

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Arkona Projektgesellschaft mbH

für Wohnraumvermietungen an Unternehmen für die Nutzung durch deren Mitarbeiter

Geltungsbereich:

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Arkona Projektgesellschaft mbH (Arkona GmbH) gelten für Vertragsverhältnisse der Arkona GmbH als Vermieterin und dem Mieter bei der Vermietung von Wohnraum an Mieter mit Unternehmereigenschaft für die Nutzung durch dessen Personal.

Die AGB gelten nachrangig abweichenden sonstigen Vereinbarungen, die Textform zwischen den Vertragsparteien getroffen wurden; sie gelten auch nachrangig zu zwingenden gesetzlichen Regelungen.

Leistungen der Arkona GmbH:

Die Arkona GmbH stellt im Umfang der jeweils getroffenen Vereinbarung Wohnraum sowie Einrichtungsgegenstände und Versorgungsmedien für den vereinbarten Zeitraum zur Verfügung. Sie stellt den Mietraum in einem sauberen, ordentlichen und aufgeräumten Zustand zur Verfügung.

Leistungen des Mieters:

Der Mieter zahlt den vereinbarten Mietpreis. Auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ist die Arkona GmbH berechtigt, jeweils zusätzlich die gesetzliche Umsatzsteuer zu berechnen. Der Mietzins ist im Voraus zu zahlen, ohne abweichende Vereinbarung jeweils im Voraus für einen Kalendermonat, bei kürzeren vereinbarten Mietzeiten für die vereinbarte kürzere Mietzeit. Eine Abrechnung von Nebenkosten kann der Mieter nur dann verlangen, wenn dies gesondert vereinbart ist, oder der Vermieter geltend macht, dass die pauschalisierten Nebenkosten zur Deckung der tatsächlich angefallenen Nebenkosten nicht ausreichen. So weit nicht anders schriftlich vereinbart, ist in der monatlichen Gesamtmiete (netto ohne Umsatzsteuer) eine Nebenkostenpauschale (Nebenkosten gem. Betriebskostenvorordnung zzgl. Strom und sonstiger nutzungsbedingter Kosten) ein Betrag i.H.v. 83,00 EUR (netto ohne Umsatzsteuer) pro nutzender Person enthalten. Als Anzahl der nutzenden Personen gilt die Anzahl der Schlafstellen in der vermieteten Einheit. Wird die

Nebenkostenpauschale durch die tatsächlichen Nebenkosten überschritten, ist die Vermieterin berechtigt, den Differenzbetrag nachzuberechnen.

Bei nicht fristgerechter Räumung durch den Mieter ist ein Nutzungsentgelt in Höhe des vereinbarten Mietzinses zu zahlen, eine stillschweigende oder gesetzliche Vertragsverlängerung erfolgt nicht. Schadensersatzansprüche für einen weitergehenden Schaden bleiben unberührt.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand während der Mietzeit in einem sauberen, ordentlichen, aufgeräumten und unbeschädigten Zustand zu erhalten und in diesem Zustand sowie mit vollständigem Inventar zurückzugeben.

Schäden infolge unsachgemäßer Behandlung / Nutzung der Mietsache und Infrastruktur hat der Mieter zu ersetzen. Der Vermieter ist nicht dafür beweispflichtig, dass der Schaden vom Mieter bzw. seinen Mitarbeitern oder seinen sonstigen Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen schuldhaft verursacht wurde. Dem Mieter bleibt es aber vorbehalten, nachzuweisen, dass ihn oder seine Erfüllungsgehilfen oder Nutzer kein Verschulden trifft. Bei Verletzung der Mieterpflichten, z.B. bei unsachgemäßer Behandlung der Mietsache, Beschädigungen, Zerstörungen oder Abhandenkommen von Einrichtungsgegenständen oder Verstoß gegen Reinigungspflichten gelten folgende Kosten- und Aufwandssätze des Vermieters (soweit umsatzsteuerpflichtig zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer):

- Schlüsselverlust: 60,00 EUR pro Schlüssel, netto, zuzüglich MwSt.
- Rauchmelder: dürfen nicht beschädigt, außer Betrieb gesetzt oder entwendet werden. Störungen sind unverzüglich zu melden. Bei Außerbetriebsetzung, Beschädigung oder Entwendung fällt pro Vertragsverstoß eine Vertragsstrafe i.H.v. 65 EUR zuzüglich MwSt. an, für die der Mieter haftet.
- Stundensatz für Reparaturen, Reinigungskosten, zusätzlicher Verwaltungsaufwand durch eigene

Mitarbeiter des Vermieters: 45,00 EUR/Std. netto, zuzüglich MwSt.

- Drittkosten, beispielsweise bei Ersatz beschädigter oder abhandengekommener Einrichtungsgegenstände, Handwerkerleistungen, werden mit ihrer angefallenen Höhe zzgl. einer Bearbeitungspauschale des Vermieters in Höhe von 15% zuzüglich MwSt.in Rechnung gestellt.
- Für Fahrtkosten des Vermieters gilt die jeweils aktuelle steuerliche Entfernungskostenpauschale für betriebliche Fahrten zzgl. eines Wegegeldes für Personal von 30,00 EUR pro einfacher Strecke, zuzüglich MwSt.
- Mahnkostenpauschale für Mahnungen durch den Vermieter: 40,00 EUR, zuzüglich MwSt.

Der Anspruch auf Ersatz eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt unberührt.

Das Mietobjekt ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, regelmäßig vom Mieter zu reinigen; eine gründliche Reinigung erfolgt mindestens 14-tägig.

Erfolgt die Reinigung durch den Mieter nicht und wurde auch keine abweichende Vereinbarung getroffen, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter die Kosten für die Ersatzvornahme zu berechnen.

Laufzeit / Kündigung:

(1) Soweit zur Laufzeit nichts Abweichendes vereinbart wurde, läuft das Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit. Gleiches gilt für die Zeit nach Ablauf einer vereinbarten festen Grundmietzeit, ohne dass dazu Abweichendes vereinbart wurde.

(2) Soweit keine abweichende Kündigungsfrist vereinbart wurde, gelten folgende Kündigungsfristen:

- Wurde für das Vertragsverhältnis keine feste Grundmietzeit vereinbart oder beträgt die vereinbarte feste Grundmietzeit bis zu zwei Wochen, beträgt die Kündigungsfrist eine Woche.
- Wurde eine feste Grundmietzeit von mehr als zwei Wochen vereinbart, beträgt die Kündigungsfrist zwei Wochen.
- Bei einer vertraglichen festen Grundmietzeit von mehr als einem

Monat, beträgt die Kündigungsfrist einen Monat.

Neuvermietungsrecht des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters:

Gerät der Mieter mehr als 7 (sieben) Tage mit seiner Mietzahlung in Zahlungsverzug und ist der Rückstand vom Vermieter gemahnt worden, ist der Vermieter nach Ablauf von sieben Tagen nach Absendung der Mahnung und fortbestehendem Verzug berechtigt, den Vertragsgegenstand neu zu vermieten. Zu diesem Zweck hat er das Recht, das Mietobjekt zu betreten, auf Kosten des Mieters das Türschloss auszuwechseln und den Mietgegenstand in einen ordnungsgemäßen Zustand zum Zweck der Weitervermietung zu bringen. Die Mietzahlungspflicht /Nutzungsentgeltspflicht des Mieters bis zum Ende der vertraglichen Mietzeit besteht fort. Jedoch hat sich der Vermieter die erzielten Einnahmen aus der Neuvermietung bis zum Ende der vertraglichen Mietzeit unter Abzug der Kosten für die Herrichtung der Wohnung anrechnen zu lassen.

Kündigung durch AG wird erst wirksam, wenn alle Mietzahlungsverpflichtungen ausgeglichen sind.

Check-In und Check-Out:

Soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart ist, steht die Wohnung /das Zimmer am ersten Miettag ab 16.00 Uhr zur Verfügung. Die Übergabe erfolgt nach Wahl des Vermieters entweder durch Schlüsselübergabe oder Freischaltung des Zugangs.

Die Rückgabe erfolgt am letzten Tag der Mietzeit bis 10.00 Uhr. Soweit nichts ausdrücklich Abweichendes vereinbart ist, erfolgt die Übergabe des Schlüssel und der Mietsache persönlich pünktlich um 10.00 Uhr im Mietobjekt.

Zugang des Vermieters:

Der Vermieter hat das Recht, wöchentlich einmal die Wohnung und die vom Vermieter gestellte Einrichtung auf Beschädigungen zu überprüfen und dabei einen Zweitschlüssel zu benutzen, soweit die Wohnung nach Klingel / Klopfen nicht geöffnet wird.

Mietsicherheit:

Soweit nicht abweichend vereinbart, stellt der Mieter auf Anforderung des Vermieters pro gemieteter Wohnung eine Barkautions i.H.v. bis zu 750,00 EUR (je nach WE Größe). Zur gesonderten Aufbewahrung der Sicherheit ist der Vermieter nicht verpflichtet. Die Arkona GmbH ist berechtigt, aus der Barkautions ihre Ansprüche zu befriedigen, insbesondere bei unvollständigen Mietzahlungen, Beschädigung des Mietgegenstandes oder Verlusten von Gegenständen.

Meldepflichten des Mieters:

Der Mieter ist verpflichtet, Schäden und Fehlfunktionen unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Zeitraums von 24 Stunden nach Kenntnis zu melden. Ungezieferbefall hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich in Textform zu melden. Soweit eine solche Meldung nicht innerhalb von zwei Wochen nach Mietbeginn erfolgt ist, wird vermutet, dass die Mietsache bei Übergabe frei von Ungeziefer war; die Beweislast, dass ein danach gemeldeter Ungezieferbefall nicht vom Mieter verursacht ist, trägt der Mieter. Wird der Beweis nicht erbracht, haftet der Mieter für den durch den Ungezieferbefall verursachten Schaden.

Der Mieter ist auf die Meldepflichten zur An- und Abmeldung der Bewohner nach dem Bundesmeldegesetz hingewiesen worden (Fundstelle:[Bundesmeldegesetz](#)). Er verpflichtet sich auch gegenüber der Vermieterin, diese Pflichten einzuhalten.

Übergabe an Mieter/Zweitschlüssel:

Der Vermieter behält sich vor, dem Mieter die Mietsache durch Bekanntgabe des Schlüsselcodes für die Schließanlage zu übergeben. Erhält der Vermieter dazu vom Mieter nicht innerhalb von 24 Stunden eine Reklamation, so gilt die Übernahme als unbeanstandet erfolgt.

Die Arkona GmbH ist berechtigt, über einen Zweitschlüssel zu verfügen. In Notfällen ist sie berechtigt, den Mietgegenstand ohne vorherige Ankündigung zu betreten. Sie wird dem Mieter in einem solchen Fall unverzüglich eine Mitteilung machen. Liegt kein Notfall vor und ist nichts Abweichendes vereinbart, hat die Arkona GmbH das Recht, den Mietgegenstand nach angemessener vorheriger Ankündigung zu betreten.

Hausordnung / Sonstiges:

Der Mieter verpflichtet sich die Rechtsordnung und die Hausordnung zu beachten und seinen Mitarbeitern diese Hausordnung und die erforderlichen Hinweise zur Kenntnis zu geben. Der Mieter wird die notwendigen Anmeldepflichtungen erfüllen und dem Vermieter auf Anforderung eine Nutzerliste mit Namen und Adressen sowie Ausweiskopien der Nutzer zu übergeben.

Form, Gerichtsstand:

Der Gerichtsstand für Streitigkeiten ist Magdeburg.

Stand der AGB: 17.02.2025