Kautions nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.**
the tenant is in arrears with the security deposit / deposit to § 551 BGB in the amount of the double monthly rent.
- **Darüber hinaus gelten die gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.**
In addition, the statutory reasons for extraordinary termination apply.

(3) War der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, bleibt der Mieter über den Tag der Kündigung und über den Tag der tatsächlichen Rückgabe der Mietsache hinaus zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes in Höhe der für die Mieträume vom Vermieter jeweils festgesetzten Gesamtmiete als Nutzungsentschädigung verpflichtet. Diese Zahlungsverpflichtung des Mieters besteht bis zur Weitervermietung der Mieträume oder bis zu dem Zeitpunkt der vertragsgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 2 des Mietvertrages, längstens jedoch bis zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats.

If the landlord was entitled to terminate the tenancy without notice, the tenant shall remain obligated to pay a usage fee in the amount of the total rental charge fixed by the landlord for the rented premises beyond the date of termination and beyond the date of actual return of the leased property. This payment obligation of the tenant shall remain in effect until further letting of the rented premises or until the date of termination in accordance with the contract, according to § 2 of the leasing agreement, at the latest, however, until the end of the calendar month after next.

§ 18

Pflichten der Vertragsparteien bei Beendigung des Mietverhältnisses

Responsibilities of the Contracting Parties after Tenancy

(1) Die Mieträume sind dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses in gereinigtem Zustand vollständig geräumt von seinen Gegenständen mit allen - auch eventuell vom Mieter beschafften - Schlüsseln zurückzugeben.

The spaces rented are to be handed over to the landlord at the end of the tenancy in clean condition with complete inventory and with all keys, including those procured by the tenant.

- (2) **Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter durch die nicht frist- oder ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache entstehen, sofern ihn ein Verschulden trifft.**
The tenant is liable for all damages occurred to the landlord as a result of late or incorrect return, if he is at fault.
- (3) **Der Mieter von möbliertem Wohnraum ist verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses mit vollständigem Inventar zurückzugeben.**
The tenant of furnished living space is obligated to return the rented rooms at the end of the lease with complete inventory.
- (4) **Der Mieter ist verpflichtet, 3 Wochen vor Mietvertragsende, bei einer Vertragsbeendigung zum 31.12. eines Jahres in der 1. Dezemberwoche, bei dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur Vorbesichtigung zu vereinbaren. Diese Vorbesichtigung hat der Mieter zu dulden. Die zur Vorbereitung der Endabnahme durchzuführende Zimmerbesichtigung dient im beiderseitigen Interesse der Feststellung der Mängel oder Schäden bzw. evtl. notwendiger Schönheitsreparaturen. Bei der Vorbesichtigung werden die Feststellungen über den Zustand der Mieträume in einem Vorbesichtigungsbericht festgehalten. Soweit Mängel oder Schäden vorhanden sind oder festgestellt wird, dass Schönheitsreparaturen vorzunehmen sind, gilt die Zeit bis zum Mietvertragsende als Frist zur Erfüllung dieser Verpflichtung.**
The lessee is obliged to arrange an appointment with the responsible caretaker for a preliminary inspection 3 weeks before the end of the rental contract, in case of termination of the contract on 31.12. of a year in the 1st week of December. The tenant has to tolerate this preliminary inspection. In the interests of both parties, the room inspection to be carried out in preparation for the final acceptance inspection serves to determine the defects or damage or any necessary cosmetic repairs.
During the preliminary survey, the findings on the condition of the rented premises are recorded in a preliminary survey report.
Insofar as defects or damage are present or it is established that cosmetic repairs are to be carried out, the period up to the end of the lease contract shall be deemed to be a period of time for the fulfilment of this obligation.
- Hat der Mieter zum vertragsgemäßen Rückgabetermin die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt, ist der Vermieter ohne weitere Fristsetzung berechtigt, dies selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Kosten vom Mieter einzufordern.**
If the lessee has not carried out the necessary measures on the return date stipulated in the contract, the landlord is entitled to carry out or have carried out this work himself without further notice and to claim the costs from the lessee.
- (5) **Zum Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses findet eine Rückgabe statt. Der Mieter ist verpflichtet, zu diesem Termin anwesend zu sein oder einen Bevollmächtigten zu beauftragen. Der Mieter verpflichtet sich, das Rückgabeprotokoll zu unterzeichnen. Der genaue Tag der Rückgabe ist spätestens 3 Wochen vor dem Beendigungstermin mit dem Hausmeister abzustimmen. Bei einer Vertragsbeendigung zum 31.12. eines Jahres erfolgt die Rückgabe spätestens am letzten Öffnungstag der Verwaltung vor der jeweils jährlich bestimmten Schließzeit des Studierendenwerks oder am ersten Werktag nach der Schließzeit. Ein Anspruch auf Mietminderung insoweit besteht nicht.**
At the end of the rental period, a return takes place. The tenant is obliged to be present on this date or to appoint an authorized representative. The tenant commits to sign the return protocol. The exact date of the return must be agreed with the caretaker at least 3 weeks before the completion date. If the contract is terminated on 31.12. of a year the return is effected at the latest on the last opening day of the administration before the annually determined closing time of the Studentenwerk or on the first working day after the closing time. There is no entitlement to a rent reduction in this respect.
- (6) **Kommt der Mieter seinen in Abs. 1 und 2 genannten Verpflichtungen nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume zu öffnen. In Anwesenheit eines Dritten als Zeugen wird der Zustand des Zimmers und der Einrichtung festgestellt und ein Abnahmeprotokoll hierüber erstellt, welches für den Mieter verbindlich ist. Das Zimmer wird sodann geräumt und auf Kosten des Mieters gereinigt.**
If the tenant does not meet his/her obligations set out in paragraphs 1 and 2, the Landlord is entitled to open the rented premises. In the presence of a third party to act as a witness, the condition of the room and the furnishings will be ascertained and an inspection report will be made about it, which is binding for the tenant. The room will thereafter be cleared and cleaned at the tenant's costs.
- (7) **Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit der Beendigung des Mietverhältnisses der unmittelbare Besitz an dem Zimmer auf den Vermieter übergeht und dass der Vermieter unter Verzicht des Mieters auf den Einwand der verbotenen Eigenmacht berechtigt ist, das Zimmer neu zu belegen und die eingebrachten Gegenstände des**

ehemaligen Mieters zu verwahren. Der ehemalige Mieter verzichtet nach Ablauf von einem Jahr auf sein Eigentum an den verwahrten Gegenständen.

The contracting parties agree that with the end of the tenancy the direct ownership of the room shall pass to the landlord and that the Landlord, under waiver of the personal property rights of the tenant, is entitled to re-allocate the room and to store the items brought in by the former tenant. After one year, the former tenant waives ownership of his stored items.

- (8) Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Kosten, die dem Vermieter durch eine verspätete Rückgabe entstehen, insbesondere auch für die Kosten einer notwendig gewordenen anderweitigen Unterbringung des vom Vermieter neu bestimmten Mieters.**

The tenant is liable to the landlord for all costs incurred by the tenant as a result of a delayed return, in particular also for the costs of a necessary alternative accommodation of the tenant newly appointed by the landlord.

- (9) Die Geltendmachung weiterer Ansprüche des Vermieters ist nicht ausgeschlossen.**

The landlord's assertion of further claims is not excluded.

- (10) Im Interesse der Regulierung wechselseitiger Ansprüche zwischen Mieter und Vermieter verpflichtet sich der Mieter, vor seinem Auszug dem Vermieter seine, ersatzweise die Anschrift seines Vertreters oder Bevollmächtigten, mitzuteilen.**

In the interest of regulation reciprocal claims between tenant and landlord, the tenant undertakes, before moving out, to provide his or an authorized person's address.

§ 19

Bauliche Veränderungen durch den Mieter / Vermieter

Constructional changes by the tenant / landlord

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern. Die Verletzung dieser Pflicht kann zu Schadensersatzansprüchen führen.**

The tenant has to tolerate measures of the landlord, which are necessary or expedient for the maintenance of the house, the rented premises or for averting danger. He shall keep the rooms concerned accessible and shall not hinder the performance of the work. Violation of this obligation may lead to claims for damages.

- (2) Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den daran befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, nicht ohne Einwilligung des Vermieters in Textform vornehmen.**

The tenant may not make any structural or other changes within the leased premises or the facilities and installations located therein that exceed the contractual use of the leased property, without the written consent of the landlord.

Hat er bauliche Veränderungen vorgenommen, hat er diese grundsätzlich zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietverhältnisses wieder rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Hierzu ist der Mieter nicht verpflichtet, wenn der Vermieter schriftlich bestätigt hat, dass bei Auszug eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht erforderlich oder vermietenseits nicht gewünscht ist.

If he/she has made structural changes, he/she has to, as a matter of principle, cancel them at the time of the return of the tenancy agreement and to restore the original condition. The tenant is not obliged to do this if the landlord has confirmed in writing that a re-establishment of the original condition is not required or is not required at the time of departure.

Diese Anfrage hat der Mieter vor Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig an den Vermieter zu stellen.

The tenant has to make this request in time before the tenancy ends.

§ 20

Schönheitsreparaturen

Decorative repairs

- (1) Die Mietsache wird dem Mieter gereinigt und gestrichen übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache soweit nach ihrem Zustand erforderlich bei Auszug zu streichen. Die Farbe wird vom Studierendenwerk gestellt.**

The leased property is handed over to the tenant cleaned and painted. When moving out, the lessee is obliged to paint the leased property, as far as necessary according to its condition. The color is provided by the Studierendenwerk Kaiserslautern.

- (2) **Sollten die Mieträume bei dem Auszug des Mieters durch überdurchschnittliche Abnutzung nicht in einem den allgemeinen Maßstäben entsprechenden bewohnbaren Zustand sein und eine überdurchschnittliche Abnutzung vorliegen, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass die Mietsache auf Kosten des Mieters renoviert wird und festgestellte Schäden beseitigt werden. Diese Pflicht wird in der Regel schon in dem Termin zur Vorbesichtigung festgehalten. Der Vermieter setzt dem Mieter bei der Vorabnahme zur Durchführung dieser Arbeiten eine angemessene Frist mit der Erklärung, dass nach Ablauf dieser Frist die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter selbst abgelehnt wird. Sodann werden die Arbeiten auf Kosten des Mieters durchgeführt. Der durch diese Verzögerung entstandene Mietausfall ist vom Mieter zu tragen.**

Should the rented premises not be in a habitable condition at the time of the tenant's move-out due to above-average abrasion in accordance with the general standards and should there be an above-average abrasion, the landlord may require the tenant to renovate the rented property at the expense of the tenant and to remedy any damage ascertained. This obligation is already recorded in the appointment for a survey. The landlord shall grant the tenant a reasonable period of time to carry out this work, stating that after the expiry of this period it is no longer possible for the tenant to carry out the cosmetic repairs himself. The work will then be carried out at the tenant's expense. The loss of rent caused by this delay is to be paid by the tenant.

§ 21

Abstellen von Fahrrädern und Fahrzeugen

Parking of bicycles and vehicles

- (1) **Der Mieter ist verpflichtet, zum Abstellen seines Kraftfahrzeuges, Kraftrades oder Fahrrades ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze (Parkplätze, Fahrradraum) zu benutzen.**

The tenant is obliged to use only the parking spaces provided for this purpose (parking lots, bicycle room) for the parking of his motor vehicle, motorcycle or bicycle.

- (2) **Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht gemeldeten Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in den Wohnanlagen ist grundsätzlich nicht gestattet. Dennoch abgestellte Fahrzeuge oder Fahrräder können nach vorheriger Aufforderung zur Beseitigung kostenpflichtig für den Halter entfernt werden.**

The parking of permanently unused or non-registered motor vehicles on the premises of the landlord or in the residential areas is not permitted in principle. Vehicles or bicycles parked in spite of this can be removed at a charge to the vehicle keeper after prior request for removal.

- (3) **Die Durchführung von Reparaturen an Kraftfahrzeugen auf dem Gelände des Vermieters oder in der unmittelbaren Umgebung, die zu einer Belästigung Anderer führen, ist nicht gestattet. Insbesondere sind alle Arbeiten untersagt, die zu Umweltverschmutzungen führen (z.B. Ölwechsel).**

It is not permitted to carry out repairs on motor vehicles on the premises of the landlord or in the immediate area, which lead to harassment of others. In particular, any work that leads to environmental pollution (e.g., oil change) is prohibited.

§ 22

Haustiere

Pets

Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten, etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.

The tenant may keep pets with the exception of small animals (pet birds, ornamental fish, hamsters, turtles, etc.) only with the consent of the landlord. The consent is to be refused or can be revoked if the animals are harassing other residents or neighbours or if there is a risk of impairment of the tenants or the property.

§ 23
Heizung / Sammelheizung
Heating / collective heating

- (1) Der Vermieter verpflichtet sich, sofern eine Sammelheizung im Wohnheim vorhanden ist, diese vom 01. Oktober bis 30. April in Betrieb zu halten (Heizperiode).**
The landlord commits to keep the collective heating system in operation from 01 October to 30 April (heating period) if there is a collective heating system in the dormitory.
- (2) Der Vermieter verpflichtet sich, die Heizung so zu betreiben, dass die Temperatur in den Wohnräumen in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr in der Regel mind. 20 Grad Celsius beträgt. Auch außerhalb der Heizperiode ist die Heizung in Betrieb zu setzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern.**
The landlord is obliged to operate the heating system in such a way that the temperature in the living rooms is generally at least 20 degrees C. from 6 am to 11 pm., also to start the heating system out of the heating period when the weather conditions require it.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, während der Heizperiode auch im Falle seiner Abwesenheit die Heizung nicht vollständig auszuschalten, sondern auch während der Heizperiode bei Abwesenheit die Heizung auf Frostschutz einzustellen.**
The tenant is obliged not to switch off the heating completely during the heating period even in the event of his absence, but also to set the heating to frost protection during the heating period in absence.
- (4) Der Mieter hat für ausreichendes Beheizen und Belüften der Mieträume zu sorgen. Darüber hinaus sind die Mieter gehalten, sparsam mit der Heizenergie umzugehen. Dies gilt insbesondere, wenn eine Pauschalmiete vereinbart ist, da gestiegene Heizkosten im Folgejahr für alle Mieter zu Erhöhungen der Pauschalmiete führen können. Insofern werden die Mieter um einen sparsamen Verbrauch gebeten.**
The tenant has to ensure sufficient heating and ventilating of the rented rooms. In addition, tenants are required to use heating energy sparingly. This applies in particular if a flat-rate rent has been agreed, as increased heating costs may lead to increases in the flat-rate rent for all tenants in the following year. In this respect, tenants are asked for economical consumption.

§ 24
Verweis auf Hausordnung, Rahmenordnung und Benutzungsordnung für Internet
Reference to House Rules, Framework and Usage Rules for the Internet

- (1) Die Hausordnung, die Brandschutzordnung und die Allg. Benutzungsordnung für das Internet für die Studierendenwohnheime des Studierendenwerks Kaiserslautern sind Bestandteil des Mietvertrages. Für Mietverträge in den Wohnheimen Trippstadt, Trippstadter Str.121 und ESA des Studierendenwerks Kaiserslautern ist zusätzlich die Rahmenordnung Bestandteil des Mietvertrages. Dem Mieter wird je ein Exemplar mit dem Mietvertrag und den Mietbedingungen ausgehändigt. Die Hausordnung und die Rahmenordnung kann vom Vermieter nach Anhörung der Heimselbstverwaltung geändert werden.**
The house rules, fire safety regulations and the general rules of usage for the Internet for the student residences of the Studentenwerk Kaiserslautern are part of the rental agreement. For renting contracts in the student residences Trippstadt, Trippstadter Str.121 and ESA the framework regulations are also components of the tenancy agreement. The tenant will receive one copy with the rental contract and the rental conditions. The house rules and the framework regulations can be changed by the landlord after hearing the home self-administration.
- (2) Der Mieter hat das Recht und die Pflicht nach Maßgabe der Rahmenordnung und der Heimsatzung an der Heimselbstverwaltung mitzuwirken.**
The tenant has the right and the duty to participate in the self-administration of the home in accordance with the framework regulations and the home statutes.

§ 25
Gebühren
Fees

Der Vermieter hat die Wohnräume nach dem Kostendeckungsprinzip (kostendeckende Mieten) zu bewirtschaften.

The landlord has to manage the accommodation according to the cost-covering principle (cost-covering rents).

Das bedeutet, dass die Verwaltungskosten auf ein Minimum zu beschränken sind.

This means that administrative costs must be kept to a minimum.

➤ Umzugsgebühr	€ 25,00
<i>Moving costs</i>	
➤ Mahngebühr bei Zahlungsverzug	€ 3,00
<i>Reminder fee for late payment</i>	
➤ Zwischenmiete	€ 25,00
<i>Interim rent</i>	

§ 26
Sonstige Vereinbarungen
Other agreements

- (1) **Das Hausrecht in den vom Studierendenwerk verwalteten Wohnanlagen wird von dem Geschäftsführer ausgeübt, der seinerseits das Hausrecht an den Leiter Studentisches Wohnen delegiert. Diese dürfen das Hausrecht an die jeweiligen für die Wohnanlagen zuständigen Sachbearbeiter und Hausmeister delegieren.**
The domiciliary right in the residential buildings administered by the Studierendenwerk is exercised by the managing director, who in turn delegates the domiciliary rights to the head of student housing. They are allowed to delegate the domiciliary rights to the respective clerks and caretakers which are responsible for the housing estate.
- (2) **Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in den Briefkasten des Mieters im entsprechenden Wohnheim als zugegangen.**
Written declarations of intent from the landlord to the tenant are considered as received when put into the mailbox of the tenant in the respective residence hall.
- (3) **Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Erfolges gilt in den gesetzlich erlaubten Grenzen als vereinbart.**
Should single stipulations of the tenancy agreement be invalid, the others retain their validity. In order to achieve the same economic and legal success, a substitute provision within the limits permitted by law is considered as agreed.
- (4) **Der Mieter erklärt sein Einverständnis dazu, dass seine personenbezogenen Daten in die beim Vermieter geführten Dateien aufgenommen und dort zu internen Zwecken verwandt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht, sofern gesetzliche Vorschriften nicht die Weitergabe erlauben. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden die Daten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen sodann vernichtet.**
The tenant consents to that personal data will be included in the files kept by the landlord and used for internal purposes. A passing on to third parties does not take place, as far as legal regulations do not permit the passing on. After termination of the rental agreement, the data will be destroyed in compliance with data protection regulations.

§ 27
Informationspflicht nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz
Information obligation in accordance with the Consumer Dispute Settlement Act

Wir sind zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weder bereit noch verpflichtet.

We are neither willing nor obliged to participate in a dispute settlement procedure at a consumer arbitration board under the Consumer Dispute Resolution Act (VSBG).

Das Verbraucherstreitbeilegungsgesetz fordert jedoch, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen:

The Consumer Dispute Settlement Act, however, requires that we still draw your attention to a consumer arbitration office responsible for you:

**Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.,
Straßburger Str. 8, 77694 Kehl,**

*General Consumption Center of the Center for Conciliation e. V.,
Straßburger Str. 8, 77694 Kehl,*

Internet: www.verbraucher-schlichter.de

“The translation of this document into English language is provided only to give students a better understanding of the contents of the original German document. Only the German version is legally binding.”

STUDIERENDENWERK KAISERSLAUTERN

KAISERSLAUTERN STUDENTS' ASSOCIATION

- Anstalt des öffentlichen Rechts -

A Public Institution-

Dezember 2017 / sh