

## Mietvertrag

(Studenten- / Auszubildendenwohnheim  
SÜDWINK, Constanze-Hallgarten-Str. 6,  
81379 München)

zwischen

SÜDWINK Apart GmbH  
Kistlerhofstraße 172 c  
81379 München

- im folgenden „Vermieter“ genannt -

und

Frau/Herr xxx, geb. xx.xx.xxxx,  
Adresse,  
Tel.: xxx, E-Mail: xxx  
[bei Auszubildenden: vertreten durch xxx]

- 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 Lehrlingswohnheim genutzt. Es bedarf daher der besonderen Rücksichtnahme der Bewohner untereinander.

### § 1 Mietgegenstand, Mietzweck, Vorlagepflichten

- 1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter das Appartement Nummer xx.xx.xxx als Einzelappartement im xx Geschoss sowie den Abstellraum Nummer xx.xx.xxx im 2. Untergeschoss im Studenten- und Auszubildendenwohn-

## Tenancy Agreement

(Students' and Trainees' Residence  
SÜDWINK, Constanze-Hallgarten-Str. 6,  
81379 München)

between

SÜDWINK Apart GmbH  
Kistlerhofstraße 172 c  
81379 München

- hereafter referred to as "the Landlord" -

and

Mrs / Mr xxx , d.o.b. xx.xx.xxxx ,  
Address ,  
Tel: xxx, E-Mail: xxx  
[for trainee: represented by xxx]

- hereafter referred to as "the Tenant"

the following Tenancy Agreement is concluded:

### Preliminary Note

The Landlord is the operator of the students' and trainee' residence at Constanze- Hallgarten- Straße 6 in Munich (hereafter referred to as "**the Property**"). The Landlord has been authorized by the owner of the property, currently Südwind 1 Vermietungs GmbH & Co. KG, to conclude leases in his own name for the property.

The property is used as a students' and trainee' residence. For this reason, it is necessary for the residents to show the special consideration for each other.

### § 1 Rented unit, purpose of tenancy, information requirements

- 1.1 The Landlord lets to the Tenant apartment number xx.xx.xxx as a single apartment on the xx floor as well as storage room number xx.xx.xxx on the second lower floor in the "SÜDWINK" students' and trainee' residence from xx.xx.xxxx . The apartment consists of one bedroom, bathroom, pantry

heim „SÜDWINK“ ab dem xx.xx.xxxx.  
Das Appartement besteht aus einem  
Zimmer, Bad, Pantryküche, Flur und  
Balkon; es verfügt über eine Größe  
von ca. xx m<sup>2</sup>. 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 mit-  
vermietete 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

kitchen, hallway and balcony; it is  
approx. xx m<sup>2</sup> in size. The areas were  
calculated according to the Living  
Space Ordinance, with the areas of the  
balconies being calculated at 50%.

The rented apartment and the rented  
storage room are hereafter jointly  
called "**the rented rooms**". The rented  
rooms are marked in colour in the  
layout plans annexed hereto as  
**Appendix 1**.

The Landlord shall also leave the  
Tenant with the items listed in  
**Appendix 3** (hereafter "**the inventory**  
") for use as furnishings for the  
apartment.

The inventory remains owned in full by  
the Landlord.

The Tenant must handle the inventory  
carefully and gently. All care, use and  
operating instructions must be  
observed.

The rented apartment, the rented  
storage room and the rented inventory  
are hereafter jointly called "**the rented  
unit**".

## 1.2 The rented rooms are rented for the purpose of

(please tick where applicable)

- ☐ residence by students
- ☐ residence by young persons during the training period.

The parties agree that the rented  
rooms are rented in a students' and  
young persons' residence in  
accordance with § 549 para. 3 BGB.  
The Tenant is aware of the fact that  
rented rooms in the students' and

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 AZUBIS ein Wohnheimplatz zur Verfügung gestellt werden soll.

young persons' residence are limited in number, that the length of the tenancy is limited contractually and that a place in the residence must to be made available to as many students and trainees as possible by way of a rotation principle.

- 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.

- 1.3** The Tenant may use the bicycle cellar (second lower floor), the laundry room (second lower floor), the common room (ground floor) and the roof terraces without additional payment, together with the other tenants of the property. He undertakes to leave these rooms or areas neat and tidy at all times. It is clarified with regard to the laundry room that all use of the washers and dryers placed there by the Landlord is not free of charge and must be paid for.

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.

Furthermore, the property contains a lounge with kitchen on the first lower floor. This common room can be rented by Tenants of the property at short notice (e.g. for a celebration), provided they are available, against payment of a usage/party flat-rate charge and a security deposit, the level of which is set by the Landlord; this can be arranged with the building management or the caretaker put in place by the Landlord. This room must also be left neat and tidy.

Der Mieter kann aus einer kurzfristigen oder langfristigen Nichtnutzbarkeit der unter diesem § 1.3 genannten Räume keine Rechte, insbesondere keine Minderungs- und/oder Schadensersatzansprüche, gegen den Vermieter herleiten.

The Tenant may not derive any rights, in particular any claim to rent reduction and / or compensation, against the Landlord from any short-term or long-term non-usability of the rooms mentioned in this § 1.3.

- 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

- 1.4** The tenant receives for the duration of the rental period 1 apartment key (token) handed out (1-person

- 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 die 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 § 17.
- 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
- apartment). If the key is lost, the Landlord must be notified immediately. The Tenant must pay for the cost of any lost keys. This also covers any of the costs arising from alteration or changing of the locks and / or locking systems. This is expressly stated.
- 1.5** The provision of keys to persons who do not live in the building and are not reported to the Landlord is prohibited for security reasons.
- 1.6** The rented unit is handed over by the Landlord in new condition.
- 1.7** The apartment has been equipped by the Landlord with internet and TV connections. The Landlord is not liable for the performance of the provider selected for these services. See the disclaimer regarding the Internet § 17.
- 1.8** Certificate of Matriculation/training certificate
- (please tick relevant box)
- ☐ The Tenant has a duty, without being requested to do so, to provide the Landlord with a study registration certificate (certificate of matriculation) by no later than 30.09. for the winter semester and 31.03. for the summer semester. If the tenancy begins after either one of the above dates, the certificate must be submitted to the Landlord without being requested within seven days of the start of the tenancy.
- In the case of an exmatriculation (i. e. de-registration for a course of study), the exmatriculation certificate must be submitted to the Landlord immediately.
- ☐ The Tenant has a duty to submit his/her training contract with the employer before the start of the tenancy. In addition, the Tenant

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.

- ☐ The Tenant has a duty to submit his/her training contract with the employer before the start of the tenancy. In addition, the Tenant has a duty, as of 31.07. for the beginning of the training year and

as of 01.02. for the beginning of the second semester of the training year, to submit a certificate from his/her training company regarding his/her training (teaching) arrangement without being requested to do so. If the tenancy begins after either one of the above dates, the certificate must be submitted to the Landlord without being requested within seven days of the start of the tenancy.

Should the training period end, the Landlord must be informed immediately in writing.

For submission to the Landlord or to inform the Landlord, it is sufficient for this to be accomplished by e-mail to the Landlord or to the building management acting on behalf of the Landlord.

## **§ 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 Start of tenancy, tenancy period, handover and end/ termination**

### **2.1 The maximum period that the tenancy can be concluded for**

(please tick as appropriate)

- ☐ is the duration of the study  
☐ or training programme

It begins with handover of the rented unit.



- |   |  |
|---|--|
| <p><b>2.2</b> 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.</p> | <p><b>2.2</b> Handover of the rented unit shall take place at a handover appointment or else on notification to the Tenant that the keys to the rented rooms can be picked up from the caretaker. In each case, that is, both in the case of a handover appointment and when the key is picked up, a handover protocol will be created, which will also show the exact date of the handover.</p> |
| <p><b>2.3</b> <u>Die Kündigungsfristen sind in Anlage 2 „Besondere Vereinbarung“ geregelt.</u></p>  | <p><b>2.3</b> <u>Termination notices are governed by Appendix 2 "Special Agreement".</u></p>   |
| <p><b>2.4</b> 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.</p>   | <p><b>2.4</b> Termination must be in writing in each case, and must be received by the contracting party by the third working day of the first month of the notice period at the end of each semester in accordance with § 573 c BGB (German civil Code)</p>   |
| <p><b>2.5</b> 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.</p>        | <p><b>2.5</b> Temporary absences, for example due to illness, during the semester holidays / school holidays, holidays or for any other reason have no effect on the agreed duration of the tenancy and therefore also no effect on when the rent is due or the amount thereof. Nor do the aforementioned circumstances entitle the Tenant to terminate the tenancy prematurely.</p>             |
| <p><b>2.6</b> Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.</p>   | <p><b>2.6</b> The right to extraordinary termination shall remain unaffected.</p>  |
| <p><b>2.7</b> Die Kündigung bedarf der Schriftform.</p>   | <p><b>2.7</b> The notice of termination must be in writing.</p>  |
| <p><b>2.8</b> Die Anwendung von § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch Gebrauchsfortsetzung nach Ablauf der Mietzeit) wird ausgeschlossen.</p>  | <p><b>2.8</b> The application of § 545 BGB (tacit renewal of the tenancy due to continuation of the rental period) is excluded.</p>  |
| <p><b>§ 3 Inklusivmiete, Fälligkeit</b></p>   |  |
| <p><b>3.1</b> Die Inklusivmiete beträgt für den in § 1 beschriebenen Mietgegenstand ab</p>  | <p><b>§ 3 All-inclusive rent, due date</b></p> <p><b>3.1</b> The all-inclusive rent for the rented unit described in § 1 and from the start of the rental period is EUR <b>XXX.XX</b></p>  |

Mietbeginn monatlich EUR **XXX,XX**. In der Inklusivmiete sind sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung enthalten.

monthly. The all-inclusive rent includes all running costs as per § 2 Operating Costs Ordinance.

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

**3.2** The rent is payable to the Landlord in advance on the third working day of the month.

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

(please tick relevant box)

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

- ☐ The Tenant must pay the all-inclusive rent to the following account of the Landlord:

Kontoinhaber: SÜDWINK Apart GmbH

Account holder: SÜDWINK Apart GmbH

IBAN: DE30 7002 0270 0010 1733 49

IBAN: DE30 7002 0270 0010 1733 49

BIC: HYVEDEMMXXX

BIC: HYVEDEMMXXX

Bankinstitut: Hypo Vereinsbank

Bank: Hypo Vereinsbank

Betreff: Monatsangabe, Name des Mieters, Appartementnummer

Reference: Month, name of tenant, apartment number

(bei Daueraufträgen ohne Monatsangabe)

(for standing orders with no month stated)

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.

The Tenant satisfies its commitment to make timely payment if in the normal course of events he can expect to make a timely credit to the Landlord's bank account on the third working day.

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

- ☐ The all-inclusive rent is paid by debiting the account of the Tenant. The Tenant shall provide the Landlord with a SEPA direct debit authority, as referred to in **Appendix 4**. The direct debit authority can be revoked by the Tenant at any time; in the event of such revocation, the all-inclusive rent must be paid by bank transfer to the Landlord's bank account, as mentioned above.

**3.3** Für den Fall, dass der Mieter mit seinen Zahlungen in Verzug gerät, hat er die jeweiligen Rückstände mit fünf

**3.3** In the event that the Tenant is in default with his/her payments, he/she shall pay interest on the respective arrears at five

Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p.a. zu verzinsen.

percentage points above the base interest rate pa.

- 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.

- 3.4** The all-inclusive rent does not include the broadcasting fee. The broadcasting fee is payable by the Tenant. Registration at the GEZ must also be carried out by the Tenant.

#### **§ 4 Gewährleistung und Haftung des Vermieters, Versicherungen**

#### **§ 4 Guarantee and liability of the Landlord, insurance**

- 4.1** Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen 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 Schadensersatz wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für die Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel aus § 536 a Abs. 1 Satz 1, 1. Alternative BGB.

- 4.1** The bringing of claims for damages by the Tenant due to a defect of the rented unit or due to the delay by the Landlord with the removal of a defect is hereby excluded, provided the defect was not caused by the Landlord either intentionally or with gross negligence. The Tenant's right to remedy the defects shall remain unaffected. The exclusion of liability does not apply if claims for injury to life, limb or health are affected, or in the case of breach of contractual obligations by the Landlord or in the absence of an assured characteristic of the rented unit.

The strict liability of the Landlord to pay damages is hereby excluded. This applies in particular to the liability of the Landlord for initial material defects under § 536 a para. 1 sentence 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.

- 4.2** If an exclusion of liability under § 4.1 applies and insofar as the Landlord is entitled to claims of any kind whatsoever against third parties, the Landlord undertakes to assign these to the Tenant and to provide the latter with the information necessary to enforce these claims insofar as the Landlord possesses this information. In the case of insurance, the agreements under § 4.3 shall apply with priority.

- 4.3** Zum Abschluss einer Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung



g ist der Vermieter verpflichtet. Der verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung mit Einschuss 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.

**4.3** The Landlord has a duty to take out property owner's liability insurance. The Tenant agrees to take out a personal liability insurance, including tenancy damage insurance upon moving into the apartment, unless such insurance already exists.

The following waiver is agreed between the Tenant and the Landlord to the exclusion of any claims for reimbursement in connection with insurance policies already concluded: the parties mutually waive any claims for compensation for all future losses insofar as these are covered by their own insurance policies, to the extent that any compensation payments are actually and definitively made under the insurance contracts concerned. This liability waiver applies to all types of damage caused, but not to intentional or grossly negligent acts or omissions.

## **§ 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.

## **§ 5 Cosmetic repairs**

**5.1** The Tenant has a duty to carry out or have carried out where necessary cosmetic repairs - in particular painting of the walls and ceilings, interior doors and windows from the inside, the exterior doors from the inside as well as professional cleaning and treatment of the floors - in the rented rooms at its own cost.

**5.2** The Landlord has no duty to perform cosmetic repairs to or in the rented rooms.

## **§ 6 Instandhaltung und Instandsetzung, Verkehrssicherungspflicht**

**6.1** Die notwendigen kleineren Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich des Ersatzes schadhafter Kleinteile durch Neuteile im Mietgegenstand

## **§ 6 Maintenance and repair, public safety duty**

**6.1** The necessary minor maintenance and repair measures, including the replacement of defective parts with new

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

parts in the rented unit, shall be carried out by the Landlord after notification by the Tenant to the building management that acts on behalf of the Landlord of the need for repair or of the damage caused. unauthorised commissioning of workmen by the Tenant is only permissible if to delay would be dangerous and if the building management acting on behalf of the Landlord cannot be reached in time.

The costs for minor maintenance and repair work must be borne by the Tenant, in the case of costs of up to EUR 100.00 (including VAT) per individual case. Minor maintenance and repair work is no longer required if the amount of EUR 100.00 (including statutory value-added tax) is exceeded in individual cases; in which case the costs incurred shall be borne by the Landlord alone. If several minor maintenance and repair works are carried out during the same calendar year, the Tenant shall pay a maximum of 8% of the annual all-inclusive rent per calendar year (including statutory value-added tax).

The obligation of the Tenant to cover the cost of minor maintenance and repair work, including replacement of damaged parts with new parts, pertains to the inventory, equipment and installations for electricity and water, heaters, window and door closings, roller shutters and blinds as well as comparable items that are subject to direct, frequent access by the Tenant.

The obligation of the Tenant to take over costs pursuant to this § 6.1 shall apply only insofar as the work is caused solely by the use of the rented unit by the Tenant or is otherwise

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

attributable to the area of risk represented by the Tenant.

Insofar as any necessary maintenance or repair work is still subject to defect claims (warranty claims) by the Landlord, the Landlord shall pursue these defect claims first. In this context, the Tenant's obligation under the Tenancy Agreement to take over these costs under this § 6.1 hereby lapses.

- 6.2** The liability of the Tenant for damage to the rented units for which the Tenant is responsible shall remain unaffected by the above provisions pursuant to § 6.1.

The Tenant must remedy the damage he/she is responsible for causing immediately at his/her own expense. The Tenant is liable in particular for damage caused by the fact that the rooms provided to him/her are inadequately ventilated, heated or protected from frost. This also applies if supply and drain pipes, toilets and heating systems or other technical equipment or other facilities are treated incorrectly by the Tenant.

- 6.3** The Tenant undertakes to treat the rented unit and the rooms, equipment and facilities intended for joint use gently and with care. He/she must arrange proper cleaning of the rented unit and for sufficient ventilation and heating of the rooms provided to him//her. Drilling the walls or setting dowels into the walls is prohibited for reasons of fire protection and noise protection.

- 6.4** The Tenant is liable for damage caused by culpable breach of the duty of care and the notification duties incumbent

technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt oder die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.

on him//her. This applies in particular to cases where technical installations and other facilities are treated incorrectly or where the rooms are not adequately ventilated, heated or protected from frost.

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

**6.5** The Tenant will be responsible for proving that no fault has been found if it is established that the cause of the damage is located within the rented unit.

**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.

**6.6** The Tenant assumes sole responsibility for general safety within the rented unit. The Tenant shall indemnify the Landlord from all claims by third parties resulting from any breach by the Tenant of the general safety obligations in the rented unit.

## **§ 7 Nutzung des Mietgegenstandes, Untervermietung, Rauchverbot, Antenne**

## **§ 7 Use of the rented unit, subletting, prohibition of smoking, aerals**

**7.1** Der Mieter darf den Mietgegenstand ausschließlich zu dem im Vertrag bestimmten Zweck nutzen. Bei dem Mietgegenstand handelt es sich um ein Apartment, welches nur von 1 Person bewohnt werden darf.

**7.1** The Tenant is permitted to use the rented unit for the purpose specified in the contract only. The rented unit is an apartment which is designed for occupation by 1 person only.

**7.2** Der Mieter hat ansonsten die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen, z.B. wenn er

**7.2** Otherwise, the Tenant must obtain the prior written consent of the Landlord, e.g. if he/she:

- 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.

- intends to permit the rented unit or apart thereof to be used by third parties (subletting), or
- wants to make changes to the rented unit, for example bonding carpet floors or installing ceiling panels.

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung. Die erteilte Zustimmung kann jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen werden.

The Tenant has no automatic entitlement to consent.. The consent given may be revoked at any time for major cause.

**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 Appartements, ist es zur Rücksichtnahme auf die weiteren Bewohner verboten, zu rauchen.

**7.5** Die Installation privater Antennen außerhalb des vom Mieter angemieteten Appartements (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.

**7.3** If the Tenant has permitted the rented unit to be used by a third party with the consent of the Landlord, he/she will also be responsible for any fault of the third party.

**7.4** Throughout the building but especially in the apartments, out of consideration for other residents, smoking is prohibited.

**7.5** The installation of private antennas outside the apartment rented by the Tenant (e.g. on the balcony) is generally not permitted. In justified exceptional cases (e.g. if the foreign Tenant can not receive any TV channels from his/her home country via the Internet) the Landlord may be asked to consent to the installation of a private antenna.

## **§ 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 Keeping pets**

**8.1** The keeping of dogs, cats, rabbits, pigeons and other animals, which may

cause disturbances, mess or annoyance to others, is only permitted with the prior written consent of the Landlord. This prohibition does not apply to small animals that are not disruptive, such as fish and birds. A permit issued in a particular case for a particular animal may be expressed as being for a limited period of time or else may be revoked in the event of difficulties. On the death or removal of the animal, the relevant pet keeping permit expires. The Tenant is liable for all damage caused by keeping pets. To avoid annoyance to other Tenants in the building, pets may not be kept on the balcony; this also applies to keeping pets, for which the Landlord has given its approval.



**8.2** Die Fütterung freilebender Tiere auf Fensterbänken oder Balkonen ist nicht gestattet.

**8.2** Feeding wild animals on window sills or balconies is not permitted.

**§ 9 Betreten des Mietgegenstandes**

**§ 9 Entry to the rented unit**

**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.

**9.1** The Landlord is permitted to enter the rented rooms, if this is necessary for proper management of the property. For example, the Landlord needs to check the smoke detectors in the apartment once a year. In urgent emergencies, access is also permitted without prior notice.

**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.

**9.2** If the Landlord wishes to sell the property, part of the property or the apartment, he/she may enter the rented rooms together with the interested parties on weekdays from 10:00 to 13:00 and from 15:00 to 18:00 as well as on Sundays and holidays from 14:00 until 18:00 with prior notice to and permission of the Tenant. In doing so, the personal difficulties of the Tenant in keeping the appointment must be taken into consideration.

**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.

**9.3** The Landlord is entitled to have works carried out in room standing empty without the Tenant being entitled to refuse payment or to receive any reduction in rent.

**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

**9.4** The Tenant must ensure that the rooms can be entered during his / her absence. During periods of extended absence (i.e. absences of more than one week), he/she must leave the keys at a location easily accessible to the Landlord and the building management acting on behalf of the Landlord.

**§ 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 § 5 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

**§ 10 Return of the rented unit / end of the rental period**

- 10.1** At the end of the tenancy, the Tenant must fully clear the rented rooms and clean them thoroughly (including windows) before vacating the unit. All damage to the rented rooms caused by the Tenant or his/her vicarious agents must be made good. During the tenancy § 5 of this Tenancy Agreement and at the latest, upon termination of the Tenancy Agreement, the Tenant must carry out all outstanding cosmetic repairs. These outstanding cosmetic repairs must be carried out in neutral, opaque, bright colours.
- 10.2** The Tenant must return the inventory in a satisfactory condition. If any of the inventory is missing, damaged or defective beyond what could have been caused by contractual use, the Tenant must pay the cost of any replacements.
- 10.3** All equipment placed by the Tenant in the rented unit must also be removed by the Tenant. The Tenant may prevent the exercise of this right of removal by paying reasonable compensation, unless the Tenant has some legal entitlement to remove the equipment concerned.
- 10.4** The new mattress cover of the bed supplied to the Tenant at the beginning of the rental period must be returned to the Landlord at the end of the tenancy. The mattress cover must be washed at least 60 degrees. If this obligation is not fulfilled, the Tenant must reimburse the Landlord for the cost of cleaning the mattress cover or, in the event that cleaning is no longer possible due to the seamless re-letting of the rented

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.

unit, the cost of a new mattress cover for the next Tenant, the cost of a new mattress cover may not exceed EUR 100.00 plus statutory value-added tax.

**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.

**10.5** No later than at the time of the termination of the Tenancy Agreement, the Tenant is required to carry out a return of the rented unit to the Landlord. This return must be documented by a handover protocol. During the return, the rented unit must be inspected to determine its condition, so that the extent of the payments {still} owed by the Tenant can be determined. All of the keys must be returned.

## **§ 11 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit**

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.

## **§ 11 Early termination of the rental period**

If the tenancy ends by termination without notice of the landlord according to § 543 BGB (e.g. non-contractual use of the rooms, rent arrears), the tenant is liable for the damage suffered by the landlord, which requires the rooms to be left unoccupied after the departure of the tenant or rented at a lower price. The liability lasts until the end of the agreed rental period, but at most for one year after the move; in the case of an indefinite tenancy, the liability lasts until the expiration of the ordinary termination.

## **§ 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

## **§ 12 Data protection**

The personal data necessary to process the contract is stored electronically by the Landlord. The duration of period of storage following termination of the tenancy is determined by the applicable statutory retention periods. The Landlord is entitled to

pass on the name and the address of the Tenant to his/her vicarious agents, who then have a duty to comply with the data

gesetzlichen Aufbewahrungsfristen. Der Vermieter ist berechtigt, den Namen und die Anschrift des Mieters an seine Erfüllungshelfer weiter zu geben, die sich ihrerseits zur Beachtung der Datenschutzbestimmungen zu verpflichten haben.

protection regulations.

### § 13 Hausordnung

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

### § 13 House Rules

The House Rules included in **Appendix 5** constitute an integral part of this Tenancy Agreement. The Landlord reserves the right to immediate termination in the event of a repeated violation of the house rules.

### § 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.

### § 14 Use of the lift equipment

- 14.1** The Tenant is entitled to use the existing lifts. Any short-term breakdown due to operational problems does not entitle the Tenant to a reduction in rent.
- 14.2** When using the lift, the Tenant is required to comply with the special operating and safety regulations, in particular the TÜV. The liability of the Landlord is limited to direct damage caused by gross negligence during operation or failure of the lift.
- 14.3** Use of the lift equipment to transport items connected with the Tenant's moving into the rented unit must be notified in advance to the building management acting on behalf of the Landlord. The lift cabin must be protected in some suitable way.

### § 15 Kautiön

- 15.1** Zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietvertrag hat der Mieter eine Kautiön in Höhe von drei Inklusivmieten, d. h. in Höhe von **xxxx,xx** EUR (in Worten xxx Euro) zu stellen.

### § 15 Security Deposit

- 15.1** In order to secure claims of the Landlord against the Tenant under this Tenancy Agreement, the Tenant must provide a security deposit in the amount of three all-inclusive rents, i.e. **xxxx,xx** EUR (in words xxx euro).

**15.2** Die Kautions soll dabei durch Ausreichung einer unbefristeten und unbedingten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- und Steuerbürgen 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 Kautions wird erst dann zur Rückgabe/Rückzahlung fällig, wenn alle Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis abrechenbar und abgerechnet sind.

**15.2** The security deposit must be provided by the issue of an indefinite and unconditional joint and several guarantee from a credit institution with registered office in Germany as a customs and tax guarantor. The guarantee must include the waiver by the guarantor of the right to deposit the guaranteed amount.

**15.3** The deposit will only be due to be returned/repaid if all claims arising from the completed tenancy are billable and have been billed.

## **§ 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

## **§ 16 Exclusion of Liability Internet**

**16.1** By signing the Tenancy Agreement, the Tenant and his / her family members or guests are permitted to use the Internet access to the appropriate extent for the period of the tenancy, subject however to the following conditions.

All access data (network name, WLAN key, etc.) supplied on request is intended for the personal use of the Tenant only and must be kept secret. The Tenant is not entitled to permit third parties to use the Internet without the consent of the connection holder. The access data will be changed by the Landlord after the end of the tenancy.

The Tenant acknowledges these terms of use.

**16.2** The Landlord is entitled to collect the personal data (name, address, telephone number, date of birth, date, time, internet pages, IP addresses, etc.) necessary to ensure proper use of the Internet in accordance with the applicable data protection regulations. These will be stored by the Landlord in order to secure the Landlord's rights in the event of unlawful Internet use.



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

The personal data will be deleted five years after the tenancy, if the Tenant has not used the internet connection of the Landlord during this time.

- 16.3** Internet connection is offered by the Landlord within the framework of the existing technical and operational possibilities. Malfunctions, e.g. due to force majeure, maintenance measures or similar, can not be excluded.

There is no entitlement to the actual availability, suitability or reliability of the Internet connection for any purpose whatsoever.

- 16.4** The Tenant is prohibited from using Internet services that are chargeable to the Landlord.

In particular, the Tenant is advised that any use that violates data protection law, personal rights, copyright, trademarks or criminal law is prohibited.

This applies in particular to:

- the infringement of copyright and other rights of third parties by the use of peer-to-peer networks or illegal "Internet file-sharing exchanges", on which, for example, copyrighted films, music or software are illegally distributed ("illegal file sharing").
- the dissemination and provision of public access to harmful and / or illegal content, including the sending of unsolicited bulk emails (spamming) and viruses,

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.

- transmission or installation of offensive, defamatory, anti-constitutional, racist, sexist, harassing or otherwise illegal content,
- visiting websites with criminally relevant content, such as websites with inciting content or child pornography, websites that lead to violent criminal offences or glorify violence, as well as websites that are capable of jeopardizing children or adolescents,
- penetration or attempted penetration into foreign data networks (so-called "hacking").

If the Tenant identifies or must identify that such a legal offence has occurred or is impending, he/she has a duty to notify the Landlord without delay.

**16.5** The Tenant is solely and exclusively responsible in relation to the Landlord for his/her own or third-party content, as supplied over the Internet.

The Landlord assumes no responsibility for any damage caused to the computer of the Tenant due to the Internet access. In particular, no liability is assumed for the content of any websites accessed or files downloaded. Furthermore, no liability is assumed for virus attacks due to the Internet connection. All losses due to an intentional grossly negligent act of the Tenant are not included in the above exclusion of liability.

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 § 16 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).

The Tenant must bear the cost of all losses he/she sustains due to unauthorised use.

The Tenant shall indemnify the Landlord against any damage caused by unauthorized use of the Internet by the Tenant.

- 16.6** In the case of a breach of the terms of use imposed under this § 16 the Landlord is entitled to restrict Internet access or to block it altogether. In particular, the Landlord reserves the right to block access to certain pages or services via the WLAN at any time (e.g. violent, pornographic or paid sites).

## **§ 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 Miscellaneous**

- 17.1** Should any provision of this Agreement be or become invalid or unenforceable, this shall not affect the validity of the rest of this Agreement. The parties undertake, on the contrary, to replace the ineffective or an enforceable provision with an effective or enforceable provision that comes closest to the economic and notional intentions of the parties.
- 17.2** There are no oral collateral contracts nor any arrangements other than those contained in this agreement. These are ineffective unless in written form.
- 17.3** In the case of incorrect and / or incomplete information from the Tenant when applying for a place in the residence or completing the information form, the Landlord may challenge the tenancy or else terminate it without notice.

- 17.4** Soweit in diesem Mietvertrag nicht abweichend geregelt, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 17.4** Unless otherwise stipulated in this lease, the statutory provisions shall apply. The law of the Federal Republic of Germany applies exclusively.
- 17.5** Auf dem Areal „Südwind“, Kistlerhofstraße 172 – 172c, 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.
- 17.5** Construction sites remain on the “Südwind”, Kistlerhofstraße 172 – 172c site, the neighbouring properties and roads, and construction vehicles and construction works are still ongoing. The Tenant accepts this (current and future) situation as contractually agreed. The Tenant will indemnify the Landlord from claims of third parties who enter or drive on the construction site and who, in so doing, may sustain harm or injury.
- 17.6** Für den Fall, dass es sich bei 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.
- 17.6** If the occupant of the leased property is the son or daughter of the Tenant, the Tenant agrees that the handover and acceptance of the apartment may be carried out by the occupant on behalf of the Tenant.
- 17.7** Bei Mietvertragsbeginn und -ende ist der Übergabe-, sowie Abnahmetermine Montags- Freitags zu den üblichen Geschäftszeiten der Hausverwaltung zu vereinbaren und durchzuführen. Samstags und Sonntags werden keine Termine vorgenommen.
- 17.7** At the beginning and the end of the rental period, the handover and acceptance deadline must be agreed and transacted Monday- Friday during the normal business hours of the property management. No appointments may be arranged on Saturdays or Sundays.
- 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.
- 17.8** The Tenant declares to have read and understood the individual points contained in the rental agreement. The Tenant had sufficient time and opportunity to request clarification on any points that were still unclear.

**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

**17.9** The following appendices are an integral part of this Tenancy Agreement:

- Appendix 1:** Plan of rented rooms
- Appendix 2:** Special Agreement
- Appendix 3:** Inventory List
- Appendix 4:** Direct Debit authority
- Appendix 5:** House Rules
- Appendix 6:** Instruction on correct ventilation and heating

München, den .....

Vermieter

\_\_\_\_\_  
Südwink Apart GmbH

Munich, dated .....

Landlord

\_\_\_\_\_  
Südwink Apart GmbH

....., den .....  
Mieter<sup>1</sup>

in Druckschrift:

\_\_\_\_\_  
Vorname, Nachname

Unterschrift:

\_\_\_\_\_  
Vorname

\_\_\_\_\_  
Nachname

Dieser Mietvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Der für diesen Mietvertrag maßgebliche Text ist derjenige in deutscher Sprache. Nur die deutsche Fassung ist rechtsverbindlich.

....., dated .....  
Tenant<sup>2</sup>

In block capitals:

\_\_\_\_\_  
First Name

\_\_\_\_\_  
Last Name

Signature

\_\_\_\_\_  
First Name

\_\_\_\_\_  
Last Name

This contract shall be governed by the laws of the Federal Republic of Germany.

For this contract the German wording shall be decisive. The English version is only for convenience. However, only the German version shall be legally binding.

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

<sup>2</sup> In the case of minors: Representation and signature by all legal guardians (usually both parents)





## **Appendix 2**

### **to the Residence Tenancy Agreement**

#### **Special Agreement**

##### **Notice of termination**

The student apartments in the Südwink Studenten-Apartments property in Constanze-Hallgarten-Straße 6, Munich are intended exclusively as a "student accommodation". Owing to the special conditions arising from these circumstances in terms of the apartment rental, it is hereby agreed that both parties may proceed to an ordinary termination of the rental agreement only if the statutory deadline falls at the end of the semester. In any event, termination must be made in writing in each case and received by the contracting party by the third working day of the first month of the notice period.

Winter term:                      End of contract: 31<sup>st</sup> March                      (termination by the 3<sup>rd</sup> working day in January)

Summer term:                      End of contract: 30th September                      (termination by the 3<sup>rd</sup> working day in July)

In the case of a period of training, both parties may terminate this contract due to the termination of the training period of the Tenant with a notice period of three months to the end of the month. Owing to the specific purpose of the tenancy, which is "accommodation for young persons during a period of training", the Tenant acknowledges this reason for termination as being a legitimate interest of the Landlord in accordance with § 573 para 1 BGB (German Civil Code).

The above rules were explained to and discussed with the Tenant prior to the conclusion of the rental agreement. The Tenant acknowledges that he/she agrees with the content.

Place, Date: ..... Signature: Tenant: .....

Place, Date: ..... Signature: Landlord: .....

