

Befristeter Mietvertrag über ein Studentenapartment

Teil A

1. Vertragsparteien

Vermieter: ST Potsdam S.á.r.l.
51, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, SeedBox Business Center, L-1331
Luxembourg

Mieter 1:



Mieter 2:

-

Mieter 1 und Mieter 2 sind Gesamtschuldner und werden hier nach auch gemeinsam als der „**Mieter**“ bezeichnet.

2. Mietgegenstand

Mietgegenstand: Vermietet wird ein Apartment bestehend aus einem Zimmer

- 1_Zimmer (22,3 sq.m.) Wohn-/Küchenbereich
 Bad mit Dusche und WC Apartment Nr. 

im Studentenwohnheim BaseCamp Potsdam

im Gebäude

House 4 im Second Floor.

Nutzung: Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken (als Studentenapartment) nutzen.

3. Mietzeit

Mietbeginn: Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2021.

Mietende: Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des 30.09.2021. Die ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt hiervon unberührt. Die Kündigung muss schriftlich erklärt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

4. Miete und Zahlung der Miete

Miete: Die monatliche Miete ist eine Pauschalmiete. Sie beträgt monatlich EUR 800.00 und schliesst sämtliche Betriebskosten ein.

Die Miete beinhaltet die folgenden Nebenkosten

- solche gemäß § 2 Betriebskostenverordnung sowie
- für Heizung und Warmwasser sowie
- für Strom und Internetzugang für bis zu vier Geräte.

Bezahlung: Die Pauschalmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats porto- und spesenfrei unter Angabe der Mietvertragsnummer auf folgendes Konto des Vermieters bei der Société Générale zu zahlen:

IBAN: DE19512108001095032802
BIC: SOGEDEFF
Name der Bank: Société Générale
Adresse: Neue Mainzer Straße 46-50 , 60311 Frankfurt am Main

Die monatliche Miete einschließlich der monatlichen Betriebskostenpauschale beträgt insgesamt EUR 800.00.

5. Mietsicherheit

Für die Erfüllung aller seiner Pflichten aus diesem Mietverhältnis hat der Mieter dem Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe der Einfachen monatlichen Pauschalmiete für die Wohnung also in Höhe von EUR 1,680.00 zu leisten.

Die Sicherheit ist

- in Form einer Kautionsleistung. Sollte der Vermieter die Kautionsleistung verzinlich anlegen, so erhöhen die Zinsen die Sicherheit.

6. Einwilligung in Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten

Der Mieter ist damit einverstanden, dass folgende personenbezogene Daten (*Vor- und Nachname, Geburtsdatum, Adresse, Telefonnummer, Kontonummer, Schufa-Auskunft/Bonitätsauskunft, Bankverbindung, Bürgschaftserklärung, SEPA- Lastschrift, E-Mail-Kommunikation oder postalische Kommunikation mit dem Vermieter, Einkommensnachweis, Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen, Ablesewerte von Strom, Wasser, Gas, Daten und Abrechnungen, zu den einzelnen Nebenkostenpositionen*) zum Zwecke der Durchführung des Mietverhältnisses erhoben, verarbeitet und genutzt sowie an *[Ablesefirmen für Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung und, Hausverwaltung]* weitergegeben bzw. übermittelt und dort ebenfalls zu dem oben aufgeführten Zweck verarbeitet und genutzt werden. Das Einverständnis gilt auch dann, wenn der Vermieter die Daten vor Abschluss des Mietverhältnisses gesammelt hat. Die Dauer der Speicherung erfolgt bei Beendigung des Mietvertrages bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Kautionsleistung und der Endabrechnung der Nebenkosten, sofern gesetzliche Regelungen oder ein Rechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter der Löschung nicht entgegenstehen. Der Mieter kann sein Einverständnis jederzeit mit Wirkung für die Zukunft per E-Mail an den Vermieter widerrufen und kann eine Löschung der Daten verlangen, wenn die Daten nicht für die Begründung, Durchführung oder Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich sind. Der Mieter hat das Recht, Auskunft darüber zu verlangen, ob personenbezogene Daten zu seiner Person verarbeitet werden oder nicht. Der Mieter hat das Recht, die Berichtigung seiner Daten zu verlangen, sofern diese unrichtig sein sollten. Der Mieter hat den Inhalt der Datenschutzerklärung **Anlage 2** zur Kenntnis genommen.

7. Bestandteile des Mietvertrages

Bestandteil dieses Mietvertrages ist neben dieser Vereinbarung (**Teil A**) einschließlich der **Anlagen 1 und 2** außerdem **Teil B** – Sonstige Vereinbarungen.

8. Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Zahlunseingangs auf das in dem Vertrag genannte Geschäftskonto.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, also die ST Potsdam S.á.r.l., 51, Boulevard Grande-Duchesse Charlotte, SeedBox Business Center, L-1331 Luxembourg, potsdam@basecampstudent.com, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, die Verwendung dieses Musters ist jedoch nicht zwingend.

Sie können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite (www.basecampstudent.com) elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Die Rückzahlung findet keine Anwendung bei der bereits geleisteten Administrations-Gebühr, diese wird von uns einbehalten. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden wir Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnen.

9. Unterschriften

Date: [Redacted]	Date: [Redacted]
ST Potsdam S.á.r.l.	(Unterschrift Mieter 1)
	(Unterschrift Mieter 2)

Sonstige Vereinbarungen

Teil B

1. Zu Ziffer 2 des Mietvertrages: Mietgegenstand

Zu den im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungsgegenständen wird auf Ziffer 14 verwiesen.

Bei Übergabe erfolgt eine gemeinsame Begehung des Mietgegenstandes. Das Ergebnis der Übergabe halten die Parteien in dem von beiden Parteien zu unterzeichnenden Übergabeprotokoll fest.

Dem Mieter werden bei Übergabe für die Mietzeit die erforderlichen Schlüssel (Schließanlage) gemäß Übergabeprotokoll für die Dauer der Mietzeit ausgehändigt. Der Verlust ausgehändigter Schlüssel ist dem Vermieter unverzüglich zu melden, der im Interesse der Sicherheit des Hauses berechtigt ist, auf Kosten des Mieters neue Schlösser mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anzubringen, es sei denn, der Mieter weist dem Vermieter nach, dass verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Die Haftung des Mieters für alle aus dem Verlust der Schlüssel resultierenden Schäden bleibt im Übrigen unberührt.

2. Zu Ziffer 3 des Mietvertrages: Mietzeit

Die Regelung des § 545 BGB gilt nicht. Das Mietverhältnis verlängert sich also nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fortsetzt. Etwa nach Beendigung durch den Mieter weiter gezahlte Beträge gelten als Zahlung einer Nutzungsausfallentschädigung i.S.v. § 316a Abs. 1 BGB.

Der Vermieter erklärt, dass er die Mietverträge mit allen Mietern in dem Studentenwohnheim gleichermaßen auf eine Vertragslaufzeit von [6 Monaten] befristet, um möglichst vielen potentiellen studentischen Mietern vorübergehend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

3. Zu Ziffer 4 des Mietvertrages: Miete und Zahlung der Miete

Im Falle des Verzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen sowie den Ersatz etwaiger weiterer Schäden zu verlangen. Die Höhe der Verzugszinsen beträgt derzeit 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB).

Der Mieter hat für jede Mahnung wegen verspäteter Zahlung der Miete EUR 50 für pauschalierte

Mahnkosten zu zahlen. Bei den Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten

Schadensersatzanspruch. Dem Mieter bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder ein niedrigerer Schaden entstanden ist.

4. Heizung, Warmwasserversorgung

Die Heizperiode läuft vom 1. Januar bis 30. April und vom 1. Oktober bis 31. Dezember eines jeden Jahres. Der Vermieter ist verpflichtet, die Zentralheizung, soweit es die Außentemperaturen erfordern, mindestens aber während der Heizperiode in Betrieb zu halten. Die Beheizung erfolgt entsprechend den jeweils gültigen gesetzlichen Regelungen. Eine Zentral-Warmwasser-Versorgungsanlage wird ganzjährig in Betrieb gehalten.

Die durch die allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

Bei Störungen in der Warmwasserversorgung und der Heizung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung, es sei denn, die Störungen sind auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln des Vermieters oder seines gesetzlichen Vertreters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen.

Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und des Warmwassers werden auf die Mieter gleichmäßig verteilt. Eine Aufteilung (auch nicht teilweise) nach dem tatsächlichen Verbrauch wird nicht vorgenommen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass insoweit eine Ausnahme gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 lit. a Heizkostenverordnung (Studentenwohnheim) vorliegt und dem Mieter kein Kürzungsrecht gemäß § 12 Heizkostenverordnung zusteht. Unabhängig davon bleibt es dem Vermieter unbenommen, eine Umrüstung vorzunehmen und die Kosten sodann anteilig nach Verbrauch umzulegen.

5. Veränderungen an und in dem Mietgegenstand durch den Mieter

Zu sämtlichen Veränderungen an dem Mietgegenstand, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen ist der Mieter nicht berechtigt. Ergänzend wird auf die Hausordnung (**Anlage 1**) verwiesen.

Dem Mieter ist bekannt, dass Anschlüsse für die Aufstellung eigener Waschmaschinen und Wäschetrockner aus Platzgründen nicht vorgesehen sind.

Der Mieter darf nur insoweit Elektrogeräte anschließen, als das vorhandene Leitungsnetz nicht überlastet wird. Bei Veränderung der Stromspannung oder -art hat der Mieter gegen den Vermieter keine Kostenerstattungsansprüche wegen notwendiger Veränderungen von Elektrogeräten.

6. Bauliche Veränderungen und Ausbesserungen durch den Vermieter

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind.

Der Vermieter darf im Übrigen bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder zur Abwendung von Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Flächen und Gebäudeteile zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Strom und Gas die Energieversorgungsart und die entsprechenden Geräte zu wechseln, es sei denn, die Maßnahme ist für den Mieter unzumutbar.

7. Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

Der Mietgegenstand wird dem Mieter im besichtigten Zustand übergeben. Er ist vom Mieter pfleglich zu behandeln, zu reinigen und von Ungeziefer freizuhalten. Auf die Hausordnung (**Anlage 1**) wird ergänzend verwiesen.

Der Mieter verpflichtet sich, für eine entsprechend den nachstehenden Hinweisen ausreichende Be- und Entlüftung sowie Beheizung der Wohnung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden zu sorgen. In allen Räumen sollte ausreichend geheizt werden. Im Winter ist darauf zu achten, dass eine Raumtemperatur von ca. + 19 Grad nicht unterschritten wird.

Laufende Schönheitsreparaturen müssen weder der Vermieter noch der Mieter durchführen.

Durch den Mieter verursachte Löcher in den Wänden, insbesondere Dübellöcher, sind am Ende des Mietverhältnisses zu verschließen und so zu beseitigen, dass sie nicht mehr sichtbar sind.

Der Mieter trägt die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an Teilen des Mietgegenstandes, die seinem ständigen Gebrauch unterliegen (z. B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser, Gas, Heizeinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden), soweit die Kosten für die einzelne Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahme EUR 75,00 (brutto) nicht überschreiten und nicht vom Vermieter zu vertreten ist. Werden innerhalb eines Kalenderjahres mehrere solcher Kleinreparaturen erforderlich, so ist die Kostenbeteiligung des Mieters pro Jahr nach oben auf 5 % der Jahresgrundmiete für die Wohnung (ohne Betriebskostenpauschale) und zudem höchstens auf EUR 150,00 (brutto) pro Jahr begrenzt. Soweit ein Handwerker mit der Reparatur beauftragt wird, bleibt die Auftragsvergabe Sache des Vermieters.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch Angehörige, Besucher oder andere Personen, die sich mit seinem Wissen und Einverständnis auf dem Grundstück aufhalten, verschuldet worden sind.

Aus diesem Grund wird dem Mieter empfohlen, auf seine Kosten eine angemessene Haftpflichtversicherung abzuschließen und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses zu unterhalten.

8. Benutzung der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch des Mietgegenstandes ganz oder teilweise einem Dritten zu überlassen, insbesondere unterzuvermieten, ausgenommen an besuchsweise sich aufhaltende Personen, sofern nicht § 553 BGB entgegensteht. Die Erlaubnis kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.

9. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann mit Forderungen aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht der Vermieterin mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Diese Beschränkung gilt nicht für die Aufrechnung/Zurückbehaltung bezüglich Ansprüchen, die rechtskräftig festgestellt oder unstrittig sind.

10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder seine Vertreter können die Mieträume zu angemessener Tageszeit zur Prüfung des Zustandes, zur Weitervermietung oder aus ähnlichen Gründen – auch mit Dritten – betreten. Der Vermieter wird dies rechtzeitig vorher ankündigen. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Mieträume notfalls auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Ist das Betreten aus obigen Gründen trotz Anmeldung wegen eines Umstandes, den der Mieter zu vertreten hat, nicht möglich, ist der Mieter zum Ersatz etwaiger Mehrkosten verpflichtet.

11. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei vorherigem Auszug hat der Mieter die Mieträume geräumt, in sauberem Zustand und mit allen – auch den von ihm selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben. Ergänzend wird auf die Hausordnung (**Anlage 1**) verwiesen.

Der Mieter hat Einrichtungen, mit denen er die Wohnung versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegzunehmen und vor Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand der Wohnung auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Die Mieträume sind in einem – unter Berücksichtigung der während der Mietzeit gewöhnlichen Abnutzung durch den üblichen Gebrauch – mängelfreiem Zustand zurückzugeben.

Gibt der Mieter den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so hat er dem Mieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete zu zahlen. Das Recht des Vermieters zur Geltendmachung weiterer Schäden bleibt unberührt.

Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift mitzuteilen.

12. Hausordnung

Der Mieter erkennt die als **Anlage 1** beigefügte Hausordnung als für ihn verbindlich an. Der Vermieter ist zur Überwachung der Einhaltung der Hausordnung berechtigt und übt das Hausrecht aus. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Der Vermieter behält sich erforderliche Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung vor, die nach Bekanntgabe gegenüber dem Mieter Bestandteil des Mietvertrages sind.

13. Sonstiges

Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung, das gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall tritt die gesetzliche Regelung an die Stelle der unzulässigen oder unzulässig gewordenen Vereinbarung. Gleiches gilt für eine Regelungslücke.

Der Vermieter behält sich vor, die Vermietung und Verwaltung des Grundstücks auf Dritte zu übertragen. Diese werden dem Mieter gegenüber jeweils bekannt gegeben. Diese Dritten sind vom Vermieter bevollmächtigt, sämtliche Erklärungen gegenüber den Mietern rechtswirksam abzugeben. Dies beinhaltet auch Kündigungen und Mieterhöhungen.

Der Ausschluss von Schadensersatzansprüchen gilt nicht für Schäden, die aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen, und nicht für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Die

Beschränkungen von Minderungsrechten lassen den Anspruch des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung in allen Fällen unberührt.

Der Vermieter wird sich bemühen, diese Arbeiten so durchzuführen, dass der Mieter hierdurch nicht bzw. möglichst wenig beeinträchtigt wird.

14. Besondere Vereinbarungen

Der Mieter versichert, dass er eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

Sonstige besondere Vereinbarungen:

Dem Mieter werden folgende Einrichtungsgegenstände ohne zusätzliche Miete überlassen:

Arbeitsplatz (Schreibtisch und Stuhl); Bett mit Matratze; Kleiderschrank; Regale; Lampen; privatem Badezimmer (Dusche, Waschtisch und Toilette). In den Wohngemeinschaften teilen sich die Bewohner Badezimmer und Kochnische. Zimmer mit Kochnische sind ausgestattet mit einem Kühlschrank, einer Herdplatte und einem Spülbecken. Zimmer mit Kochnische haben Zugang zu den Gemeinschaftsküchen. Behältergerechte Zimmer sind gleichwertig angelegt. Hier unterscheidet sich aber der bauliche Stil des Inventars (Möbel).

Die Einrichtungsgegenstände sind teilweise nicht neuwertig. Der Vermieter übernimmt für die Funktionsfähigkeit daher keine Haftung. Der Mieter wird mit diesen Einrichtungsgegenständen sorgfältig umgehen und etwaige Schäden Instandhaltungsarbeiten auf eigene Kosten beseitigen/durchführen, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Sind Einrichtungsgegenstände nicht mehr reparabel, hat der Mieter sie zu entsorgen. Er kann sich dann Ersatzgegenstände auf eigene Kosten beschaffen, die sein Eigentum bleiben und bei Mietende zu entfernen sind. Insoweit gilt Ziffer 11. Die Einrichtungsgegenstände verbleiben im Übrigen bei Mietende im Mietgegenstand

Date:

Date:

ST Potsdam S.á.r.l.	(Unterschrift Mieter 1)
	(Unterschrift Mieter 2)

Mustervertrag