

Mietvertrag
(Studenten- und Auszubildendenwohnheim
SÜDWiNK, Constanze-Hallgarten-Str. 6, 81379 München)

zwischen

SÜDWiNK Apart GmbH
Kistlerhofstraße 172 c
81379 München

– im folgenden „Vermieter“ genannt –

und

Frau / Herr XXXXX geb. XXXXX,
Adresse
Tel.: XXX, E-Mail: XXXX
[Bürge XXXX, geb. XXXXX]

– im folgenden „Mieter“ genannt –

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

Vorbemerkung

Der Vermieter ist Betreiber des Studenten- und Auszubildendenwohnheims in der Constanze- Hallgarten- Straße 6 in München (im folgenden „**Objekt**“ genannt). Der Vermieter wurde vom Eigentümer des Objekts, derzeit die Südwind 1 Vermietungs GmbH & Co. KG, berechtigt, Mietverträge im eigenen Namen für das Objekt abzuschließen.

Das Objekt wird als Studenten- und Auszubildendenwohnheim genutzt. Es bedarf daher der besonderen Rücksichtnahme der Bewohner untereinander.

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck, Vorlagepflichten

- 1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter das Appartement Nummer xxx als Einzelappartement im xxx Geschoss sowie den Abstellraum Nummer xxx im 2. Untergeschoss im Studenten- und Auszubildendenwohnheim „SÜDWINK“ ab dem xxxx.

Das Appartement besteht aus einem Zimmer, Bad, Pantryküche, Flur und Balkon; es verfügt über eine Größe von ca. xxx m². Die Flächen wurden gemäß Wohnflächenverordnung berechnet, wobei die Flächen der Balkone zu 50 % angerechnet wurden.

Das angemietete Appartement und der angemietete Abstellraum werden nachfolgend gemeinsam auch „Mieträume“ genannt. Die Mieträume sind in den als **Anlage 1** beigefügten Lageplänen farbig gekennzeichnet.

Der Vermieter überlässt dem Mieter zudem die in **Anlage 3** aufgeführten Gegenstände (nachfolgend das „Inventar“) zum Gebrauch als Einrichtungsgegenstände für das Appartement.

Das Inventar bleibt uneingeschränkt im Eigentum des Vermieters.

Der Mieter hat das Inventar pfleglich und schonend zu behandeln. Etwaige Pflege-, Gebrauchs- und Bedienungshinweise sind zu beachten.

Das angemietete Appartement, das angemietete Lager und das mitvermietete Inventar werden nachfolgend gemeinsam „Mietgegenstand“ genannt.

- 1.2 Die Mieträume werden zum Zweck des

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

- studentischen Wohnens
 des Wohnens von Jugendlichen während der Ausbildungszeit

vermietet.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Mieträume in einem Studenten- und Jugendwohnheim gem. § 549 Abs. 3 BGB vermietet werden.

Dem Mieter ist bekannt, dass Mieträume in Studenten- und Jugendwohnheimen in ihrer Platzzahl beschränkt sind, die Mietzeit verbindlich begrenzt wird und somit im Wege eines Rotationsprinzips möglichst vielen Studenten und Lehrlingen ein Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

- 1.3 Der Mieter kann den Fahrradkeller (2. Untergeschoss), den Waschraum (2. Untergeschoss), den Gemeinschaftsraum (Erdgeschoss) und die Dachterrassen ohne zusätzliches Entgelt zusammen mit den übrigen Mietern des Objekts mitbenutzen. Er verpflichtet sich, diese Räume bzw. Flächen stets in ordnungsgemäßem Zustand zu hinterlassen. Klargestellt wird in Hinblick auf den Waschraum, dass die Nutzung der dort von Vermieterseite aufgestellten Waschmaschinen und Trockner entgeltlich erfolgt.

Des Weiteren gibt es im Objekt einen Aufenthaltsraum mit Küche im 1. Untergeschoss. Dieser Gemeinschaftsraum kann von den Mietern des Objekts bei entsprechender Verfügbarkeit gegen Zahlung einer Nutzungs-/Partypauschale und Hinterlegung einer Kautions, deren Höhe vom Vermieter festgelegt wird, kurzzeitig (z.B. für eine Feier) bei der vom Vermieter beauftragten Hausverwaltung oder dem Hausmeister angemietet werden. Auch dieser Raum ist in ordnungsgemäßem Zustand zu hinterlassen.

Der Mieter kann aus einer kurzfristigen oder langfristigen Nichtnutzbarkeit der unter diesem § 0 genannten Räume keine Rechte, insbesondere keine Minderungs- und/oder Schadensersatzansprüche, gegen den Vermieter herleiten.

- 1.4** Der Mieter erhält für die Dauer der Mietzeit 1 Appartement- Schlüssel (Token) ausgehändigt (1- Personen- Appartement). Bei Verlust des Schlüssels ist der Vermieter sofort zu benachrichtigen. Der Mieter hat die Kosten für abhanden gekommene Schlüssel zu erstatten. Hiervon werden auch Kosten erfasst, die durch die Änderung oder den Austausch von Schlössern und/oder Schließanlagen entstehen. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.
- 1.5** Die Weitergabe von Schlüsseln an Personen, die nicht im Haus wohnen und nicht beim Vermieter gemeldet sind, ist aus Sicherheitsgründen untersagt.
- 1.6** Der Mietgegenstand wird vom Vermieter in neuem Zustand übergeben.
- 1.7** Das Appartement ist durch den Vermieter mit Internet- und TV- Anschluss ausgestattet. Der Vermieter haftet nicht für die Leistungsfähigkeit des von ihm gewählten Anbieters. Siehe zum Haftungsausschluss bezüglich des Internets 0.
- 1.8** Immatrikulationsbescheinigung/Ausbildungsbescheinigung

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

- Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter jeweils bis zum 30.09. für das Wintersemester bzw. 31.03. für das Sommersemester unaufgefordert eine Studienbescheinigung (Immatrikulationsbescheinigung) vorzulegen. Beginnt das Mietverhältnis nach einem der vorgenannten Termine, so ist die Bescheinigung innerhalb von sieben Tagen nach Mietbeginn unaufgefordert dem Vermieter vorzulegen.

Im Falle einer Exmatrikulation ist die Exmatrikulationsbescheinigung unverzüglich dem Vermieter vorzulegen.

- Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter vor Mietbeginn den Ausbildungsvertrag mit seinem Arbeitgeber vorzulegen. Des Weiteren ist der Mieter verpflichtet, jeweils zum 31.07. für den Beginn des Ausbildungsjahres und zum 01.02. für den Beginn des zweiten Halbjahres des Ausbildungsjahres unaufgefordert eine Bescheinigung seines Ausbildungsbetriebs über seine Ausbildung (Lehre) vorzulegen. Beginnt das Mietverhältnis nach einem der vorgenannten Termine, so ist die Bescheinigung innerhalb von sieben Tagen nach Mietbeginn unaufgefordert dem Vermieter vorzulegen.

Im Falle der Beendigung der Ausbildungszeit ist der Vermieter unverzüglich schriftlich zu informieren.

Für die Vorlage an den Vermieter bzw. die Information des Vermieters ist es ausreichend, wenn diese per E-Mail an den Vermieter bzw. die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung erfolgt.

§ 2 Mietbeginn, Mietdauer, Übergabe und Beendigung/Kündigung

2.1 Das Mietverhältnis soll maximal für die Dauer

(zutreffendes bitte ankreuzen)

- des Studiums
- der Ausbildung (Lehre)

abgeschlossen werden. Es beginnt mit Übergabe des Mietgegenstandes.

2.2 Die Übergabe des Mietgegenstandes findet bei einem Übergabetermin oder aber mit Mitteilung an den Mieter statt, dass die Schlüssel zu den Mieträumen beim Hausmeister abgeholt werden können. In jedem Fall, also sowohl bei einem Übergabetermin, als auch bei Abholung des Schlüssels, wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, in dem auch das genaue Datum der Übergabe festgehalten wird.

2.3 Die Kündigungsfristen sind in **Anlage 2 „Besondere Vereinbarung“ geregelt.**

2.4 Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen. Sie muss dem Vertragsteil bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zum jeweiligen Semesterende gemäß § 573c BGB zugegangen sein.

2.5 Vorübergehende Abwesenheiten, z.B. durch Krankheit, während der Semesterferien/Schulferien, Urlaub oder aus irgendeinem anderen Grund haben auf die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses und damit auch auf den Anfall und die Höhe der Mietpreisschuld keinen Einfluss. Die genannten Umstände berechtigen den Mieter auch nicht zur vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses.

2.6 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

2.7 Die Kündigung bedarf der Schriftform.

2.8 Die Anwendung von § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Gebrauchsfortsetzung nach Ablauf der Mietzeit) wird ausgeschlossen.

§ 3 Inklusivmiete, Fälligkeit

3.1 Die Inklusivmiete beträgt für den in 0 beschriebenen Mietgegenstand ab Mietbeginn monatlich EUR xxx. In der Inklusivmiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung enthalten.

3.2 Die Inklusivmiete ist am dritten Werktag eines Monats im Voraus an den Vermieter zu zahlen.

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

- Der Mieter überweist die Inklusivmiete auf folgendes Konto des Vermieters:

Kontoinhaber: SÜDWiNK Apart GmbH

IBAN: DE30 7002 0270 0010 1733 49

BIC: HYVEDEMMXXX

Bankinstitut: Hypo Vereinsbank

Betreff: Monatsangabe, Name des Mieters, Appartementnummer

(bei Daueraufträgen ohne Monatsangabe)

Der Mieter genügt seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift am dritten Werktag auf dem Vermieterkonto rechnen kann.

- Die Inklusivmiete wird durch Abbuchung vom Konto des Mieters bezahlt. Der Mieter erteilt dem Vermieter hierzu eine SEPA-Lastschrifteinzugsermächtigung gemäß **Anlage 4**. Die Einzugsermächtigung kann vom Mieter jederzeit widerrufen werden; im Falle ist Widerrufs ist die Inklusivmiete durch Überweisung auf das oben genannte Vermieterkonto zu bezahlen.

3.3 Für den Fall, dass der Mieter mit seinen Zahlungen in Verzug gerät, hat er die jeweiligen Rückstände mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.

3.4 Nicht umfasst von der Inklusivmiete ist der Rundfunkbeitrag. Der Rundfunkbeitrag ist vom Mieter zu zahlen. Auch die Anmeldung bei der GEZ ist vom Mieter selbst vorzunehmen.

§ 4 Gewährleistung und Haftung des Vermieters, Versicherungen

4.1 Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines Mangels des Mietgegenstandes oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Beseitigung eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern der Mangel nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Unberührt hiervon bleibt der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung. Der Haftungsausschluss gilt nicht, falls hiervon Ansprüche wegen Verletzung von Leib, Leben und Gesundheit betroffen sind sowie bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten durch den Vermieter sowie bei Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstandes.

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters auf Schadenersatz wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel aus § 536 a Abs. 1 Satz 1, 1. Alternative BGB.

4.2 Soweit ein Haftungsausschluss nach § 4.1 greift und soweit dem Vermieter insoweit Ansprüche, gleich welcher Art, gegenüber Dritten zustehen, verpflichtet er sich, diese an den Mieter abzutreten und ihm die zur Durchsetzung dieser Ansprüche notwendigen Informationen zu erteilen, sofern er über diese verfügt. Für Versicherungsfälle gelten vorrangig die Vereinbarungen unter § 4.3.

- 4.3** Zum Abschluss einer Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung ist der Vermieter verpflichtet. Dem Mieter wird empfohlen, eine Hausratversicherung für die Dauer des Mietverhältnisses abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mietschäden, bei Einzug in die Wohnung abzuschließen, außer diese ist bereits vorhanden.

Zwischen Mieter und Vermieter wird zum Ausschluss von Regressansprüchen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Versicherungen folgender Verzicht vereinbart: Die Parteien verzichten gegenseitig auf Ersatzansprüche für alle künftigen Schäden, soweit diese durch eigene Versicherungen gedeckt werden und zwar in dem Umfang, in dem aus den Versicherungsverträgen Entschädigungsleistungen tatsächlich und endgültig erbracht werden. Dieser Haftungsverzicht gilt für jede Art der Schadensverursachung, mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Handeln oder Unterlassen.

§ 5 Schönheitsreparaturen

- 5.1** Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen - insbesondere das Streichen der Wände und Decken, der Innentüren sowie der Fenster von innen, der Außentüren von innen sowie das fachgerechte Reinigen und Behandeln der Böden - in den Mieträumen auf eigene Kosten fachmännisch bei Erforderlichkeit auszuführen oder ausführen zu lassen
- 5.2** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen an bzw. in den Mieträumen durchzuführen.

§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung, Verkehrssicherungspflicht

- 6.1** Die notwendigen kleineren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich des Ersatzes schadhafter Kleinteile durch Neuteile im Mietgegenstand werden vom Vermieter nach Meldung des Instandsetzungsbedarfs bzw. der Schäden durch den Mieter an die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung beseitigt. Eine eigenmächtige Beauftragung von Handwerkern durch den Mieter ist nur zulässig bei Gefahr im Verzug und wenn die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung nicht rechtzeitig zu erreichen ist.

Die Kosten für kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind, wenn hierfür Kosten bis zu einem Betrag von EUR 100,00 (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) pro Einzelfall anfallen, vom Mieter zu tragen. Kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten liegen nicht mehr vor, wenn der Betrag von EUR 100,00 (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) im Einzelfall überschritten wird; in diesem Fall sind die anfallenden Kosten allein vom Vermieter zu tragen. Fallen im Laufe eines Kalenderjahres mehrere kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an, so trägt der Mieter pro Kalenderjahr höchstens einen Betrag (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) in Höhe von 8 % der jährlichen Inklusivmiete.

Die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme der Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten einschließlich des Ersatzes schadhafter Kleinteile durch Neuteile betrifft das dem Mieter überlassene Inventar sowie

Installationsgegenstände für Elektrizität und Wasser, Heizeinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Rollläden und Jalousien sowie vergleichbare Gegenstände, die dem unmittelbaren und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen.

Die Verpflichtung des Mieters zur Kostenübernahme nach diesem § 6.1 gilt nur, soweit die Arbeiten allein durch den Gebrauch des Mietgegenstandes durch den Mieter veranlasst oder sonst dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind.

Soweit erforderliche Instandhaltungen oder Instandsetzungen noch Gegenstand von Mängelansprüchen (Gewährleistungsansprüchen) des Vermieters sind, wird der Vermieter zunächst diese Mängelansprüche verfolgen. In diesem Rahmen entfällt die mietvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Kostenübernahme nach diesem § 6.1.

- 6.2** Die Haftung des Mieters für von ihm zu vertretene Beschädigungen des Mietgegenstandes bleibt von den vorstehenden Bestimmungen gemäß § 6.1 unberührt.

Mieterseits zu vertretene Beschädigungen des Mietgegenstandes hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Der Mieter haftet insbesondere für Schäden, die dadurch entstehen, dass die ihm überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Dies gilt auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten- und Heizungsanlagen oder sonstige technische Anlagen oder andere Einrichtungen unsachgemäß vom Mieter behandelt werden.

- 6.3** Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung des Mietgegenstandes und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Ein Anbohren der Wände bzw. die Setzung von Dübeln in die Wände ist aus Gründen des Brandschutzes und des Schallschutzes unzulässig.

- 6.4** Der Mieter haftet für Schäden, welche durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten entstehen. Dies gilt insbesondere für den Fall, wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.

- 6.5** Dem Mieter obliegt es, zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadenursache räumlich innerhalb des Mietgegenstandes liegt.

- 6.6** Der Mieter übernimmt die alleinige Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand. Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die aus einer mieterseitigen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf den Mietgegenstand resultieren.

§ 7 Nutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung, Rauchverbot, Antenne

- 7.1** Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu dem im Vertrag bestimmten Zweck nutzen. Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um ein Appartement, welches nur von 1 Person bewohnt werden darf.
- 7.2** Der Mieter hat ansonsten die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen, z.B. wenn er
- den Gebrauch des Mietgegenstandes oder eines Teiles davon Dritten überlassen will (sog. Untervermietung), oder
 - Veränderungen am Mietgegenstand vornehmen will, zum Beispiel das Verkleben von Teppichböden oder die Installation von Deckenplatten.
- Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die erteilte Zustimmung kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- 7.3** Hat der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes einem Dritten mit Zustimmung des Vermieters überlassen, hat er auch für das Verschulden des Dritten einzustehen.
- 7.4** Im ganzen Gebäude, insbesondere in den Apartments, ist es zur Rücksichtnahme auf die weiteren Bewohner verboten, zu rauchen.
- 7.5** Die Installation privater Antennen außerhalb des vom Mieter angemieteten Apartments (wie z.B. auf dem Balkon) ist generell nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. wenn der ausländische Mieter keinerlei Heimatsender über das Internet empfangen kann) kann der Vermieter um Zustimmung zur Installation einer privaten Antenne gebeten werden.

§ 8 Tierhaltung

- 8.1** Das Halten von Hunden, Katzen, Kaninchen, Tauben und sonstigen Tieren, welche Störungen, Verschmutzungen oder Belästigungen anderer verursachen können, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Ausgenommen von diesem Verbot sind nicht-störende Kleintiere, z.B. Zierfische oder Ziervögel. Eine im Einzelfall für ein bestimmtes Tier erteilte Erlaubnis kann zeitlich befristet oder bei Eintritt von Unzuträglichkeiten widerrufen werden. Mit dem Tod oder dem Abschaffen des Tieres erlischt die Erlaubnis zur Tierhaltung. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung verursachten Schäden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die übrigen Mieter des Hauses dürfen Tiere keinesfalls auf dem Balkon gehalten werden; dies gilt auch für die Tierhaltung, für die der Vermieter seine Zustimmung erteilt hat.
- 8.2** Die Fütterung freilebender Tiere auf Fensterbänken oder Balkonen ist nicht gestattet.

§ 9 Betreten des Mietgegenstandes

- 9.1** Der Vermieter kann nach Vorankündigung die Mieträume betreten, soweit dies zur ordnungsgemäßen Verwaltung der Anlage notwendig ist. So sind vom Vermieter

z.B. einmal jährlich die Rauchmelder im Appartement zu kontrollieren. In dringenden Notfällen ist der Zutritt auch ohne Vorankündigung gestattet.

- 9.2** Will der Vermieter die Anlage, einen Teil der Anlage oder das Appartement verkaufen, darf er die Mieträume zusammen mit den Interessenten an Wochentagen von 10:00 h bis 13:00 h und von 15:00 h bis 18:00 h sowie an Sonn- und Feiertagen von 14:00 h bis 18:00 h nach vorheriger Ankündigung und Erlaubnis des Mieters betreten. Dabei ist auf die persönlichen Verhinderungen des Mieters Rücksicht zu nehmen.

Ist das Mietverhältnis gekündigt oder ein Mietaufhebungsvertrag geschlossen, darf der Vermieter die Räume mit Interessenten, Handwerkern, Sachverständigen etc. zu den gleichen Zeiten betreten.

- 9.3** Der Vermieter ist berechtigt, in bereits leerstehenden Räumen Arbeiten vornehmen zu lassen, ohne dass dies dem Mieter ein Recht auf Zahlungsverweigerung oder Mietminderung gibt.
- 9.4** Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit (d.h. bei einer Abwesenheit von mehr als einer Woche) hat er die Schlüssel an einer für den Vermieter leicht erreichbaren Stelle unter entsprechender Benachrichtigung der vom Vermieter beauftragten Hausverwaltung des Vermieters zu hinterlegen.

§ 10 Rückgabe des Mietgegenstandes / Beendigung der Mietzeit

- 10.1** Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mieträume vollständig geräumt und gründlich gereinigt (inkl. Fenster) zurück zu geben. Beschädigungen der Mieträume, die der Mieter oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen. Der Mieter hat die während des Mietverhältnisses nach 0 dieses Mietvertrages erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen spätestens bei Beendigung des Mietvertrags nachzuholen. Solche nachgeholten Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben auszuführen.
- 10.2** Der Mieter hat das Inventar vollständig in ordentlichem Zustand zurückzugeben. Sofern Inventar bei Rückgabe fehlt, beschädigt ist oder Mängel aufweist, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, hat der Mieter die Kosten für den Ersatz zu zahlen.
- 10.3** Einrichtungen, mit denen der Mieter den Mietgegenstand versehen hat, muss der Mieter wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
- 10.4** Der dem Mieter bei Mietbeginn zur Verfügung gestellte neue Matratzenbezug des Bettes ist bei Beendigung des Mietverhältnisses frisch gewaschen an den Vermieter zurück zu geben. Der Matratzenbezug ist dabei mit mindestens 60 Grad zu waschen. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung hat der Mieter dem Vermieter die Kosten für die Reinigung des Matratzenbezugs zu erstatten bzw. für den Fall, dass eine Reinigung auf Grund der nahtlosen Weitervermietung des Mietgegenstandes nicht mehr möglich ist, die Kosten für einen neuen Matratzenbezug für den

Nachfolgemmieter zu erstatten. Die Kosten für einen neuen Matratzenbezug dürfen sich dabei maximal auf EUR 100,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer belaufen.

- 10.5** Spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrags ist der Mieter verpflichtet, mit dem Vermieter eine Rückgabe des Mietgegenstands durchzuführen. Diese Rückgabe ist durch ein Rückgabeprotokoll zu dokumentieren. Bei der Rückgabe wird der Mietgegenstand besichtigt, um dessen Zustand festzustellen, damit der Umfang der vom Mieter (noch) geschuldeten Leistungen ermittelt werden kann. Es sind sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

§ 11 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

- 11.1** Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters nach § 543 BGB (z.B. vertragswidriger Gebrauch der Räume, Mietrückstand), so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach dem Auszug; bei einem unbefristeten Mietverhältnis dauert die Haftung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigung.

§ 12 Datenschutz

Die für die Bearbeitung des Vertragsverhältnisses notwendigen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter elektronisch gespeichert. Die Dauer der Speicherung nach Beendigung des Mietverhältnisses richtet sich nach den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen. Der Vermieter ist berechtigt, den Namen und die Anschrift des Mieters an seine Erfüllungsgehilfen weiter zu geben, die sich ihrerseits zur Beachtung der Datenschutzbestimmungen zu verpflichten haben.

§ 13 Hausordnung

- 13.1** Die in **Anlage 5** beigefügte Hausordnung ist Vertragsbestandteil dieses Mietvertrages. Ein nachhaltiger Verstoß gegen die Hausordnung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.

§ 14 Benutzung der Aufzuganlagen

- 14.1** Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzuganlagen zu benutzen. Ein kurzfristiger Ausfall durch Betriebsstörungen berechtigt den Mieter nicht zur Mietminderung.
- 14.2** Der Mieter ist verpflichtet, bei der Benutzung des Aufzugs die besonderen Betriebs- und Sicherheitsvorschriften, insbesondere des TÜV zu erfüllen. Die Haftung des Vermieters beschränkt sich auf unmittelbare, beim Betrieb oder Ausfall des Aufzugs grob fahrlässig verursachte Schäden.
- 14.3** Die Benutzung der Aufzugsanlagen zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der vom Vermieter beauftragten Hausverwaltung vorab angezeigt werden. Die Fahrkabine ist jedenfalls in geeigneter Form zu schützen.

§ 15 Kaution

- 15.1** Zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietvertrag hat der Mieter eine Kaution in Höhe von drei Inklusivmieten, d.h. in Höhe von

xxxxx EUR (in Worten **xxxxx** Euro)

zu stellen.

- 15.2** Die Kaution soll dabei durch Ausreichung einer unbefristeten und unbedingten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes mit Sitz in Deutschland gestellt werden. Die Bürgschaft muss den Verzicht des Bürgen auf das Recht zur Hinterlegung des verbürgten Betrags enthalten.
- 15.3** Die Kaution wird erst dann zur Rückgabe/Rückzahlung fällig, wenn alle Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis abrechenbar und abgerechnet sind.

§ 16 Haftungsausschluss Internet

- 16.1** Durch den Abschluss des Mietvertrages wird dem Mieter und seinen Angehörigen bzw. Gästen für den Zeitraum der Mietdauer gestattet, den Internetzugang unter den nachfolgenden Bedingungen in angemessenem Umfang zu nutzen.

Die auf Anfrage mitgeteilten Zugangsdaten (Netzwerkname, WLAN-Schlüssel etc.) sind nur zum persönlichen Gebrauch des Mieters bestimmt und von diesem geheim zu halten. Der Mieter ist nicht berechtigt, Dritten ohne die Zustimmung des Anschlussinhabers die Nutzung des Internets zu gestatten. Die Zugangsdaten werden nach Mietende durch den Vermieter geändert.

Der Mieter erkennt diese Nutzungsbedingungen an.

- 16.2** Der Vermieter ist berechtigt, die für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Internetnutzung erforderlichen personenbezogenen Daten (Name, Adresse, Tel.-Nr., Geburtsdatum, Datum, Uhrzeit, aufgerufene Internetseiten, IP-Adressen etc.) gemäß den jeweils geltenden Datenschutzbestimmungen zu erheben. Diese werden vom Vermieter zur Sicherung seiner Rechte bei unzulässiger Nutzung des Internets gespeichert.

Die personenbezogenen Daten werden fünf Jahre nach Mietende gelöscht, wenn der Mieter innerhalb dieser Zeit den Internetanschluss des Vermieters nicht mehr genutzt hat.

- 16.3** Die Bereitstellung des Internetzugangs durch den Vermieter wird im Rahmen der bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten angeboten. Störungen, etwa aufgrund höherer Gewalt, Wartungsmaßnahmen o.ä. können nicht ausgeschlossen werden.

Ein Anspruch auf die tatsächliche Verfügbarkeit, Eignung oder Zuverlässigkeit des Internetzugangs für irgendeinen Zweck besteht nicht.

- 16.4** Dem Mieter ist es untersagt, über den Internetanschluss kostenpflichtige Dienste in Anspruch zu nehmen, welche dem Vermieter gegenüber Forderungen entstehen lassen.

Der Mieter wird insbesondere darauf hingewiesen, dass jede Nutzung, die gegen datenschutzrechtliche, persönlichkeitsrechtliche, urheberrechtliche, markenrechtliche oder strafrechtliche Bestimmungen verstößt, unzulässig ist.

Dies betrifft insbesondere:

- die Verletzung von Urheber- und sonstigen Rechten Dritter durch Nutzung von sog. „Peer-to-Peer Netzwerken“ bzw. rechtswidrigen „Internet-Tauschbörsen“, auf denen z.B. urheberrechtlich geschützte Filme, Musik oder Software illegal verbreitet werden („illegales Filesharing“),
- die Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung von schädigenden und/oder rechtswidrigen Inhalten, einschließlich des Versands von unverlangten Massen-E-Mails (sog. „Spamming“) und Viren,
- das Übermitteln oder Einstellen von beleidigenden, verleumderischen, verfassungsfeindlichen, rassistischen, sexistischen, belästigenden oder anderweitig unerlaubten Inhalten,
- der Besuch von Websites mit strafrechtlich relevanten Inhalten, wie z.B. Websites mit volksverhetzendem oder kinderpornographischem Inhalt, Websites, die zu Straftaten anleiten oder Gewalt verherrlichen bzw. verharmlosen, sowie Websites, die geeignet sind, Kinder oder Jugendliche sittlich schwer zu gefährden,
- das Eindringen bzw. versuchte Eindringen in fremde Datennetze (sog. „Hacking“).

Erkennt der Mieter oder muss er erkennen, dass ein solcher Rechtsverstoß geschehen ist oder droht, hat er die Pflicht, den Vermieter davon unverzüglich zu unterrichten.

- 16.5** Der Mieter ist für seine im Internet bereitgehaltenen eigenen oder fremden Inhalte im Verhältnis zum Vermieter allein und ausschließlich verantwortlich.

Der Vermieter übernimmt keine Verantwortung für etwaige Schäden am Computer des Mieters, die durch den Internetzugang entstehen. Insbesondere wird keinerlei Haftung für die Inhalte aufgerufener Websites oder heruntergeladener Dateien übernommen. Ferner wird auch keinerlei Haftung für einen Virenbefall durch Verwendung des Internetzugangs übernommen. Von vorgenannten Haftungsausschlüssen ausgenommen sind Schäden, die auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln des Vermieters beruhen.

Der Mieter hat eigene Schäden, die ihm aufgrund einer unzulässigen Nutzung entstehen, selbst zu tragen.

Der Mieter stellt den Vermieter von Schäden, die durch die unberechtigte Internetnutzung des Mieters entstehen, frei.

- 16.6** Bei einem Verstoß gegen die unter diesem 0 geregelten Nutzungsbestimmungen ist der Vermieter berechtigt, den Internetzugang einzuschränken oder vollständig zu sperren. Der Vermieter behält sich insbesondere vor, jederzeit den Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das WLAN zu sperren (z.B. gewaltverherrlichende, pornographische oder kostenpflichtige Seiten).

§ 17 Sonstiges

- 17.1** Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen, welche den wirtschaftlichen und ideellen Vorstellungen der Parteien am nächsten kommt.
- 17.2** Mündliche Nebenabreden sowie andere als die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bestehen nicht. Diese bedürfen zur ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 17.3** Bei falschen und/oder unvollständigen Angaben des Mieters bei der Bewerbung um einen Wohnheimplatz bzw. bei der Selbstauskunft kann der Vermieter das Mietverhältnis anfechten bzw. außerordentlich fristlos kündigen.
- 17.4** Soweit in diesem Mietvertrag nicht abweichend geregelt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. .
- 17.5** Auf dem Areal „Südwink“, Kistlerhofstraße 172 -172 c, den Nachbargrundstücken und den Straßen befinden sich noch Baustelleneinrichtungen. Es verkehren Baufahrzeuge und Bauarbeiten sind im Gange. Der Mieter erkennt diesen (aktuellen und zukünftigen) Zustand als vertragsgemäß an. Der Mieter wird den Vermieter von Ansprüchen Dritter freistellen, die auf seine Veranlassung hin das Baugelände betreten oder befahren und dadurch zu Schaden kommen.
- 17.6** Für den Fall, dass es sich beim Bewohner der Mietsache um Sohn oder Tochter des Mieters handelt, so erklärt sich der Mieter einverstanden, dass die Wohnungsübergabe sowie Wohnungsabnahme ggf. durch den Bewohner, im Namen des Mieters durchgeführt wird.
- 17.7** Bei Mietvertragsbeginn und -ende ist der Übergabe-, sowie Abnahmetermin Montags – Freitags zu den üblichen Geschäftszeiten der Hausverwaltung zu vereinbaren und durchzuführen. Samstags und Sonntags werden keine Termine vorgenommen.
- 17.8** Der Mieter erklärt, die einzelnen Punkte des Mietvertrages gelesen und verstanden zu haben. Zur Nachfrage hatte er genügend Zeit und Möglichkeit, eventuell nicht verstandene Punkte abzuklären.

17.9 Folgende Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Mietvertrags:

- Anlage 1:** Plan Mieträume
- Anlage 2:** Besondere Vereinbarung
- Anlage 3:** Inventarliste
- Anlage 4:** Einzugsermächtigung
- Anlage 5:** Hausordnung
- Anlage 6:** Belehrung über richtiges Lüften und Heizen

München, den

....., den

Vermieter

Mieter¹

in Druckschrift:

Vorname

Nachname

Unterschrift:

SÜDWiNK Apart GmbH

Vorname

Nachname

¹ bei Minderjährigen: Vertretung und Unterschrift durch alle Erziehungsberechtigten (i.d.R. beide Elternteile)

Anlage 2 zum Wohnraummietvertrag

Besondere Vereinbarung

Kündigungsfristen

Das Objekt Südwind Studenten- Apartments in der Constanze- Hallgarten- Straße 6 in München ist ausschließlich für „studentisches Wohnen“ konzipiert. Wegen der Besonderheiten, die dieser Umstand für die Vermietung mit sich bringt, wird hiermit vereinbart, dass beiden Parteien eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages jeweils nur unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zum Semesterende möglich ist. Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen. Sie muss dem Vertragsteil bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Wintersemester: Vertragsende 31.März (Kündigung bis zum 3. Werktag im Januar)

Sommersemester: Vertragsende 30. September (Kündigung bis zum 3. Werktag im Juli)

Im Falle einer Ausbildung sind beide Parteien berechtigt, diesen Vertrag aufgrund der Beendigung der Ausbildungszeit des Mieters mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Der Mieter erkennt diesen Kündigungsgrund aufgrund des besonderen Mietzwecks „Wohnen für Jugendliche während der Ausbildungszeit“ als ein berechtigtes Interesse des Vermieters gem. § 573 Absatz 1 BGB an.

Die obigen Regelungen wurden dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages erläutert und besprochen. Der Mieter erklärt sich mit Ihnen einverstanden.

Ort, Datum: Unterschrift Mieter:

Ort, Datum: Unterschrift Vermieter:

