



River Living Passau

Mietvertrag Appartement für Studenten mit BAfÖG-Förderung

zwischen Vermieter

Student Living GmbH
Spitalhofstraße 30, 94032 Passau

Und Mieter

Name _____ geb. _____
Adresse _____
Email: _____
(Mobil-) Telefon _____

§ 1 Mietsache

1. Vermietet wird in der Wohnanlage River Living Passau, Spitalhofstr. 30, 94032 Passau

ab dem _____
das möblierte Appartement mit der Nummer _____
im _____ Stock des Hauses _____

Die Appartement-Größe beträgt ca. _____, Balkon _____, Terrasse _____

Zusätzliche Mietoptionen:

Abstellraum Nr. _____, Kellerabteil Nr. _____,
Tiefgaragenstellplatz Nr. _____, Außenstellplatz Nr. _____,
Motorradstellplatz Nr. _____

2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel und Komponenten übergeben:

___ Kombi Zentralschlüssel Haustüren, Wohnungsschlüssel, Tiefgaragenschlüssel
___ Kellerschlüssel ___ Abstellraumschlüssel ___ Briefkastenschlüssel
___ Handsender für Tiefgarage ___ W-LAN Repeater



3. Der Mieter ist bis auf Widerruf berechtigt, soweit vorhanden, gemeinschaftliche Einrichtungen (z. B. Waschküche, Trockenplatz, Gemeinschaftsräume- und -flächen etc.) im Rahmen der Hausordnung mitzubedenutzen.
4. Die Mietsache wird für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem besonderen Zweck des Studiums / Ausbildung am Hochschulort ausschließlich zur persönlichen Nutzung durch den Mieter vermietet, auf den bei Unterbrechung oder Beendigung der Ausbildung / Hochschulausbildung kein Anspruch mehr besteht.

§ 2 Nutzung des Mietobjektes, Verkehrssicherungspflicht

1. Das Anbringen von Schildern, Beschriftungen, Rollläden, Markisen und ähnlichem ist nicht gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, eine einheitliche Gestaltung zu verlangen.
2. Um Feuchteschäden zu vermeiden, sind die angemieteten Räume ausreichend zu beheizen und zu belüften (siehe hierzu 4.10 der nachfolgenden Hausordnung). Das Wäschetrocknen ist in den Wohnräumen grundsätzlich untersagt.

§ 3 Mietzeit (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Das Mietverhältnis beginnt am _____

- Mietvertrag auf unbestimmte Zeit:
Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann ohne Angabe von Gründen durch schriftliche Erklärung zum 30.09. eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate. Vorzeitige Kündigung ist nur möglich, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter findet, der den Mietvertrag bis zum vertraglichen Ende, also 30.09., übernimmt.
- Mietvertrag auf bestimmte Zeit:
Das Mietverhältnis endet am _____ (nur Monatsende)

§ 4 Monatliche Miete

1. Die Miete beträgt derzeit monatlich:

Grundmiete	_____	EUR
Betriebskostenpauschale	_____	EUR
Abstellraum	_____	EUR
Kellerabteil	_____	EUR
Tiefgaragenstellplatz, Außenstellplatz	_____	EUR
Motorradstellplatz	_____	EUR
Gesamtmierte	_____	EUR

§ 5 Betriebskosten

1. Die Betriebskosten, die mit der BK-Pauschale abgegolten sind, beinhalten:
 - Grundsteuer
 - Wasserversorgung
 - Entwässerung
 - Heiz- und Warmwasserkosten
 - Betrieb des Aufzuges
 - Straßenreinigung
 - Müllbeseitigung
 - Gebäudereinigung
 - Ungezieferbekämpfung
 - Gartenpflege
 - Beleuchtung
 - Schornsteinreinigung
 - Sach- / Haftpflichtversicherung (Feuer-, Sturm-, Wasser-, Elementarschäden-, Glas-, Gebäudehaftpflicht-, Aufzugversicherung etc.)
 - Hauswart
 - Gemeinschafts-Antennenanlage
 - Breitbandkabelnetz
 - Einrichtung der Wäschepflege

Sowie folgende sonstige Betriebskosten gemäß §2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung:
Prüfung und Wartung von Fenstern, Blitzableitern/Blitzschutzanlagen, Feuerlöschern, Brandschutztüren, Rauchwarnmelder und Brandmeldeanlagen, Elektro- und Gegensprechanlagen, Lüftungs- und Rauchabgasanlagen, Tiefgarageneinrichtungen, Wachdienste, E-Check, Dachrinnenheizung und -reinigung, Reinigung für Lichtschächte, Überprüfung der Rückstausicherung, Prüfung nach der Trinkwasserverordnung, Anmietung/Leasing von Rauchwarnmeldern, Wartung von Pumpen, Dichtigkeitsprüfungen von Gasleitungen.

2. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.
3. Ist die Zahlung einer Pauschale auf die Betriebskosten vereinbart, so ist der Vermieter dazu berechtigt, bei einem erhöhten, persönlichen Verbrauch, die Mehrkosten geltend zu machen.
4. Werden Mehrkosten vom Vermieter nicht unmittelbar nach Entstehen verlangt, ist hierin kein Verzicht auf die Geltendmachung dieser Kosten für die Zukunft zu sehen.

§ 6 Mietsicherheit / Kautio

1. Der Mieter hat eine Kautio in Höhe von _____ zu leisten.
2. Die Kautio ist vor dem Einzug des Mieters fällig und wird vor Einzug vom Konto des Mieters abgebucht. Ist bei Mietbeginn die Kautio nicht hinterlegt, hat der Mieter keinen Anspruch auf Übergabe der Mietsache.
3. Die Kautio sichert alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis und seiner Beendigung.



4. Die Rückzahlung der Kautions nach dem Auszug erfolgt abzüglich 100,00 EURO für Grundreinigung und abzüglich sonstiger Kosten z. B. für Behebung kleinerer Schäden.
5. Beim Auszug festgestellte Beschädigungen werden separat behandelt und bearbeitet
6. Die Kautions wird nicht verzinst, § 551 BGB Absatz 3, Satz 5. Die Zinsen, die während der Wohnzeit angefallen sind, werden in die Instandhaltung des Gebäudes investiert.
7. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, seine Forderungen gegen den Mieter aus der Kautions zu befriedigen.

§ 7 Zahlung der Miete

1. Die Miete ist spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu bezahlen. Der Mieter verpflichtet sich zur Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandates für die Dauer der Mietzeit.
2. Die Kosten für erfolglose Abbuchungen hat der Mieter zu tragen.
3. Der Vermieter ist berechtigt, für jede Mahnung und in dem Fall des § 5 Abs. 2 einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von jeweils 5,00 EURO zu erheben. Zusätzlich werden die bankspezifischen Rückbelastungsgebühren in Rechnung gestellt.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Unter Schönheitsreparaturen werden verstanden: Das fachgerechte Streichen der Decken und Wände und die Reinigung der Fußböden.
2. Der Mieter ist verpflichtet, vor Auszug Schönheitsreparaturen in üblichem Umfang zu leisten, insbesondere von ihm angebrachte Löcher in den Wänden ordnungsgemäß zu verschließen und zu streichen. Beschädigte oder verschmutzte Wände und Decken müssen ordnungsgemäß ausgebessert und gestrichen werden.
3. Bei der Beseitigung von Schäden ist der Mieter an die Weisungen des Vermieters gebunden.
4. Informationen über Farben bzw. Ersatzteile, die zwingend zu verwenden sind, können über den Vermieter angefordert werden.

§ 9 Untervermietung

1. Der Mieter ist nicht berechtigt, die angemietete Wohnung unterzuvermieten, es sei denn, er hat die ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Ausbesserungen und/oder bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, zu dulden.



River Living Passau

2. Bauliche Änderungen und Einbauten durch den Mieter sind nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Dies gilt nicht für Maßnahmen, die keinen Eingriff in die bauliche Substanz darstellen, bzw. den vertragsgemäßen Gebrauch nicht überschreiten.

§ 11 Instandhaltung

1. Schäden am Mietobjekt hat der Mieter, sobald er sie feststellt, dem Vermieter oder dessen Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter verzichtet auf Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die - ausgenommen bei Gefahr im Verzug – von ihm vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.
2. Bei der Beseitigung von Schäden ist der Mieter an die Vorgaben des Vermieters gebunden.
3. Reparaturkosten an Teilen des Mietobjektes, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters unterliegen, hat der Mieter dem Vermieter zu erstatten. Dies betrifft insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, für Heiz- und Kocheinrichtungen, sowie für Fenster- und Türverschlüsse und Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Zipscreens.

§ 12 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

1. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter und/oder seinem Beauftragten nach entsprechender Vorankündigung den Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, z. B. Wartungen etc.
2. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass das Mietobjekt in Notfällen betreten werden kann.

§ 13 Antennen, Kabelanschluss

Das Glasfasernetz und alle nötigen Anschlüsse sind vorbereitet. Die jeweiligen Verträge sind vom Mieter selbst abzuschließen.

§ 14 Tierhaltung

1. Die Kleintierhaltung (z.B. Ziervögel, Fische, Hamster etc.) ist grundsätzlich verboten.

§ 15 Haftung, Schadenersatz

1. Der Vermieter haftet nicht für die rechtzeitige Fertigstellung des Mietobjektes bzw. Rückgabe durch den bisherigen Mieter, sofern ihn, seinen gesetzlichen Vertreter oder seinen Erfüllungsgehilfen keine grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz trifft. Die Rücktritts- und Kündigungsrechte des Mieters bleiben unberührt.



§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bauliche Veränderungen sind rückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.
2. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters werden ausgeschlossen. Einrichtungen des Mieters im Sinne von § 539, Abs. 2 BGB hat der Mieter zu entfernen.
3. Zwischenablese- und Nutzerwechselgebühren (z. B. Heizung, Wasser) trägt der Mieter, es sei denn, die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ist auf ein Verschulden des Vermieters zurückzuführen.
4. Endet das Mietverhältnis durch begründete, fristlose Kündigung seitens des Vermieters, haftet der Mieter auch für entstehenden Mietausfall. Der Vermieter hat sich im Rahmen seiner Schadenminderungspflicht um einen Ersatzmieter zu bemühen.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung, Mietaufhebung oder aus einem anderen Grund, ist weder der Vermieter noch der Mieter verpflichtet, einer Fortsetzung des Mietverhältnisses zu widersprechen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 17 Hausordnung

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

§ 18 Pflichten des Mieters

1. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung zu sorgen.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die von seinen Gästen verursacht werden; er ist für das Verhalten seiner Gäste verantwortlich.
3. Der Mieter ist verpflichtet, bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, wie z. B. Rohrbrüche o. andere Schäden, durch die der Wohnraum nicht mehr bewohnbar ist, Ersatzwohnraum vergleichbarer Art und Größe am gleichen Hochschulstandort anzunehmen.
4. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug Schlüssel übergeben. Falls ein Schlüssel verloren geht oder beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter zurückgegeben werden, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die betreffenden Schlüssel und sämtliche, dazu vorhandenen Schlösser ändern, bzw. durch neue ersetzen zu lassen.
5. Bei Ende des Mietvertrages hat der Mieter die Mietsache mit vollständigem Inventar, gereinigt, sowie mängelfrei mindestens aber 2 Werkzeuge vor Ablauf des Mietverhältnisses zurückzugeben. Damit wird dem Vermieter ein Zeitfenster für die eventuell anfallenden Reparaturen und Reinigungen eingeräumt. Bis zur Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter, die bis 10.00 Uhr des letzten Werktages (Montag bis Freitag) zu erfolgen hat, haftet der Mieter für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung entstehen. Gibt der Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die Mietsache nicht in dem vereinbarten Zustand zurück, so erklärt er sich unter Verzicht auf sein Nachbesserungsrecht damit einverstanden, dass der Vermieter die Nachbesserungen durch Dritte ausführen lässt, wobei die Kosten der Mieter trägt.



§ 19 Übergabeformular / Baufeuchtigkeit

1. Bei Übergabe fertigen die Parteien ein Übergabeprotokoll an dieses wird Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter erkennt den dort beschriebenen Zustand der Mietsache als vertragsgerecht und ordnungsgemäß an.
2. Schäden bzw. Mängel, die der Mieter nach Einzug feststellt, müssen auf dem Übergabeformular dem Vermieter innerhalb von vierzehn Tagen schriftlich gemeldet werden. Erfolgt keine Meldung, erkennt der Mieter den ordnungsgemäßen Zustand des Mietgegenstandes an.
3. Wenn es sich bei der Studierendenwohnanlage um einen, in jüngerer Zeit fertig gestellten Neubau handelt, verzichtet der Mieter wegen üblicher Mängel oder Schäden aus natürlicher Baufeuchtigkeit auf Ansprüche auf Mietminderung.

§ 20 Datenschutzinformation

1. Zum Zwecke der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages werden folgende Daten erhoben: Vorname, Nachname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und /oder Mobilfunk), Höhe der Miete und Betriebskosten, Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKVO und HeizKVO, Wohnfläche, Miteigentumsanteile, Anzahl der Bewohner, Anzahl der Wohnungen, Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache. Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6, Abs. 1, S. 1b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich. Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen 3-jährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern nach Art. 6, Abs. 1, S 1a DSGVO eingewilligt wurde.
2. Persönliche Daten des Vermieters und des Mieters dürfen grundsätzlich nur an Dritte weitergegeben werden, soweit dies nach Art. 6, Abs. 1, S. 1b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich ist. Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker / Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.
3. Eine erteilte Einwilligung kann gemäß Art. 7, Abs. 3 DSGVO jederzeit gegenüber dem Vertragspartner widerrufen werden. Über die verarbeiteten Daten kann gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung der personenbezogenen Daten verlangt werden. Außerdem besteht das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, eine Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, auf Datenübertragbarkeit gemäß Art. 20 DSGVO, sowie die Möglichkeit sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO zu beschweren.
5. Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6, Abs. 1, S. 1f DSGVO verarbeitet werden, besteht gemäß Art. 21 DSGVO das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer, personenbezogener Daten einzulegen, soweit



dafür Gründe vorliegen, die sich aus einer besonderen Situation ergeben. Ein Widerspruch kann in jeder Weise beim Vertragspartner eingelegt werden, schriftlich, mündlich oder per Mail.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

1. Zusätzliche Personen, wie Gäste usw. dürfen nur nach Zustimmung des Vermieters in den Apartments übernachten. Dauerhaft dürfen keine weiteren Personen in den Wohnräumen übernachten.
2. Die jeweilige Hausordnung, sowie die Brandschutzverordnung und die besonderen Hinweise sind Bestandteil dieses Vertrages. Diese wurden dem Mieter ausgehändigt. Zudem können diese auf unserer Homepage und der Pinnwand zu jeder Zeit eingesehen werden. Mit dieser Unterschrift bestätigt der Mieter den Erhalt der Hausordnung, der Nebenkostenverordnung und der Brandschutzverordnung, sowie der „Wichtigen Hinweise“ und erkennt diese in unserem Hause an.
3. Sollten einzelne Bestimmungen des Mietvertrages ungültig sein, behalten die anderen ihre Gültigkeit. Eine Ersatzbestimmung zur Erreichung des gleichen wirtschaftlichen oder rechtlichen Erfolges in den gesetzlich erlaubten Grenzen gilt als vereinbart.
4. Schriftliche Willenserklärungen des Vermieters an den Mieter gelten mit dem Einwurf in den Briefkasten des Mieters in der Wohnanlage, als zugegangen.
5. Weitere Vereinbarungen haben nur in Schriftform Gültigkeit und müssen vom Vermieter und Mieter unterschrieben sein.
6. Gerichtsstand ist Passau.
7. Der Mieter verpflichtet sich, sich unmittelbar nach dem Einzug mit den Fluchtwegen für den Brandfall vertraut zu machen.
8. Sofern eine Anpassung dieser Mietbestimmungen notwendig ist, wird der Vermieter darüber in elektronischer Form und per Aushang, den Mieter informieren. Sofern der Mieter diesen nicht innerhalb von sechs Wochen schriftlich widerspricht, gilt dies als Zustimmung.
9. Der Vermieter rät dringend zum Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung, incl. Schlüsselverlust.

_____, den _____

Passau, den _____

Mieter:

Vermieter:

Student Living GmbH
