

ZEITMIETVERTRAG ÜBER MÖBLIERTEN WOHNRAUM

1. Vermieter / Lessor

Swift Luxury GmbH
Vertreten durch Geschäftsführer/in Authorized Representative
Friedrichstraße 123
10117 Berlin

2. Mieter / Tenant

Alice Müller
Phone No.: -
E-Mail: -

3. Vertragsgegenstand / Contract Subject, Rental Property

Folgender möblierter Wohnraum wird zu Wohnzwecken vermietet:

Krausnickstraße, Mitte, Berlin

Type: Furnished Residence No.: -

4. Mietdauer / Term of Tenancy

Mietbeginn: 2025-09-10 Einzug ab frühestens: 15:00

Mietende: 2025-09-20 Auszug bis spätestens: 11:00

Ein-/Auszug nur Bürozeiten Mo-Fr: 09:00 - 17:00

5. Miete und Kaution / Rent and Deposit

Monatliche Miete: EUR 6.500

Kaution: EUR 3.250 (Regel: 0,5x für 1 Monat; 1x für <=3 Monate; 2x für >3 Monate)

Die Kaution und die erste Monatsmiete sind 72 Stunden nach beiderseitiger Unterzeichnung zu zahlen.

6. Kontoverbindung für Mietzahlungen

Swift Luxury GmbH
Deutsche Bank
IBAN: DE89 3704 0044 0532 0130 00
BIC: DEUTDEDBBER
Verwendungszweck: LEASE-b-1001

§1 VERTRAGSGEGENSTAND / CONTRACT SUBJECT

Krausnickstraße, Mitte, Berlin

Type: Furnished Residence / No.: -

Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: [s. Übergabeprotokoll]

Der Wohnraum ist vollständig möbliert und enthält das Mobiliar gemäß Anlage 1.

§2 MIETDAUER / TERM OF LEASE

Beginn: 2025-09-10 - Ende: 2025-09-20. Endet automatisch ohne Kündigung.

Erstbezug am Tag des Mietbeginns ab 15:00.

FIXED LEASE AGREEMENT FOR FURNISHED ACCOMMODATION

1. Lessor

Swift Luxury GmbH
Represented by Authorized Representative
Friedrichstraße 123
10117 Berlin

2. Tenant

Alice Müller
Phone No.: -
E-Mail: -

3. Contract Subject, Rental Property

The following furnished accommodation is rented for residential purposes:

Krausnickstraße, Mitte, Berlin

Type: Furnished Residence No.: -

4. Term of Tenancy

Start Date: 2025-09-10 earliest move-in time: 15:00

End Date: 2025-09-20 latest move-out time: 11:00

Move-in and Move-out only during office hours, Mon-Fri: 09:00 - 17:00

5. Rent and Deposit

Fixed monthly rent: EUR 6.500

Deposit: EUR 3.250 (0.5x for 1 month; 1x for <=3 months; 2x for >3 months)

Deposit and first monthly rent due within 72 hours of mutual signature.

6. Bank Account for Payments to Lessor

Swift Luxury GmbH
Deutsche Bank
IBAN: DE89 3704 0044 0532 0130 00
BIC: DEUTDEDBBER
Payment Reference: LEASE-b-1001

§1 CONTRACT SUBJECT

Krausnickstraße, Mitte, Berlin

Type: Furnished Residence / No.: -

Keys handed over per handover protocol.

Accommodation is fully furnished per Annex 1.

§2 TERM OF LEASE

Tenancy begins 2025-09-10 and ends 2025-09-20.

Ends automatically without notice.

Move-in on start day after 15:00.

§3 ZUSTAND DER MIETSACHE UND ÜBERGABE

Übergabeprotokoll; Mängel aufzunehmen und zu unterschreiben. Kein Austausch/Entfernung des Mobiliars.

Nichtverfügbarkeit zu Mietbeginn: Ansprüche nur bei Vorsatz/grober Fahrlässigkeit des Vermieters.

§4 ZAHLUNG VON MIETE UND NEBENKOSTEN

Gesamtmiete (Kaltmiete + Nebenkosten) im Voraus bis zum 1. Werktag.

Nachhaltigkeit: Verbrauchsbeschränkungen für Wasser, Gas, Strom, Internet.

Betriebskosten außer Strom: Limit 3 EUR/m²/Monat & Einheit; Stromlimit: EUR 100/Monat & Einheit.

TV-Beitrag nicht enthalten. Enthält USt. von 7%.

§5 KAUTION / DEPOSIT

Kaution: EUR 3.250. Zahlung binnen 72h mit erster Miete.

Keine Aufrechnung mit nicht fälligem Rückzahlungsanspruch. Abrechnung nach Rückgabe.

§6 NUTZUNG DER MIETSACHE / UNTERVERMIETUNG

Nur Wohnzwecke; gewerbliche Nutzung & Überlassung an Dritte untersagt. Vertragsstrafe bis EUR 5000.

§7 BAULICHE VERÄNDERUNGEN, AUS- UND VERBESSERUNGEN

Erhaltungs-/Gefahrenabwehrmaßnahmen ohne Zustimmung zulässig; Mieter darf Arbeiten nicht behindern.

Keine den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitenden Änderungen durch den Mieter.

§8 INSTANDHALTUNG DER MIETSACHE UND SCHÄDEN

Pflegliche Behandlung; ordentliche Reinigung, Lüftung, Heizung. Anzeigepflicht.

Haftung für unsachgemäßen Gebrauch; Beweislast in exklusiven Bereichen beim Mieter.

§9 BAGATELLSCHÄDEN / MINOR LOSSES

Kosten bis EUR 75 pro Fall; jährliche Obergrenze 8% der Jahreskaltmiete.

§10 BETRETEN DER WOHNUNG / ACCESS

Zutritt werktags 09:00 - 17:00 nach Abstimmung; Notfälle ohne Ankündigung.

§11 KÜNDIGUNG / TERMINATION

Nur außerordentliche Kündigung in Ausnahmefällen; keine stillschweigende Verlängerung (§545 BGB ausgeschlossen).

§3 CONDITION OF THE LEASE OBJECT AND TRANSFER

Mutual handover protocol with defects. No exchange/removal of furniture.

If unavailable at start: claims only if landlord acted willfully/grossly negligent.

§4 PAYMENT OF THE RENT AND ANCILLARY COSTS

Entire rent (cold + ancillary) payable in advance by the 1st working day.

Sustainability: usage caps for water, gas, electricity, internet.

Operating costs excl. electricity: cap 3 EUR/sqm/month & unit; electricity cap EUR 100/month & unit.

TV contribution not included. Includes VAT of 7%.

§5 DEPOSIT

Deposit: EUR 3.250. Due within 72h with first rent.

No set-off with not-yet-due claim. Settlement after return.

§6 USE OF LEASE OBJECT / SUBLEASE

Residential use only; commercial use and transfer to third parties prohibited. Penalty up to EUR 5000.

§7 CONSTRUCTIONAL CHANGES, REPAIRS AND IMPROVEMENTS

Landlord may perform necessary works; tenant shall not hinder.

No changes exceeding contractual use.

§8 MAINTENANCE OF LEASE OBJECT AND DAMAGES

Careful use; proper cleaning, ventilation, heating. Duty to notify.

Liability for improper use; burden of proof in exclusively used areas.

Costs up to EUR 75 per case; annual cap 8% of annual cold rent.

Access on working days 09:00 - 17:00 after coordination; emergencies without notice.

Termination only for extraordinary cases; no implicit prolongation (Section 545 BGB excluded).

§12 HAUS- UND BENUTZUNGSORDNUNG / HOUSE AND USE RULES

Hausordnung als Anlage; Änderungen aus
dringenden Gründen möglich; Einhaltung
verpflichtend.

§13 RÜCKGABE / RETURN

Besenrein inkl. Inventar & Schlüsseln; ggf.
ursprünglicher Zustand herzustellen.

Endreinigung: EUR 150 (<=60 qm), EUR 250 (> 60
qm); WG: EUR 100/Zimmer. Checkout bis 11:00.

§14 DATENSCHUTZ / DATA PROTECTION

Digitales Bewirtschaftungssystem (Arthur);
Einwilligung erforderlich.

☐ Stimme zu. ☐ Stimme nicht zu

Widerruf an contracts@swiftluxury.de. Infos:
<https://swiftluxury.de/system-info>

§15 SONSTIGE VEREINBARUNGEN / OTHER AGREEMENTS

Salvatorische Klausel. Datenverarbeitung nach
DSGVO. Inventarliste als Anlage.

Tiere nicht erlaubt. Schlüsselverlustgebühr: EUR 150.
Nur deutsche Fassung rechtsverbindlich.

House rules attached; changes possible for urgent
reasons; adherence mandatory.

Broom clean with inventory & keys; restore original
condition if required.

Final cleaning: EUR 150 (<=60 sqm), EUR 250 (> 60
sqm); shared: EUR 100/room. Checkout by 11:00.

Digital asset management system (Arthur); consent
required.

☐ Agree ☐ Disagree

Withdrawal via contracts@swiftluxury.de. Info:
<https://swiftluxury.de/system-info>

Severability. Data processing pursuant to GDPR.
Inventory list attached.

No pets. Key replacement fee: EUR 150. Only
German version legally binding.

Berlin, 2025-09-11

Swift Luxury GmbH

Vermieter / Landlord

Berlin, 2025-09-11

Alice Müller

Tenant / Mieter