

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Untermietverträge

§ 1 Präambel und Begriffsdefinitionen

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Bestandteil von Untermietverträgen zum vorübergehenden Gebrauch (im Weiteren „dieser Vertrag“) zwischen einem Mieter (im Weiteren „Hauptmieter“), der in den Wohnheimen Allmandring I bis III mit dem Studierendenwerk Stuttgart als dessen Vermieter wohnt, auf der einen Seite und einem Untermieter dessen Zimmers/Apartments (im Weiteren "Untermieter") auf der anderen Seite. Das Wohnungsreferat Stuttgart e.V. (im Weiteren verkürzt „Wohnungsreferat“) ist vom Hauptmieter bevollmächtigt, sowohl solche Verträge abzuschließen als auch viele der daraus resultierenden Geschäfte für ihn durchzuführen. Rechtlich ist trotzdem der Hauptmieter der Vermieter des Zimmers/Apartments und Vertragspartner.
- (2) Das Wohnungsreferat ist ein eingetragener Verein, der sich gemeinnützig um die Vermittlung von Untervermietungen kümmert. Einnahmen werden dabei nur insoweit erhoben, um Kosten zu decken, Überschüsse werden nur satzungsgemäß verwendet und die Mitglieder des Vereins arbeiten ehrenamtlich.
- (3) Ein rechtskräftiger Vertrag kommt bereits mündlich oder per E-Mail zustande. Eine Unterschrift kann jedoch noch nachträglich für Beweis Zwecke von beiden Seiten verlangt werden (§ 127 Abs. 2 S. 2 BGB).
- (4) Im Weiteren wird unter "Zimmer" in Abgrenzung zu Gemeinschaftsräumen die Mietsache verstanden, die mit keinem anderen Mieter geteilt werden muss. Hierbei kann es sich um ein Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft (Allmandring 24A bis 26D), ein Apartment (Allmandring 8A, 8C, 8E, 10C, 12A, 12D, 14B, 16C, 18B, 18D, 20B und 22B) oder ein Einzelzimmer in einer Flurgemeinschaft (restliche Hausnummern im Allmandring) handeln.

§ 2 Voraussetzungen

- (1) Als Untermieter wohnberechtigt sind ausschließlich Studenten, Promotionsstudenten, Praktikanten während eines Studiums, die ihr Studium / Praktikum während der Untervermietung in Stuttgart absolvieren, sowie Kursteilnehmer des Deutschkolleg Stuttgart, MINT-Kolleg Baden-Württemberg oder andere Sprachkursteilnehmer, sofern diese an einer Hochschule immatrikuliert sind. In Ausnahmefälle kann auch ein Zulassungsbescheid akzeptiert werden.
- (2) Untermieter, die mit Beginn Ihres Studiums das 30. Lebensjahr vollendet haben (außer es besteht Anspruch auf BAföG) oder überwiegend berufstätig sind, können nicht als Untermieter akzeptiert werden.
- (3) Über diese Voraussetzungen ist nach Aufforderung ein Nachweis zu erbringen.

§ 3 Mietsache und Leistungen

- (1) Die Mietsache umfasst das auf dem Vertrag bestimmte, ca. 12 m² große, möblierte Einzelzimmer bzw. ca. 17 m² große, möblierte Apartment zum alleinigen Gebrauch des Untermieters. Eine weitere Untervermietung ist untersagt.
- (2) Im Zimmer befinden sich ein Bett mit Matratze, ein Kleiderschrank, ein Regal, ein Schreibtisch mit Unterbau, ein Stuhl und eine Deckenlampe. Dieses Inventar sowie weitere Gegenstände im Zimmer wie eventuell vorhandener Vorhang, eventuell vorhandener Bettkasten und ein Schlüssel gehören ebenfalls zur Mietsache.
- (3) Zu einem Einzelzimmer in einer Wohngemeinschaft oder Flurgemeinschaft stehen dem Untermieter gemeinschaftliche Räume wie Küche, Bad, Toilette und Waschraum zur Verfügung. Zu vielen Wohnungen gehört mindestens ein Balkon und ein Keller.
- (4) In einem Apartment stehen dem Untermieter eine Küchenzeile sowie ein Bad mit Dusche und Toilette zur Verfügung. Ein Waschraum außerhalb des Apartments kann genutzt werden.

- (5) Das Zimmer ist für eine Person ausgelegt. Eine Überbelegung ist nicht gestattet.
- (6) Zur Benutzung des Briefkastens siehe unten.
- (7) Der Untermieter kann dieselben Leistungen gegenüber dem Studierendenwerk Stuttgart in Anspruch nehmen wie der Hauptmieter. Dazu gehören insbesondere ein Hausmeisterservice und die Müllsammelstellen.
- (8) Schäden, Mängel und Betriebsstörungen, die erst nach dem Einzug des Untermieters auftreten, sind nicht nur dem Wohnungsreferat sondern auch dem Studierendenwerk Stuttgart zu melden, welches diese anstatt des Hauptmieters beseitigen wird.
- (9) Es besteht die Möglichkeit eines kostengünstigen Internetzugangs durch Selfnet e.V. Für die Anmeldung ist der Untermieter selbst verantwortlich.

§ 4 Übertragene Pflichten des Hauptmieters

- (1) Der Untermieter hat sich an die Hausordnung des Studierendenwerks Stuttgart zu halten. Diese kann im Büro des Wohnungsreferats eingesehen werden und ist ebenfalls beim Hausmeister zu erhalten.
- (2) Rauchen ist nur im Zimmer, nicht jedoch in den Gemeinschaftsräumen gestattet.
- (3) Instandsetzungsarbeiten durch das Studierendenwerk Stuttgart sind zu dulden und werden möglichst im Voraus angekündigt.
- (4) Ebenfalls darf das Studierendenwerk Stuttgart und dessen Beauftragte die Gemeinschaftsräume ohne Voranmeldung auf Sauberkeit überprüfen.
- (5) Tierhaltung ist nur bei einzelnen Kleintieren erlaubt, insbesondere sind also Hunde und Katzen verboten.

§ 5 Übergabe der Mietsache

- (1) Für die Entgegennahme des Schlüssels frühestens am ersten Tag dieses Vertrags und Übergabe des Zimmers am Ende der Mietzeit hat der Untermieter mit dem Wohnungsreferat jeweils einen Termin spätestens zur letzten Sprechstunde des Wohnungsreferats vor dem Vertragsbeginn bzw. Vertragsende zu vereinbaren. Findet am gewünschten Übergabetag eine Sprechstunde statt, so ist der Termin also spätestens in der Sprechstunde der vorherigen Woche zu vereinbaren.
- (2) Der Untermieter übergibt sein Zimmer spätestens am letzten Tag dieses Vertrags gut gesäubert und geräumt (keine Gegenstände, die nicht zur Mietsache gehören) an das Wohnungsreferat, wobei die gemeinschaftlich genutzten Räume sich ebenfalls in einem sauberen Zustand befinden müssen. Eventuell vorhandene Schäden sind dem Wohnungsreferat bei der Übergabe zu melden.
- (3) Vereinbart der Untermieter einen Ein- bzw. Auszugstermin, so erlaubt er dem Wohnungsreferat bis zu bzw. ab diesem Termin einen vorausgehenden bzw. nachfolgenden Untermieter oder den Hauptmieter bis zu drei Tage innerhalb des Zeitraums seines Untermietvertrags ohne Verringerung des Mietzins das Zimmer zu überlassen.
- (4) Das Einwerfen des Schlüssels in den Briefkasten des Wohnungsreferats, Abgeben beim Hausmeister oder Hinterlegen an einem anderen Ort gilt nicht als Rückgabe der Mietsache.
- (5) Bei vorzeitigem Auszug besteht das Mietverhältnis weiterhin, es ist also auch die volle Miete zu entrichten.
- (6) Sollte ein Einzugstermin vor Vertragsbeginn oder ein Auszugstermin nach Vertragsende vereinbart werden, so ist dieser immer als unverbindlich anzusehen.

§ 6 Kautions

- (1) Bis zum Einzug, spätestens jedoch zum Vertragsbeginn, ist eine Kautions von 400 Euro auf ein separates Kautionskonto des Wohnungsreferats zu überweisen. Eine Barzahlung ist nach Absprache ebenfalls möglich.
- (2) Das Wohnungsreferat verwaltet die Kautions als Treuhänder für den Hauptmieter.
- (3) Bei mehreren Untermietverträgen eines Untermieters bei verschiedenen Hauptmietern, die durch das Wohnungsreferat vertreten werden, wird nur einmal die Kautions vom Untermieter

eingefordert und von den Hauptmietern als Gesamtgläubiger geteilt.

- (4) Eine Verzinsung der Kaution findet nicht statt (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).
- (5) Die Kaution kann nur zur Deckung von Ansprüchen genutzt werden, die aus diesem Untermietvertrag entstehen. Private Gegenstände, die der Hauptmieter in seinem Zimmer belassen hat, werden also nicht von der Kaution gedeckt, jedoch ausstehende, nicht gezahlte Mieten des Untermieters, die durch das Wohnungsreferat verrechnet werden. Ebenfalls sind Beschädigungen am Mietobjekt gedeckt, die vom Studierendenwerk Stuttgart als Hauptvermieter eingefordert und vom Wohnungsreferat an dieses ausgezahlt werden.
- (6) Nach der Rückgabe der Mietsache durch den Untermieter wird diesem die Kaution nach spätestens sechs Wochen zurückgezahlt, sofern keine durch den Untermieter verursachten Schäden durch das Wohnungsreferat festgestellt wurden, keine weiteren Untermietverträge des Untermieters bei anderen Hauptmietern, die durch das Wohnungsreferat vertreten werden, bestehen und der Hauptmieter nicht zuvor der Rückzahlung der Kaution mit Begründung widersprochen hat.
- (7) Vor Rückzahlung der Kaution wird diese mit eventuellen Forderungen des Wohnungsreferats gegenüber dem Untermieter (z. B. Schadensersatz gemäß AGB) verrechnet.

§ 7 Miete

- (1) Die monatliche Miete des Untermieters ist im Vertrag vereinbart. Diese steht dem Hauptmieter zu und wird vom Wohnungsreferat an diesen weitergeleitet.
- (2) Die Miete muss am dritten Werktag eines Monats, wenn der Untermietvertrag am Ersten dieses Monats oder früher beginnt, und ansonsten am dritten Werktag des im Untermietvertrag bestimmten Zeitraums auf dem Konto des Wohnungsreferats eingegangen oder bar gezahlt worden sein.
- (3) In der Miete sind alle Nebenkosten, inklusive Heizung, Strom und Wasser, enthalten.
- (4) Die Miete wird nur für den Teil eines Monats fällig, der auch im Untermietvertrag bestimmt ist. Die Berechnung erfolgt auf den Tag genau, jedoch ist die Miete monatlich zu zahlen.

§ 8 Weitere Pflichten des Untermieters

Der Untermieter verpflichtet sich zudem,

1. bei einem ausländischen Konto alle Kosten der Überweisungen zu tragen,
2. dem Wohnungsreferat Änderungen seiner Daten mitzuteilen, insbesondere trägt der Untermieter die Kosten einer erfolglosen Rücküberweisung der Kaution,
3. sich an die Vorschriften des Bundesmeldegesetzes zu halten. Bei jeder Zimmerübergabe wird diese auf dem vom Mieter mitgebrachten Wohnungsgeberbestätigung oder anderenfalls nachträglich in einer Sprechstunde vom Wohnungsreferat bestätigt.

§ 9 Schadensersatz und weitere Kosten

- (1) Ein pauschaler Schadensersatz wird vom Untermieter
 1. in Höhe von 5 Euro erhoben, wenn dieser nicht oder später als 10 Minuten zu einem vereinbarten Aus- oder Einzugstermin erschienen ist,
 2. in Höhe von 5 Euro erhoben, wenn dieser erst später als 10 Minuten nach einem vereinbarten Auszugstermin die Mietsache ordnungsgemäß übergeben hat,
 3. in Höhe von 2 Euro erhoben, wenn dieser die Miete oder Kaution nicht zum oben genannten Zeitpunkt gezahlt hat.
- (2) Ebenfalls werden alle Bankgebühren vom Untermieter eingefordert, die durch ihn verschuldet sind. Dies ist insbesondere bei falscher IBAN oder BIC der Fall, deren Richtigkeit er auf dem Vertrag mit Unterschrift bestätigt hat.
- (3) Der Schadensersatz wird dem Wohnungsreferat als Geschädigten geschuldet.
- (4) Dieser Schadensersatz kann durch Nachweis des Untermieters herabgesetzt werden oder entfällt komplett, wenn dieser den

Nachweis erbringt, dass der Schaden wesentlich geringer oder nicht entstanden ist. Das Wohnungsreferat behält sich vor, weitere Schadensersatzansprüche auch bei bereits gezahlter Schadensersatzpauschale mit Nachweis geltend zu machen.

§ 10 Mietzeit und Kündigung

- (1) Das Mietverhältnis ist zeitlich befristet und endet automatisch mit dem Ende dieses Vertrags, da das Zimmer in einem Studentenwohnheim (§ 575 BGB i.V.m. § 549 BGB) vermietet wird.
- (2) Das Gesetz sieht nur eine außerordentliche Kündigung vor.
- (3) Eine vertragliche Pflichtverletzung des Untermieters, die zur außerordentlichen Kündigung führt, liegt insbesondere aber nicht ausschließlich vor, wenn er über das Bestehen der oben genannten Voraussetzungen zur Wohnberechtigung falsche Angaben gemacht hat oder den Nachweis verweigert.
- (4) Eine Kündigung, Stornierung oder Anpassung des Vertrags kann jederzeit in beidseitigem Einverständnis mit Zustimmung des Wohnungsreferats erfolgen.

§ 11 Briefkasten

- (1) Zur Mietsache gehört ebenfalls ein Briefkasten. Dort wird jedoch weiterhin der Name des Hauptmieters stehen und darf nicht überdeckt werden, damit dieser weiterhin Briefe empfangen kann.
- (2) Auf Wunsch erhält der Untermieter ein Namensschild, das er unter den Namen des Hauptmieters am Briefkasten anbringen kann. Ein Überkleben ist verboten.
- (3) Briefe, die nicht an den Untermieter adressiert sind, müssen im Briefkasten verbleiben und auf Wunsch des Hauptmieters an diesen ausgehändigt werden.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Für die Rechtsbeziehungen des Untermieters zum Untermieter gilt deutsches Recht.

Stuttgart, den 12. Januar 2020

Datenschutzerklärung

Hiermit informieren wir dich insbesondere gemäß Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DGVO) und § 13 Telemediengesetz (TMG) über die Nutzung deiner Daten durch uns. Der Schutz deiner Daten liegt uns sehr am Herzen.

Verantwortlicher und Datenschutzbeauftragter

Verantwortlich für deine Daten ist das

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.
Allmandring 26A
70569 Stuttgart

E-Mail: info@woref-stuttgart.de
Telefon: +49 (0)711 683 183
Fax: +49 (0)711 460 581 059

In allen Belangen des Datenschutzes, z. B. die unten beschriebene Möglichkeit zur Auskunft, kannst du unseren Datenschutzbeauftragten kontaktieren. Dieser wird deine Anfrage vertraulich behandeln.

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.
z. Hd. Datenschutzbeauftragter
Allmandring 26A
70569 Stuttgart

E-Mail: datenschutz@woref-stuttgart.de

Vertragserstellung

Erstellst du mit uns einen sogenannten *Hauptmietvertrag* zur Untervermietung deines Zimmers oder einen *Untermietvertrag*, so werden die dort angegebenen Daten zur Erfüllung des Vertrags benötigt. Rechtsgrundlage ist deshalb Art. 6 Abs. 1 Buch. b DSGVO. Entweder du teilst uns bei der Vertragserstellung diese Daten selbst mit oder wir übernehmen diese aus einer zuvor ausgefüllten Voranmeldung oder Bewerbung für die Warteliste. In letzterem Fall gibt dir die Datenschutzerklärung auf der Website mehr Auskunft. Zu diesem Zeitpunkt geben wir dir natürlich noch einmal Gelegenheit, deine Daten zu korrigieren.

Dein Name, die Haus- und Zimmernummer sowie der Vertragszeitraum werden an das

Studierendenwerk Stuttgart
Anstalt des öffentlichen Rechts
Rosenbergstraße 18
70174 Stuttgart

als sogenannter *Hauptvermieter* der Wohnheime weitergegeben. Da der Hauptvermieter bei einer Untervermietung zustimmen muss (§ 540 Abs. 1 BGB), ist die Weitergabe also einerseits notwendig, um einen Vertrag überhaupt erstellen zu können, und andererseits ein berechtigtes Interesse des Studierendenwerks Stuttgart. Entsprechend ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 Buch. b und f DSGVO.

Da wir nur als Bevollmächtigter des Hauptmieters auftreten, werden deine Daten deshalb auch an den jeweiligen Vertragspartner im Untermietverhältnis weitergegeben, da jeder natürlich wissen muss, mit wem er einen Vertrag abgeschlossen hat. Da der Vertragspartner jedoch eine Privatperson ist, muss dir klar sein, dass für diese nicht so strenge Datenschutzvorschriften wie für uns gelten. Deshalb geben wir bis auf deinen Namen andere Daten nur im berechtigten Interesse des anderen Vertragspartners weiter. Dadurch sind deine Daten deutlich besser geschützt, als wenn du direkt mit dem anderen Vertragspartner einen Vertrag abgeschlossen hättest.

Für die Vertragsdaten gelten die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für Verträge.

Ort der Speicherung

Da wir selbst nicht über die Infrastruktur verfügen, werden deine Daten auch bei zwei Dienstleistern gespeichert, die wir dafür beauftragt haben:

Hetzner Online GmbH
Industriestr. 25
91710 Gunzenhausen

und

Deutsche Telekom AG
T-Online-Allee 1
64295 Darmstadt

Diese Unternehmen speichern deine Daten in unserem Auftrag. Dies geschieht nur auf Servern in Deutschland, innerhalb der deutschen Datenschutzgesetze, beide Unternehmen sind für deren Datenschutz zertifiziert und wir haben mit jedem einen Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung geschlossen (gemäß Art. 28 DSGVO), wodurch diese auch vertraglich an die Wahrung des Datenschutzes festgelegt sind. Insbesondere dürfen diese Unternehmen deine Daten nicht für andere Zwecke verwenden, sondern nur für uns verwalten. Da Backups zum ordnungsgemäßen Speichern der Daten gehören, kann es vorkommen, dass deine Daten noch in Backups gespeichert sind, wenn diese eigentlich schon gelöscht sein sollen. Eine Verarbeitung der Daten in einem Backup findet aber nach der Löschung nicht mehr statt.

Eine Weitergabe an oder Verarbeitung durch andere Dritte als die oben genannten findet nicht statt, sofern dies nicht durch Gesetze bestimmt ist (bspw. Weitergabe aufgrund eines richterlichen Beschlusses).

Deine Rechte

Die Datenschutzgesetze bieten dir weitgehende Rechte, unentgeltlich über deine bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten Auskunft zu verlangen (Art. 15 DSGVO) und auf Wunsch deine Daten berichtigen (Art. 16 DSGVO), löschen (Art. 17 DSGVO) und die Verarbeitung einschränken zu lassen (Art. 18 DSGVO). Falls du zudem vor der Erhebung von gewissen Daten erst zustimmen musstest, kannst du dem nachträglich widersprechen, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird. Ebenfalls hast du ein Recht darauf, dass deine Daten einem Dritten zur Verfügung gestellt werden, wenn du dies verlangst (Art. 20 DSGVO). Du kannst dich zudem bei der zuständigen Aufsichtsbehörde beschweren (Art. 77 DSGVO).

Bitte kontaktiere zur Wahrung deiner Rechte unseren Datenschutzbeauftragten unter den obigen Kontaktdaten.

Stand: 12.05.2018

Privacy Policy

Hereby, we are informing you about the processing of your personal data according to Article 13 General Data Protection Regulation (GDPR) and § 13 Telemediengesetz (TMG; a German law about tele-media). The protection of your data is important for us.

Controller and Data Protection Officer

Responsible for your data is

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.
Allmandring 26A
70569 Stuttgart
Germany

e-mail: info@woref-stuttgart.de
phone: +49 711 683 183
fax: +49 711 460 581 059

You may contact the data protection officer about everything concerning your data, e.g., the below mentioned right of access. The officer will keep your inquiry in confidence. The contact information of the data protection officer is

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.
z. Hd. Datenschutzbeauftragter
Allmandring 26A
70569 Stuttgart
Germany

e-mail: datenschutz@woref-stuttgart.de

Contracts

Beginning with the creation of a so-called *main tenant contract* in order to sublet your room or a *sublease agreement*, your data written on the contract is needed to fulfill it. Therefore, the legal basis is Article 6 Section 1 Letter b GDPR. Either you are giving us the data during the creation of the contract or we are taking it from the pre-registration or waiting list, respectively. In the latter case, the privacy policy on our website has more information for you. At this stage, you will have of course the opportunity to check and correct your data again.

Your name, the house number, room number, and the period of the contract will be disclosed to

Studierendenwerk Stuttgart
Rosenbergstraße 18
70174 Stuttgart
Germany

as so-called *main landlord* of the student dormitories. Since the main landlord needs to agree to any subletting (§ 540 Abs. 1 BGB, German civil code), the disclosure is both needed to create the contract in the first place and constitutes a legitimate interest of the Studierendenwerk Stuttgart. Therefore, the legal basis is Article 6 Section 1 Letter b and f GDPR.

Since we are only acting as a representative and with authority of the main tenant, the data is disclosed to the respective other party of the sublease agreement since every party has the right to know the other party. Since the other party is a private individual, you will need to know that strict data protection laws will not apply to this individual to the same extent as they would apply to us. Hence, we will disclose your data (expect your name) to the other party only in the case of a legitimate interest. This guarantees higher data protection compared to making a sublease agreement directly with the other party.

For the data needed for the contract, the period for safekeeping for business letters according to German law is decisive for the deletion.

Data Storage

Since we do not have the infrastructure to store your data, we entrust two companies with the storage of the data:

Hetzner Online GmbH
Industriestr. 25
91710 Gunzenhausen
Germany

and

Deutsche Telekom AG
T-Online-Allee 1
64295 Darmstadt
Germany

These companies store your data on our behalf. This is done only on servers in Germany, within German data protection laws, both companies are certified for their guaranteed data protection, and we have a contract with them covering the details of the data processing (Article 28 GDPR). The companies are especially not allowed to disclose your data to third parties but only manage it for us. Backups are needed in every IT infrastructure. Because of this, it may happen that your data is still part of a backup while it should already be deleted. There is no processing of your data as part of a backup.

Your data will not be disclosed or processed by any other third party than the companies described above if not regulated by law otherwise (e.g., disclosure due to a court order).

Your Rights

The data protection laws grant you excessive rights free of charges to access your data (Article 15 GDPR), to correct it (Article 16 GDPR), to erase it (Article 17 GDPR), and to restrict the processing. If you had to consent to the processing of certain data, you can withdraw the consent at any time, without affecting the lawfulness of processing based on consent before its withdrawal. Additionally, you have the right that your data will be disclosed to a third party on your request (Article 20 GDPR). You have the right to lodge a complaint with a supervisory authority (Article 77 GDPR).

Please contact our data protection officer with the contact information provided above to exercise your rights.

As of 12.05.2018.