

Mietvertrag

Rental Agreement

Zwischen **Vermieter:**

Vorname, Nachname **Klaas Krüger**

Anschrift **Laufkötterweg, 7c, 22119
Hamburg, Deutschland**

The **landlord:**

Name, Surname **Klaas Krüger**

Address **Laufkötterweg, 7c, 22119
Hamburg, Germany**

Zwischen **Mieter:**

Vorname, Nachname **Dmitrii Nesterenko**

Anschrift **Adalbertstr. 36,
10179 Berlin**

The **tenant:**

Name, Surname **Dmitrii Nesterenko**

Address **Adalbertstr. 36,
10179 Berlin**

Präambel

Der Vermieter ist nicht zwingend Eigentümer des Mietobjektes, sondern hat den Mietgegenstand gegebenenfalls vom Eigentümer oder sonstigen Berechtigten zum Zwecke der Weitervermietung angemietet. Der Vermieter vermietet möblierten Wohnraum ausschließlich für begrenzte Zeit zum vorübergehenden Gebrauch.

1. Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zur Nutzung durch folgende Person(en)

1. **Dmitrii Nesterenko**
2. **Tatiana Kiseleva**

zum vorübergehenden Gebrauch folgende Wohnung im Hause **Adalbertstraße 36, 10179 Berlin, Deutschland**, **Front side, 3rd floor** im **3. Geschoss** bestehend aus **2 Zimmer(n)**.

Die Wohnfläche beträgt ca. **72 m²**. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.

(2) Das Mietobjekt ist voll möbliert und komplett eingerichtet.

(3) Bei Wohnungsübergabe werden dem Mieter folgende Schlüssel ausgehändigt:

Wie bei Übergabe vereinbart

2. Mietdauer

(1) Der Mietvertrag beginnt am **1 Juli, 2024** und endet am **31. März 2025**

(2) Die Wohnung ist gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB lediglich zum vorübergehenden Gebrauch vermietet. Der Vermieter vermietet das Mietobjekt ausschließlich im Rahmen des vorübergehenden Gebrauchs. Auf Seiten des Mieters besteht ein vorübergehender Sonderbedarf, welcher durch die Anmietung der voll möblierten Mietsache im Rahmen des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gedeckt werden soll. Der Mieter bestätigt einen vorübergehenden Sonderbedarf **Aufgrund eines vorübergehenden Arbeitseinsatzes fernab seines Wohnsitzes**.

Sofern der vorübergehende Wohnbedarf aufgrund geänderter Umstände über den vereinbarten Zeitraum hinaus fortbesteht, kommt eine Verlängerung des Mietverhältnisses in Betracht. Hierfür hat der Mieter dem Vermieter den Grund zum vorübergehenden Gebrauch spätestens einen vollen Monat vor Mietende mitzuteilen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den neuen oder aktualisierten Grund für den Aufenthalt zu akzeptieren und das Mietverhältnis fortzusetzen.

Preamble

The landlord is not necessarily the owner of the rental property but has rented the property from the owner or another authorised party for the purpose of subletting it. The landlord rents a furnished living space exclusively for a limited period of time for temporary use

1. Rental property

(1) The landlord rents to the tenant for temporary use on behalf of the following person(s)

1. **Dmitrii Nesterenko**
2. **Tatiana Kiseleva**

the following apartment is located in **Adalbertstraße 36, 10179 Berlin, Germany**, **Front side, 3rd floor** on **3 floor** consisting of **2 rooms**.

The residential space consists of approximately **72 m²**. Due to possible measurement errors, this information is not conducive to define the rental property. Instead, the size of the rental property is determined by the number of rented rooms.

(2) The rental property is entirely furnished and completely equipped.

(3) When the apartment is handed over, the following keys are provided to the tenant:

As agreed during handover

2. Rental duration

(1) The rental contract starts on **1 July, 2024** and ends on **31. March 2025**

(2) The apartment is rented for temporary use only, in accordance with section 549, paragraph 2(1) of the German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB), the landlord rents the rental property exclusively for temporary use. The tenant has a special need for temporary accommodation, to be covered by renting the fully furnished rental property pursuant to section 549, paragraph 2(1) of the BGB. The tenant confirms a temporary special need **Due to a temporary work assignment far from his/her domicile**.

If the temporary housing need continues beyond the agreed period due to changed circumstances, an extension of the rental period is possible. For this purpose, the tenant must inform the landlord of the reason for temporary use no later than one full month before the end of the rental period. The landlord is not obliged to accept the new or updated reason for residency and to resume the rental agreement.

(3) If the tenant continues to use the rental property after the termination of the rental period, the rental relationship

(3) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

3. Miete

(1) Die Miete beträgt **monatlich 1.850€**, in Worten: **eintausendachthundertfünfzig EURO**.

Hierin enthalten ist

- eine Nettokaltmiete inklusive Möblierungszuschlag
- Nebenkosten inkl. Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Strom- und Internetkosten

(2) Der Mieter hat für eine sachgemäße, nicht übertriebene Nutzung (Fair Usage) der Nebenkosten zu sorgen. Hier ist besonders auf einen sachgemäßen Verbrauch von Strom, Wasser und Heizung zu achten.

Die Gesamtmiete beinhaltet eine Internet-Flatrate. Weitere Kosten, die durch die Nutzung der Internetverbindung entstehen (z.B. kostenpflichtige oder illegale Downloads etc.), sind vom Mieter der Wohnung selbst zu tragen und werden mit dem Vermieter abgerechnet. Beim Einzug stellt der Vermieter dem Mieter den Router und die Zugangsdaten für die WLAN-Verbindung zur Verfügung. Beide Parteien sind sich einig, dass der Mieter allein für die Nutzung der Internetverbindungen und die illegale Internetnutzung verantwortlich ist. Bei illegaler Nutzung kann der Vermieter die Internetverbindung ohne Vorankündigung sperren. In diesem Fall hat der Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung.

Weitere, unmittelbar mit der Wohnung zusammenhängende Verbrauchskosten, z. B. Telefonkosten, trägt der Mieter selbst.

(3) Der Mieter hat zusätzlich zur laufenden Miete eine Endreinigungspauschale in Höhe von **150€** zu leisten, welche bei Rückgabe der Wohnung bar zu übergeben oder zu überweisen ist oder nach Absprache mit dem Vermieter von der Kautionsabzogen wird.

4. Mietzahlungen

(1) Die erste Miete ist **bei Vertragsunterzeichnung** fällig und beläuft sich auf **€1.850**. Leistet der Mieter die vereinbarte Miete nicht, besteht kein Anspruch auf Übergabe der Mietsache.

(2) Im Folgenden ist die Miete monatlich im Voraus, spätestens bis zum 1. Werktag des jeweiligen Monats, kostenfrei an den Vermieter auf folgendes Konto zu leisten:

shall not be extended indefinitely. Section 545 of the BGB is excluded.

3. Rent

(1) The rent amounts to **€1.850 per month**, in words: **one thousand eight hundred and fifty EURO**.

This includes

- basic rent (ger.: Nettokaltmiete) which includes a furniture surcharge
- Additional expenses lump sum incl. operating, utility, heating, electricity and internet cost

(2) The tenant must ensure proper, non-exaggerated use (fair usage) of the utility costs in particular a proper consumption of electricity, water and heating is important.

The total rent includes an Internet flat rate. Further costs arising from the use of the Internet connection (e.g. fee-based or illegal downloads, etc.) are to be borne by the tenant of the apartment and will be settled with the landlord. When moving in, the landlord provides the tenant with the router and the login details to connect to the WLAN. Both parties agree that the tenant is solely responsible for the Internet connection and liable for the illegal use of the Internet. In the event of illegal use, the landlord can block the Internet connection without prior notice. In this case, the tenant cannot claim a reduction in rent.

Additional consumption costs directly related to the apartment (e.g. telephone costs) shall be borne by the tenant.

(3) In addition to the regular rent, the tenant must pay a fee for the final clean-up of **€150**, which must be paid in cash or by bank transfer at the time of handover of the apartment, or otherwise deducted from the deposit upon consultation with the landlord.

4. Payment of rent

(1) The first rent is **due after contract signing** and amounts to **1.850€**. If the tenant does not pay the agreed rent, there is no entitlement to occupy the rental property.

(2) In the subsequent period, the rent is to be paid on a monthly basis in advance, at the latest by the first working day of the corresponding month, free of any charges to the landlord, to the following account:

Kontoinhaber: **Klaas Krüger**

IBAN: **DE36200411330240976100**

BIC: **COBADEHD001**

Verwendungszweck: **Dmitrii Nesterenko "Month / Year"**

(3) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

(4) Der Mieter hat für jede Mahnung/ Zahlungserinnerung wegen verspäteter Zahlung der Miete 2,50 Euro für pauschalierte Mahnkosten zu zahlen, sofern der Mieter nicht nachweist, dass dem Vermieter geringere bzw. keine Kosten entstanden sind.

5. Mietsicherheit/ Kautio

(1) Der Mieter leistet für die Erfüllung seiner Pflichten aus diesem Mietvertrag zu Beginn des Mietverhältnisses eine Sicherheit in Höhe von **1.850€**, an den Vermieter auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: **Klaas Krüger**

IBAN: **DE36200411330240976100**

BIC: **COBADEHD001**

Verwendungszweck: **Dmitrii Nesterenko "Deposit"**

oder in bar bei Mietvertragsschluss.

(2) Leistet der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit nicht, besteht kein Anspruch auf Übergabe der Mietsache.

(3) Nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache rechnet der Vermieter die Kautio gegenüber dem Mieter ab und zahlt, wenn sich die Wohnung in dem Zustand befindet, in dem sie sich am Anfang befand (ausgenommen Verschleiß) den errechneten Kautionsbetrag aus. Ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters besteht nicht, solange keine begründeten Gegenansprüche dargelegt werden (z.B. Schäden an Möbeln, nicht bezahlte Miete).

Account holder: **Klaas Krüger**

IBAN: **DE36200411330240976100**

BIC: **COBADEHD001**

Payment reference: **Dmitrii Nesterenko "Month / Year"**

(3) Punctual payment does not depend on the time of transfer, but on the receipt of the money.

(4) For each reminder/overdue payment notice attributable to the late payment of the rent, the tenant must pay a fee of €2.50 as a reminder cost, unless the tenant proves that the landlord has incurred lower or no expenses.

5. Security deposit

(1) For the fulfilment of his/ her obligations from this rental agreement, the tenant shall pay a security deposit of **€1.850**, to the landlord due upon the beginning of rental period, to the following bank account:

Account holder: **Klaas Krüger**

IBAN: **DE36200411330240976100**

BIC: **COBADEHD001**

Payment reference: **Dmitrii Nesterenko "Deposit"**

or in cash upon conclusion of the rental contract.

(2) If the tenant does not pay the agreed security deposit, there is no entitlement to occupy the rental property.

(3) After termination of the contract and the return of the rental property, the landlord settles the security deposit with the tenant and pays back the deposit amount if the apartment is in the same condition as it was at the start of the contract (excluding wear and tear). The landlord cannot exercise a retention right as long as no justified counter-claims are presented (e.g. damage to furniture, unpaid rent).

6. Kündigung

Der Mietvertrag wird für den in Ziffer 2 genannten Zeitraum fest abgeschlossen.

Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

7. Nutzung der Mietsache

(1) Eine weitere Untervermietung, sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte oder gewerbliche Nutzung ist dem Mieter ausdrücklich nicht gestattet.

(2) Haustiere sind in der Wohnung **nicht erlaubt**

(3) Rauchen ist in der Wohnung **nicht erlaubt**

8. Instandhaltungspflicht/ Bauliche Veränderungen

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache sowie die überlassenen Möbel, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für eine ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für eine ausreichende Lüftung und Beheizung des ihm überlassenen Hauses zu sorgen.

(2) Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Mietsache oder wird eine Vorgehensweise zum Schutz der Mietsache oder des Anwesens gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen und ihm Gelegenheit zu geben, innerhalb angemessener Frist für Abhilfe zu sorgen. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen, wenn er nicht dem Vermieter vorher diese Gelegenheit gegeben hat, es sei denn, es bestand Gefahr im Verzug.

(3) Den Mieter trifft die Beweislast für den Umstand, dass er einen Schaden nicht zu vertreten hat, wenn die Schadensursache in einem Bereich der Mietsache liegt, der nur ihm als Mietpartei zugänglich ist.

(4) Hat der Mieter einen Schaden zu vertreten, ist er verpflichtet, diesen sofort zu beseitigen. Das bedeutet eine angemessene Schadensersatzzahlung oder der Austausch des beschädigten Inventars.

(5) Der Mieter ist nicht berechtigt, an den gemieteten Räumen bauliche Veränderungen vorzunehmen.

6. Termination

The rental contract is concluded for the period specified in Section 2.

The right of the parties to an exceptional termination of the rent remains unaffected.

7. Use of the rental property

(1) A further subletting, other transfer of use to third parties or commercial use on behalf of the tenant is expressly prohibited.

(2) Pets are **not allowed** in the apartment

(3) Smoking in the apartment is **not allowed**

8. Obligation to undertake maintenance/ structural modifications

(1) The tenant is obliged to treat the rental property, as well as the furniture, furnishings and equipment with respect and care. The tenant shall ensure proper cleaning and sufficient ventilation and heating of the rental property.

(2) If a substantial defect of the rental property becomes apparent or if a precautionary measure is necessary to protect the rental property or the premises against an unforeseen hazard, the tenant shall immediately inform the landlord and grant the opportunity to remedy the situation within a reasonable period of time. The tenant is not entitled to compensation for his/her expenses if no notice was given to the landlord concerning this opportunity, unless an imminent danger was present.

(3) The burden of proof, stating that he/she is not responsible for damage, is borne by the tenant if the cause of the damage is located in an area of the rental property that is solely accessible to him/her as a rental party.

(4) If the tenant is responsible for damage, he/she is obliged to remedy it immediately. This means an appropriate compensation or the replacement of the damaged inventory.

(5) The tenant is not entitled to make structural modifications to the rented rooms.

9. Betreten der Mietsache durch den Vermieter

(1) Zur Überprüfung des Wohnungszustandes, der Feststellung der Notwendigkeit unaufschiebbarer Arbeiten, dem Ablesen der Messgeräte oder zum Zwecke des Verkaufs des Anwesens, ist der Vermieter berechtigt, die Mietsache zusammen mit Handwerkern bzw. Miet- oder Kaufinteressenten nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung mit dem Mieter, zu betreten.

(2) Der Vermieter darf die Wohnung darüber hinaus betreten, wenn eine konkrete Gefahr für die Mietsache oder andere Mieter besteht.

(3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass der Vermieter diese Rechte auch bei längerer Abwesenheit wahrnehmen kann.

10. Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die vollständig möblierte Mietsache mit sämtlichen Schlüsseln – auch den vom Mieter zusätzlich beschafften – von privaten Gegenständen geräumt und besenrein zu übergeben.

(2) Vom Mieter mitgebrachte Gegenstände sind zu entfernen.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ist der Ort der Wohnung.

12. Datenschutz

Der Mieter hat davon Kenntnis genommen, dass die Daten, die zur ordnungsgemäßen Durchführung der vertraglichen Bestimmungen oder zur üblichen Betreuung des Mieters erforderlich sind, auf Datenträger gespeichert und nach den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bearbeitet werden. Der Mieter erklärt sich mit der Einholung einer Auskunft über seine Zahlungsfähigkeit einverstanden.

13. Individuelle Vereinbarungen

Keine individuellen Vereinbarungen

9. Entitlement of the landlord to enter the rental property

(1) In order to check the condition of the apartment, to determine the necessity of work that cannot be postponed, to read the counters, or for the purpose of selling the property, the landlord is entitled to enter the rental property together with craftspeople, prospective tenants or purchasers after timely prior consultation with the tenant.

(2) Furthermore, the landlord may enter the apartment in case of concrete danger to the rental property or other tenants.

(3) The tenant must ensure that the landlord can exercise these rights even in case of an extended absence.

10. Return of the rental property

(1) Upon termination of the rental agreement, the tenant must return the fully furnished rental property with all keys (including those additionally produced by the tenant), cleared of any private items and swept clean.

(2) Objects brought by the tenant must be removed.

11. Place of performance and jurisdiction

The place of performance and the jurisdiction for all obligations arising from this contract is the location of the apartment.

12. Data protection

The tenant is aware that the data required for the proper execution of the contractual provisions or for the regular support of the tenant will be stored on data carriers and processed in accordance with the provisions of the General Data Protection Regulations (GDPR). The tenant agrees to obtain information about his/her solvency.

13. Individual stipulations

No individual stipulations

14. Salvatorische Klausel

Soweit eine der Bestimmungen dieses Mietvertrages, gleich aus welchem Grund, unwirksam sein sollte, gelten die übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragspartner vereinbaren jedoch bereits jetzt eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Klaas Krüger

Date/Datum Potsdam, 12.April 2024


Signature

14. Severability clause

Should one of the provisions of this rental agreement be invalid for any reason whatsoever, the remaining provisions shall continue to apply, unchanged. Nevertheless, the contracting parties hereby agree to replace an invalid provision with a valid provision which comes closest to the intended purpose in a lawful manner.

Dmitrii Nesterenko

Date/Datum

Signature