

Mietvertrag

Zwischen

Ferdinand Schmack jun. GmbH, vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Ferdinand Schmack, Straubinger Str. 30, 93055 Regensburg

- Vermieter -

und

■■■

- Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Zur besseren Lesbarkeit wird nur die männliche Form angegeben. Sie schließt die weibliche Form ein.

§ 1 Mietgegenstand, Mietzweck, gemeinschaftliche Einrichtungen, Gebrauch des Mietgegenstandes

- (1) Vermietet wird im Objekt „CANDIS Academia“, Georg-Aichinger-Str. 20, 93055 Regensburg für Wohnzwecke zum vorübergehenden Gebrauch und zu dem Zwecke des Studiums am Hochschulort zur persönlichen Nutzung durch den Mieter folgender Mietgegenstand:

Zimmer Nr. ■■■ im ■■■, bestehend aus einem Zimmer und einem Badezimmer. Mitvermietet wird zudem der Spind Nr. ■■■ im ■■■ zur Nutzung durch den Mieter.

Ausstattung der Zimmer:

Im Badezimmer und restlichen Bereich ist Linoleum-Boden verlegt. Im barrierefreien Zimmer ist das Badezimmer gefliest und nur der restliche Bereich mit Linoleum Boden ausgestattet.

Die Dusche ist gefliest. Das Bad ist ausgestattet mit einer Dusche mit Duscharmatur, Duschvorhangstange, Eck-Schwammkorb, einem WC mit Papierhalter, einem Waschbecken inkl. Armatur, 2 Handtuchhaken und einem Handtuchheizkörper sowie einem fest verbauten Nischenspiegel. Das Zimmer ist ausgestattet mit einem Heizkörper und einer Pantryküche mit Spüle samt Mischbatterie, einem Zweiplattenherd, einem zweigeteilten Hängeschrank incl. Arbeitsleuchten und Besteckeinsatz und einer Einbaukühl -und -gefrierkombination sowie einem Unterschrank-Mülleimer.

Möbliering (Inventar):

- Hängeregal offen (80x40x32,5 cm)

- Hochschrank (60x200x60 cm bzw. bei barrierefrei 85x200x48 cm)
- Schreibtisch (140x72x80 cm)
- Schreibtischstuhl
- Bettrahmen inkl. Kopfteil (96x208x50cm) mit Lattenrost und Matratze

(2) Im Objekt CANDIS Academia befinden sich folgende gemeinschaftliche Räume und Einrichtungen, welche zur gemeinsamen Mitbenutzung mit den anderen Mietern mit zur Nutzung überlassen werden und zum Mietgegenstand gehören:

- EG: Gemeinschaftstoiletten und gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum
- 1. OG und 4. OG: jeweils eine Gemeinschaftsküche mit Aufenthaltsbereich
- 2. OG und 3. OG: jeweils gemeinschaftliche Aufenthaltsräume
- 5. OG: Gemeinschaftsbalkon
- UG: gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum, sowie Fahrradabstellplätze und Müllraum

Der Mieter ist zur Nutzung der gemeinschaftlichen Räume und Einrichtung im Rahmen der als **Anlage 1** beigefügten vertragsgegenständlichen Hausordnung und der hierin enthalten besonderen Benutzungsregeln berechtigt.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Zugangsmedien ausgehändigt:
Laut Übergabeprotokoll.

(4) Die Beschaffung weiterer Zugangsmedien erfolgt ausschließlich durch den Vermieter. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Zugangsmedien, an den Vermieter herauszugeben; soweit der Mieter Zugangsmedien während der Mietzeit verliert und/oder am Mietende nicht an den Vermieter zurückgibt, ist eine Schadensersatzpauschale für eine Ersatzbeschaffung von € 100,-- zur Zahlung an den Vermieter zu leisten.

(5) Der Mietgegenstand wird zum Erstbezug somit neu errichtet übergeben. Soweit kein Erstbezug vorliegt, wird der Mietgegenstand in renoviertem Zustand übergeben. Der Mieter kennt diesen Zustand als vertragsgerecht an.

(6) Der gültige Energieausweis liegt zur Einsicht auf der Homepage bereit.

§ 2 Mietzeit, Befristung

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am XX.XX.XXXX und endet automatisch nach 3 Jahren und 6 Monaten, somit zum Ablauf des XX.XX.XXXX. Das Mietverhältnis wird für die vereinbarte Zeit fest abgeschlossen. Aufgrund des begrenzten Angebots an geförderten Wohnheimplätzen und der Zielsetzung, geförderten Wohnraum gemäß Belegungskonzept mit Rotationsprinzip einer möglichst großen Anzahl an Studierenden zur Verfügung zu stellen, besteht ein berechtigtes Interesse und die gesetzliche Möglichkeit nach § 549 III BGB an der Befristung der Mietdauer. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Festmietzeit ist nicht möglich.
- (2) Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietgegenstandes nach Ablauf der Mietzeit fort, gilt das Mietverhältnis in Abweichung von § 545 BGB nicht als verlängert.

§ 3 Miete, Betriebskosten, Stromkosten

- (1) Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete	280,00 €
Betriebskostenpauschale	180,00 €
Möblieringpauschale	16,00 €
Gesamtmiete	476,00 €

- (2) Beginnt die Mietzeit nicht zum Monatsersten, so sind die Miete sowie die Pauschalen für Betriebskosten und Möbliering im ersten Monat des Mietverhältnisses entsprechend Abs. 1 anteilig für die verbleibenden Tage dieses Monats zu entrichten.
- (3) Der Umfang der Betriebskosten ergibt sich aus der als **Anlage 2** beigefügten Betriebskostenverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Als sonstige Betriebskosten im Sinne der Ziffer 17 zu § 2 BetrKV werden die Kosten der Flachdachwartung, der Reinigung der Flachdachabflussgullis, der Feuerlöscherverhaltung, der Überwachung und Pflege von Blitzschutzanlagen sowie die Kosten der Legionellenprüfungen nach der Trinkwasserverordnung, die Kosten der VDE-Prüfung Elektro, die Kosten der Wartung und Funktionsprüfung der Rauchmelder sowie die Kosten der Wartung der Wohnraumbelüftung und die Kosten der Wartung der Videoüberwachungsanlagen vereinbart. Sämtliche vorgenannten Betriebskosten incl. der Heiz- und Warmwasserkosten sind mit der Betriebskostenpauschale abgegolten. Die Höhe ergibt sich

aus § 3 des Mietvertrages. Der Vermieter ist berechtigt, auch die nach Abschluss eines Abrechnungszeitraums entstehenden Betriebskosten, insbesondere die Grundsteuer, umzulegen. In der Betriebskostenpauschale gemäß Absatz 1 ist zugleich auch eine Pauschale für den vom Mieter genutzten Wohnungsstrom enthalten.

- (4) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der o.g. Betriebskosten und der Kosten für den Wohnungsstrom durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern. Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
- (5) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.

§ 4 Indexmiete

- (1) Kaltmiete und Möblierungspauschale gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen wertgesichert (Indexmiete).
- (2) Die Kaltmiete und die Möblierungspauschale dürfen frühestens zum 01.01.2030 erhöht werden. Weitere Erhöhungen sind jeweils zum 1. Januar des darauffolgenden dritten Jahres möglich. Die Erhöhung richtet sich nach dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht hat, höchstens jedoch um 5 % je Kalenderjahr seit der letzten Veränderung. Hinsichtlich der erstmaligen Erhöhungsmöglichkeit ab 01.01.2030 gilt als Ausgangsindex für die maßgebliche Veränderung der Verbraucherpreisindex des Monats Oktober 2029. Bei einer Verringerung des Verbraucherpreisindexes sind die Kaltmiete und die Möblierungspauschale entsprechend zu senken; die Höchstgrenze von 5 % findet hierbei keine Anwendung.
- (3) Im Falle einer Erhöhung hat der Vermieter, im Falle einer Ermäßigung der Mieter die Änderung in Textform mitzuteilen. Die Erklärung hat die eingetretene Änderung des

Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

- (4) Werden vom statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Indexes auf ein neues Basisjahr bereits veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Mietänderungen nicht korrigiert. Für künftige Mietänderungen gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

§ 5 Fälligkeit der Miete, Mietzahlung, höchstpersönliche Leistungspflicht

- (1) Die Miete samt Kostenpauschalen für Betriebskosten und Möblierung ist monatlich im Voraus spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf folgendes Konto des Vermieters zu bezahlen:

IBAN: DE07 7605 2080 0042 9262 20

BIC: BYLADEM1NMA

bei der Sparkasse Neumarkt in der Oberpfalz

Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Verzögerungen sind unschädlich soweit diese im Verantwortungsbereich der Bank liegen und vom Mieter nicht zu vertreten sind.

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, alle Zahlungen nach dem Mietvertrag höchstpersönlich zu erbringen. Drittzahlungen haben nur schuldbefreiende Wirkung, wenn der Vermieter in Textform erklärt, dass er die Drittzahlung mit schuldbefreiender Wirkung akzeptiert. Ausgenommen hiervon sind Leistungen von Sozialhilfeträgern. Dies gilt auch für eine gemäß dem Mietvertrag zu erbringende Barkaution des Mieters.

§ 6 Kautio

- (1) Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautio gem. § 551 BGB in Höhe von drei Monatskaltmieten = 840,00 € - in Worten: achthundertvierzig - zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Kautio wird gem. § 551 III BGB nicht verzinst. Überweisung erfolgt auf o.g. Konto (kein Bargeld).
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Kautio mit allen seinen Forderungen gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis aufzurechnen.
- (3) Die Auszahlung der Kautio erfolgt ausschließlich auf ein Konto einer Bank im SEPA Raum (gem. SEPA-Liste des jeweiligen Auszugsjahres).

§ 7 Benutzung des Mietgegenstandes

- (1) Vermieter und Mieter versprechen, im Haus sowohl untereinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zwecke jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Die Hausordnung ist als **Anlage 1** beigefügt und damit vertragsgegenständlich und vom Mieter einzuhalten.
- (2) Der Mieter ist weiterhin verpflichtet die Regelungen der als **Anlage 3** beigefügten Brandschutzordnung zu beachten.
- (3) Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- (4) Die Aushändigung von übergebenen Zugangsmedien an Personen, die nicht im Hause wohnen, ist aus Sicherheitsgründen untersagt. Ausnahmsweise ist dem Mieter gestattet, diese im Falle vorübergehender Abwesenheit an ihm vertraute Personen auszuhändigen, um die ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnung sicherzustellen (z.B. Belüftung, Beheizung, Briefkastenleerung). Im vorgenannten Falle ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über die Aushändigung der Zugangsmedien zu unterrichten und ihm den Namen des Empfängers zu nennen.
- (5) Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art außerhalb der gemieteten Wohnung und des mitvermieteten Spindes oder in Fluren und Gängen sowie sonstigen gemeinschaftlichen Flächen des Hauses, des Kellers sowie im Hofraum ist unzulässig. Das gleiche gilt für das Abstellen oder Parken von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds, Fahrrädern und sonstigen Fahrzeugen auf dem Grundstück. Krafträder, Mopeds und Fahrräder dürfen nicht - auch nicht vorübergehend - in die Wohnung mitgenommen werden. Fahrräder dürfen ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Stellflächen abgestellt werden.
- (6) Die Tierhaltung Mietgegenstand ist infolge der kleinen Wohnungen, der großen Anzahl von Mietern, der dadurch erhöhten Abnutzung der Wohnungen, möglicher Allergien der Mitmieter, Geruchs- und Lärmbelästigungen nicht gestattet. Bei nachgewiesenem berechtigtem Interesse können Assistenztiere wie z.B. Blindenhunde durch den Vermieter im Einzelfall erlaubt werden.

§ 8 Ausbesserungen, bauliche Änderungen, Verbesserungen

- (1) Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder des Mietgegenstandes oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder zweckmäßig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige Änderungen, die den vertragsgemäßen Gebrauch des Mietgegenstandes überschreiten, darf der Mieter innerhalb des Mietgegenstandes oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 9 Pflichten beim Gebrauch des Mietgegenstandes und Möblierung, Haftung

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt den gemeinschaftlichen Einrichtungen, der Ausstattung sowie das überlassene Mobiliar pfleglich und sachgerecht zu behandeln. Die Wohnungen sind entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften. Zur Vermeidung von Legionellen ist alle 72 Stunden ein Wasserlauf durch den Mieter an allen Wasserentnahmestellen vorzunehmen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass er diese Verpflichtung an einen Dritten weitergibt.
- (2) Schäden des Mietgegenstandes, seiner Ausstattung oder am Mobiliar hat der Mieter dem Vermieter, unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter diese Anzeige schuldhaft, so ist er nicht berechtigt, Aufwendungsersatz geltend zu machen, es sei denn, dass Gefahr im Verzug bestanden hat.
- (3) Für Beschädigungen des Mietgegenstandes, der Gemeinschaftseinrichtungen, der Spinde sowie der in den Mieträumen vorhandenen Ausstattung und dem Mobiliar ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit die Beschädigungen von ihm, seinen Besuchern, oder von ihm beauftragten Lieferanten oder Handwerkern schuldhaft verursacht werden.
Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache vom Gefahrenbereich des Mieters ausging. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.
- (4) Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht berechtigt im Mietgegenstand, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Gefrierschränke, Elektrohei-

zungen oder jegliche Form von Klimageräten aufzustellen und zu betreiben. Die Lagerung von Giftstoffen und/oder Gefahrgut ist untersagt. Untersagt ist ebenso das Laden und Aufbewahren von Fahrradakkus in den Mieträumen und/oder Gemeinschaftsflächen.

§ 10 Untervermietung

- (1) Eine Untervermietung des Mietgegenstands ist unzulässig und berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Ein Fall der Untervermietung ist auch die Aufnahme einer dritten Person in den Mietgegenstand.
- (2) Der Mieter kann abweichend von Abs. 1 den Mietgegenstand für die Dauer einer studienbedingten Abwesenheit (z.B. Auslandssemester, Praxissemester, Praktikum) höchstens 2 Semester an eine andere studierende Person untervermieten, sofern der Antrag auf Einwilligung rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Untervermietung bei dem Vermieter eingereicht wird, die notwendigen Nachweise vorgelegt werden und der Vermieter die Einwilligung zur Untervermietung in Textform vor Überlassung des Mietgegenstandes an den Dritten erteilt hat. Zu diesen Nachweisen gehört eine Begründung der Abwesenheit (z.B. durch Praktikums- oder Studiennachweis), eine gültige Immatrikulationsbescheinigung des vorgesehenen Untermieters, der Nachweis dessen Bedürftigkeit und eine ausgefüllte Anmeldung zur Untermiete.
- (3) Die Zeit der genehmigten Untervermietung wird als reguläre Mietzeit angerechnet und kann nachträglich nicht an die vereinbarte Höchstmietzeit angehängt werden.

§ 11 Instandhaltung, Schönheitsreparaturen

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes samt Mobiliar/Ausstattung sowie etwaige Schönheitsreparaturen obliegen dem Vermieter.

§ 12 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 1. Alt. BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen

oder ein Zurückhaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Unabhängig von den vorstehenden Beschränkungen kann der Mieter gegen die Miete mit Forderungen aus Mietminderungen uneingeschränkt aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

§ 13 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen

Der Vermieter ist berechtigt, zur Sicherung seines Pfandrechts die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts zu verhindern und bei Auszug in Besitz zu nehmen.

§ 14 Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter

- (1) Die Wohnung darf bei Gefahr in Verzug vom Vermieter oder einem von ihm Beauftragten betreten werden, um die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Arbeiten festzustellen und auszuführen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt die Räume zum Ablesen von Messgeräten oder zur Prüfung des Zustands der Mieträume in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu betreten. Die Gemeinschaftsflächen dürfen vom Vermieter zu jeder Zeit betreten werden.
- (2) Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Wohnung auch während seiner Abwesenheit betreten werden kann und hierfür Zugangsmedien an einer schnell erreichbaren Stelle zu hinterlegen und den Vermieter hierüber zu benachrichtigen.

§ 15 Widerrufsrecht

- (1) Soweit es sich beim Mieter um einen Verbraucher handelt und der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume der Ferdinand Schmack jun. GmbH oder im Fernabsatz geschlossen wurde, hat der Mieter das Recht, diesen Vertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Auf die als **Anlage 4** angefügte Widerrufsbelehrung samt Muster-Widerrufsformular wird verwiesen.
- (2) Nach Mietbeginn gelten die allgemeinen Kündigungsregelungen gem. § 16 des Vertrags.

§ 16 Ordentliche Kündigung, Bedürftigkeit des Mieters, fristlose Kündigung, vorzeitige Beendigung der Mietzeit

- (1) Der Mieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von 2 Monaten zum jeweiligen Semesterende ordentlich kündigen.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 2 Monaten zum Monatsende zu kündigen, wenn der Mieter nicht oder nicht mehr immatrikuliert ist oder seine jeweilige Immatrikulationsbescheinigung nicht bis zum 15.11. für das Wintersemester bzw. bis zum 15.05. für das Sommersemester dem Vermieter vorlegt.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, jeweils für das jeweils aktuelle Semester das Fortbestehen seiner Bedürftigkeit nachzuweisen. Bedürftig ist der Mieter, sofern er Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhält oder sein monatliches Einkommen den aus § 13 und 13 a BAföG sich ergebenden Gesamtbetrag (aktuell: 992 €) um nicht mehr als 30 % übersteigt. Der Nachweis der Bedürftigkeit erfolgt mittels Vorlage eines BAföG-Bescheids oder einer vom Mieter unterzeichneten Einkommenserklärung. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis mit einer Frist von 2 Monaten zum Monatsende zu kündigen, wenn der Mieter den Nachweis des Fortbestehens seiner Bedürftigkeit nicht jeweils bis zum 15.11. für das Wintersemester und bis zum 15.05. für das Sommersemester erbringt. Der Mieter ist darüber hinaus verpflichtet, dem Vermieter den Wegfall seiner Bedürftigkeit unverzüglich mitzuteilen. Soweit konkrete Anhaltspunkte die Annahme rechtfertigen, dass eine Bedürftigkeit des Mieters nicht mehr vorliegt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter einen geeigneten Nachweis bzw. eine Erklärung über das Weiterbestehen der Bedürftigkeit zu verlangen.
- (4) Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens beim jeweiligen Kündigungsempfänger an.
- (5) Das Mietverhältnis kann vom Vermieter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist nach den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 543 und 569 BGB gekündigt werden. Insbesondere kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter sich mit der Entrichtung der Miete in Höhe von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug befindet, bei einem schwerwiegenden oder wiederholten Verstoß gegen die Hausordnung (soweit rechtlich erforderlich nach vorheriger Abmahnung) sowie im Falle der unberechtigten Untervermietung oder Aufnahme einer weiteren Person. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch

entsteht, dass die Wohnung nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht vermietet werden kann. Die Geltendmachung eines weiteren, vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

- (6) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf in jedem Fall der Schriftform.

§ 17 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften bei der Meldebehörde anzumelden.

§ 18 Beendigung des Mietverhältnisses

- (1) Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Zugangsmedien auszuhändigen und den Mietgegenstand sowie den mitvermieteten Spind in vertragsgemäßem und gereinigtem Zustand zurückzugeben.
- (2) Der Mieter hat das vorhandene Mobiliar/die Ausstattung in einem Zustand, der einer vertragsgemäßen Abnutzung entspricht, zurückzugeben.

§ 19 Datenschutz, Videoüberwachung, Schriftform, salvatorische Klausel, Brandschutz, Vertragsbestandteile

- (1) Hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten zur Begründung, Abwicklung und Beendigung dieses Vertrages wird auf die als **Anlage 5** beigefügte Datenschutzinformation seitens des Vermieters verwiesen.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt das Studentenwohnheim in den öffentlich zugänglichen Bereichen per Video zu überwachen und diese Aufnahmen bis zu 72 Stunden gespeichert zu lassen und auszuwerten.

Es handelt sich um folgende Bereiche:

Tiefgarage:

Fahrwege PKW und Stellplätze (180 Grad schwenkbar)

Müllraum

Fahrradraum

Zuweg vom Treppenhaus zum Waschkeller

Serverraum

Treppenhaus Aufgang (TG und EG)

Erdgeschoss:

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Innenhof
Durchgang zum Innenhof
Treppenhaus Aufgang (TG/EG)
OG 1-5:
Gemeinschaftsräume

Zur Aufdeckung von Straftaten und/oder deren Beweis ist eine Datenspeicherung über 72 Stunden hinaus so lange zulässig, als diese zu diesem Zweck benötigt wird. Im Anschluss werden die Aufzeichnungen jeweils gelöscht. Auf die angebrachte Beschilderung, welche den Verantwortlichen sowie den Datenschutzbeauftragten wiedergeben sowie die **Anlage 5** wird ergänzend verwiesen.

Der Mieter gibt hierzu ausdrücklich seine Einwilligung.

- (3) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind mit diesem Vertrag zu einer einheitlichen Urkunde zu verbinden.
- (4) Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Vertragsbestimmung lässt die übrigen Punkte unberührt. An die Stelle der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen tritt die gesetzliche Regelung. Der Vertrag bleibt im Übrigen wirksam, es sei denn, dass das Festhalten am Vertrag auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung eine unzumutbare Härte für den Mieter oder für den Vermieter darstellen würde.
- (4) Der Vertrag entspricht der aktuell geltenden Förderrichtlinie (StudR2023).
- (5) Wesentliche Vertragsbestandteile des Vertrages sind folgende dem Mietvertrag beigefügte Anlagen:
 - Hausordnung – Anlage 1
 - Aufstellung der Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung – Anlage 2
 - Brandschutzordnung – Anlage 3
 - Widerrufsbelehrung – Anlage 4
 - Datenschutzinformation – Anlage 5
- (6) Dieser Vertrag besteht aus 13 Seiten und 5 Anlagen.

Regensburg, den _____
(Ort, Datum)

Ferdinand Schmack jun. GmbH,
vertr. d. d. einzelvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Ferdinand Schmack
(Vermieter)


(Mieter)

ENTWURF