

Wohnraummietvertrag

zwischen

.....
(Vor- und Nachname)

.....
(Adresse)

.....
(Telefon, Handy, E-Mail)

als Vermieter/in
nachfolgend: „Der Vermieter“

und

.....
(Vor- und Nachname)

.....
(Adresse)

.....
(Telefon, Handy, E-Mail)

als Mieter/in
nachfolgend: „Der Mieter“

§ 1 Gegenstand des Mietverhältnisses

1. Vermietet werden im Gebäude

..... Geschoss links/rechts zu Wohnzwecken:

..... Zimmer Keller/Nr.
..... Küche Abstellraum/Nr.
..... Bad/Dusche Garten/Nr.
..... separates WC Stellplatz/Nr.
..... Garage/Nr. Balkon/Terrasse

Sonstiges/Wohnungszubehör: (z.B. Waschmaschine, Einbauküche)

.....
.....

Gewerbliche oder berufliche Aktivitäten in der vermieteten Wohnung, die eine Außenwirkung haben und damit zusammenhängenden Publikumsverkehr bedingen, sind nicht gestattet und stellen eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache dar. Beispiele hierfür sind die Einrichtung einer Versicherungsagentur in der Wohnung oder nach außen sichtbare Tätigkeiten des Fahrzeughandels einschließlich der Aufbereitung von Fahrzeugen auf dem Grundstück der Mietsache.

Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

2. Gemeinschaftlich genutzte Räume

- Waschküche
- Trockenraum
- Garten
- Sonstiges:

§ 2 Dauer des Mietverhältnisses

1. Das Mietverhältnis beginnt am

- Unbefristetes Mietverhältnis:** Es wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- Befristetes Mietverhältnis:** Es wird auf die Dauer von Jahren, mithin ab Beginn des Mietverhältnisses bis geschlossen.

Befristungsgründe:

Der Vermieter beabsichtigt, die Räume nach Ablauf der Mietzeit

- als Wohnung für sich, Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen. Hierbei handelt es sich um folgende Personen, welche die Räumlichkeiten nach dem Ende der Mietzeit benötigen:

.....
.....

- in zulässiger Weise zu beseitigen, so wesentlich zu verändern oder instand zu setzen, dass die Maßnahme durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würde. Konkret sind folgende Maßnahmen geplant:

.....
.....

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass für den Fall, dass keiner der vorgenannten Befristungsgründe besteht, oder ein solcher vorliegend nicht schriftlich festgehalten wurde, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wird.

- Kündigungsverzicht:**

Beide Vertragsparteien erklären, eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses frühestens zum

.....

zu erklären. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit Abschluss des Mietvertrags erklärt werden.

- 2. Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen, so kann jede Partei das Mietverhältnis mit einer Frist von 3 Monaten ordentlich kündigen. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
4. Die Regelung des § 545 BGB (stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses), wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Falle der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 3 Miete und Betriebskosten

1. Die **Miete** setzt sich wie folgt zusammen:

• Wohnung	EUR
• Garage/Stellplatz	EUR
• Einbauküche/Möblierung	EUR
• Heizkosten/Warmwasser-Vorauszahlung	EUR
• sonstige Betriebskosten-Vorauszahlungen	<u>EUR</u>
Insgesamt	EUR

2. **Betriebskosten**

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen.

Zu den im Mietverhältnis umgelegten Kosten gehören:

- Grundsteuer
- Wasserversorgungskosten
- Entwässerungskosten
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
- die Kosten des Betriebsstromes, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit
- die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft
- der Reinigung der Anlage, sowie
- die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung
- Reinigungs- und Wartungskosten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten
- Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs
- Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflegekosten
- Kosten der Beleuchtung
- Schornsteinreinigungskosten
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswartkosten
- Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandanschlusses
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege

- sowie die sonstigen Betriebskosten: Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn- und Feuermelder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfungskosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der Vermieter ist zudem berechtigt Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmens abzurechnen, § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.

- b) Für die umgelegten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung gem. § 3 Nr. 1 vereinbart.

Die Abrechnung durch den Vermieter hat jährlich zu erfolgen.

- c) Soweit Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorhanden sind, ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorzunehmen. Ansonsten werden die Kosten nach dem Anteil der

Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556a BGB). Bei Wohnungs- oder Teileigentum wird der für die Abrechnung der Betriebskosten im Verhältnis der Eigentümergemeinschaft festgelegte Maßstab für das hiesige Mietverhältnis vereinbart.

- d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen. Diese wird ab dem auf die Mitteilung folgenden Monat wirksam.
- e) Werden nach Vertragsabschluss Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt oder entstehen solche neu, so ist der Vermieter zur nachträglichen Umlage berechtigt.
- f) Soweit eine Betriebskostenpauschale vereinbart wurde, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

3. Staffelmiete oder Indexmiete

<input type="checkbox"/> <u>Staffelmiete</u>	Wohnung	Sonstiges/Garage
ab	EUR	EUR
ab	EUR	EUR
ab	EUR	EUR
ab	EUR	EUR
ab	EUR	EUR
ab	EUR	EUR

Während der Laufzeit der einzelnen Staffeln muss die Miete jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben. Während der gesamten Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Erhöhungen der Miete nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.

Soweit das Kündigungsrecht des Mieters aufgrund der Vereinbarung einer Befristung des Mietverhältnisses für einen längeren Zeitraum als vier Jahre vertraglich ausgeschlossen wird, führt die Vereinbarung einer Staffelmiete zur Unwirksamkeit der Vereinbarung.

- Indexmiete
Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass die Entwicklung der Miethöhe an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten Anpassung der Miete, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten (§ 557b Abs. 3 BGB).

Während des Zeitraums der Geltung einer Indexmiete muss die Miete von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist für die Dauer der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

4. Preisvorschriften/Mietpreisbremse

Sollten für die vermietete Wohnung, bzw. für eventuell mitvermietete Nebenräume Preisvorschriften eingeführt werden, so gilt zumindest die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

Sollte sich die Mietsache innerhalb eines gem. § 556d BGB (Mietpreisbremse) ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarktes befinden und die unter § 3 Nr. 1 genannte Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % überschreiten, ergibt sich die Zulässigkeit der Miete aus folgendem Grund (§ 556g Abs. 1a BGB):

- Die Vormiete betrug 1 Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses bereits EUR

- In den letzten 3 Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
- Die Wohnung wird nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet.
- Es handelt sich um die erste Vermietung nach erfolgter umfassender Modernisierung.

5. Zahlungstermine

- a) Die Miete nebst Betriebskosten ist spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats im Voraus an den Vermieter auf folgendes Konto zu bezahlen:

Kreditinstitut:

IBAN:

BIC / Swift-Code:

Kontoinhaber/in:

- b) Der Mieter genügt seiner Zahlungsverpflichtung, wenn er spätestens zum dritten Werktag eines laufenden Monats den Überweisungsauftrag erteilt und sein Konto zu diesem Zeitpunkt die notwendige Deckung aufweist.

6. Aufrechnung und Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

§ 4 Kautio

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter eine Kautio in Höhe von

EUR

an den Vermieter zu leisten hat.

2. Der Mieter ist berechtigt, die Kautio gem. § 551 BGB in drei gleichen Teilen zu bezahlen. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter ist berechtigt, die Schlüsselübergabe von der Leistung der ersten Teilzahlung der Kautio sowie der ersten Miete abhängig zu machen.
3. Der Kautionsbetrag darf den Betrag von drei Nettokaltmieten nicht überschreiten und ist vom Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
4. Der Mieter darf die Kautio weder während des laufenden Mietverhältnisses noch nach einer Kündigung mit laufenden Forderungen für Miete und Betriebskosten verrechnen. Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des laufenden Mietverhältnisses die Kautio in Anspruch zu nehmen. Sollte dies geschehen, ist der Mieter verpflichtet, die Sicherheit unverzüglich wieder um den vom Vermieter berechtigt entnommenen Betrag aufzufüllen.
5. Über die Kautio ist spätestens sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache abzurechnen. Steht zu diesem Zeitpunkt eine Forderung des Vermieters noch nicht fest

(bspw. ein Saldo einer Nebenkostenabrechnung, offene Rechtsstreitigkeiten über Forderungen aus dem Mietverhältnis), so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine Verrechnung fälliger Mietzahlungen mit der Kaution ist für den Mieter nicht zulässig.

§ 5 Schadensersatzansprüche, Untervermietung, Tierhaltung

1. Die Haftung des Vermieters gem. § 536a Abs. 1 BGB wegen anfänglicher Sachmängel am Mietobjekt wird ausgeschlossen. Die Haftung wegen anfänglicher Rechtsmängel bleibt unberührt.
2. Schadensersatzansprüche des Mieters, einschließlich solcher aus unerlaubter Handlung, können nur geltend gemacht werden, soweit sie
 - auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Vermieters oder seines Erfüllungsgehilfen oder
 - auf einer fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch den Vermieter oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - auf einer zu einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sexuellen Selbstbestimmung führenden fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen oder
 - auf dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft des Mietgegenstands oder
 - auf einer zwingenden gesetzlichen Haftung des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Mieter hat die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen.
4. Eine Untervermietung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an Dritte, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Besuche sind bis zu einer Besuchsdauer von bis zu 6 Wochen ohne Zustimmung zulässig.
5. Haustierhaltung ist mit Ausnahme der Haltung von nicht störenden Kleintieren (bspw. Ziervögel, Aquarien und Kleinsthunden, wie bspw. Yorkshire Terrier) nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Die Zustimmung kann nur versagt bzw. widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Hausbewohner oder der Mietsache zu befürchten sind.

§ 6 Anzeigepflichten des Mieters

1. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er haftet für solche Schäden, die aus einer schuldhaft verspäteten Anzeige resultieren.
2. Offensichtliche Mängel hat der Mieter innerhalb von drei Werktagen nach Einzug anzuzeigen. Unterlässt er dies, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war. § 536b BGB bleibt unberührt.

§ 7 Besichtigung der Mietsache

1. Ein anlassunabhängiges Besichtigungsrecht der Mietsache durch den Vermieter besteht nicht. Der Vermieter ist aber berechtigt, die Mietsache zur Feststellung der Notwendigkeit von Instandsetzung-

und Instandhaltungsarbeiten nach vorheriger Anmeldung beim Mieter sowie bei Gefahr im Verzug zu betreten.

2. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, ist er berechtigt, zusammen mit den Interessenten die Mietsache nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter zu betreten.
3. Besichtigungstermine sind spätestens 48 Stunden im Voraus - außer bei Gefahr im Verzug - anzumelden.
4. Der Mieter ist weiter verpflichtet, dem Vermieter nach mindestens 48 Stunden im Voraus erfolgter Ankündigung während der üblichen Geschäftszeiten den Zutritt zur Mietsache zur Ablesung von Messseinrichtungen und Überprüfung technischer Einrichtungen wie Rauchwarnmelder zu gewähren.
5. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Zahlung einer Aufwandsentschädigung für die Durchführung von Besichtigungsterminen.

§ 8 Veränderungen der Mietsache

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters auf eigene Kosten zu beseitigen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen bleibt der Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Veränderungen auf eigene Kosten fachgerecht rückgängig zu machen und Einrichtungen fachgerecht beseitigen zu lassen.
3. Die Aufstellung und der Betrieb von (Kamin-) Öfen oder Abluft-Wäschetrocknern bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Bei Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten.

§ 9 Kleinreparaturklausel

Die Kosten für Kleinreparaturen trägt der Mieter, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur EUR 100,00 und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand insgesamt 6% der Jahresnettomiete innerhalb von zwölf Monaten nicht übersteigen. Die Kostentragungspflicht entsteht nur, wenn es sich um Reparaturen an solchen Gegenständen handelt, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Beispiele hierfür sind Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, Rollläden, Jalousien sowie Markisen.

§ 10 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Er stellt den Vermieter von eventuellen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.
2. Der Mieter verpflichtet sich, von ihm durchzuführende Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen.

3. Während der Mietzeit gelten die in § 10 Nr. 2 genannten Verpflichtungen im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen), soweit nach dem Abnutzungsgrad erforderlich:
 - Bad, Küche:
Tapeten / Anstrich von Raufasertapeten fünf Jahre, Lackierarbeiten acht Jahre;
 - Wohn- / Schlafräume, Flur:
Tapeten / Anstrich von Raufasertapeten acht Jahre, Lackierarbeiten zehn Jahre;
 - Nebenräume:
Tapeten / Anstrich von Raufasertapeten zehn Jahre; Lackierarbeiten fünfzehn Jahre.

§ 11 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Raumtemperatur

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 6.00 - 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 21°C beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung.
2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens drei aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12°C absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstiger Unmöglichkeit der Leistung (bspw. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet.
3. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung bis zu einem Betrag von EUR 70,00.
4. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen, soweit die nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

§ 12 Personenmehrheiten

1. Bei Vorliegen einer Personenmehrheit auf Mieterseite haften diese dem Vermieter für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Volljährige Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen und einseitigen Willenserklärungen. Die Bevollmächtigung gilt nicht für den Ausspruch oder für den Empfang von Kündigungen.
3. Bei einer Mehrheit von Vermietern ist jeder berechtigt, Erklärungen mit Wirkung für die anderen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vermieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 13 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt, sorgfältig gereinigt und im vertragsgemäßen Zustand an den Vermieter oder einen Bevollmächtigten zurückzugeben.
2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit bzw. bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist. Die Haftung des Mieters entfällt, sofern dieser nachweist, dass dem Vermieter gar kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist.

3. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese auf Kosten des Mieters entsorgen zu lassen.

§ 14 Zusatzvereinbarungen für vermietete Eigentumswohnungen

1. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, sind die Bestimmungen der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) sowie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner auch für die Mieter anwendbar, soweit diese Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben. Dies gilt auch für spätere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und die nach dem Abschluss des Mietvertrags getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern der Vermieter dem Mieter die Änderungen mitgeteilt hat und diese Auswirkungen auf das Mietverhältnis haben.
2. Der jeweilige Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist neben dem Vermieter berechtigt, die Einhaltung der Hausordnung gegenüber der Mieterseite zu fordern.

§ 15 Wirksamkeit von Vertragsbedingungen (Salvatorische Klausel)

1. Die etwaige Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Vertrages lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, gemeinsam eine Regelung zu vereinbaren, welche

- die Interessen beider Parteien angemessen berücksichtigt,
 - in wirtschaftlicher Hinsicht der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt und
 - die Grundsätze der Billigkeit beachtet.
2. Kann sich eine Vertragspartei wegen entgegenstehender zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so geht dies – sofern gesetzlich zulässig – auch für die andere Vertragspartei.

§ 16 Datenschutz

Die in diesem Mietvertrag erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass dieser gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1b u. f DSGVO seine Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung erfüllen kann.

1. Der Mietvertrag und die darin enthaltenen Daten werden vom Vermieter auch elektronisch verarbeitet und gespeichert. Um der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, ist der Vermieter gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1b DSGVO berechtigt, personenbezogene Daten des Mieters an Handwerker, Sachverständige, Messdienstleister, Rechts- und Steuerberater, Betreibergesellschaften für Kabelfernsehen, Gas-, Wasser- und Stromversorger, Versicherungen, Schornsteinfeger, Ersteller von Betriebskostenabrechnungen und andere Dienstleister im Zusammenhand mit dem Mietverhältnis, deren Dienste sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Vertragspflichten bedingt, im jeweils erforderlichen umfang herauszugeben. Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen anderer Mieter kann diesen auf Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt werden.
2. Personenbezogene Daten bleiben – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bis zum Ablauf der gesetzlichen 3-jährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und werden danach ge-

löscht, sofern der Vermieter aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten nicht nach Art. 6 Abs. 1 S. 1c DSGVO zu einer längeren Speicherung verpflichtet ist.

3. Gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1f DSGVO ist der Vermieter berechtigt, solche Daten an Dritte weiterzugeben, die für die Erstellung von Mieterhöhungen, Mietspiegeln, Mieterdatenbanken und sonstigen Mietpreissammlungen erforderlich sind. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Daten in Form von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietsache sowie die Höhe von Miete und Betriebskosten.
4. Der Mieter hat das Recht, gem. Art. 15 DSGVO Auskunft über seine vom Vermieter verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen, gem. Art. 16 DSGVO die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung und gem. Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten zu verlangen. Der Mieter hat außerdem das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO sowie ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde gem. Art. 77 DSGVO. Sofern personenbezogene Daten des Mieters auf Grundlage von berechtigten Interessen gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1f DSGVO verarbeitet werden, hat dieser das Recht gem. Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verbreitung einzelner Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus der besonderen Situation des Mieters ergeben.

§ 17 Sonstige Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung (S. 11) ist Bestandteil dieses Vertrags.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Vermieter/in

.....
Unterschrift Mieter/in

Hausordnung

Vorbemerkung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Bewohner.

1. Lärm

Jede Mietvertragspartei ist verpflichtet, vermeidbaren Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück zu unterlassen. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 12.00 bis 14.00 Uhr sowie zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr geboten.

Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (12.00 bis 14.00 Uhr) und zwischen 19.00 Uhr und 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

2. Kinder

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht in der Tiefgarage, im Heizungskeller oder in ähnlichen der Versorgung der Wohnanlage dienenden Räumlichkeiten aufhalten.

3. Sicherheit

Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Das Grillen mit Holzkohle ist auf den Balkonen grundsätzlich nicht gestattet.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Keller oder auf dem Dachspeicher ist untersagt.

Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

4. Reinigung

Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus reinigen.

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.

5. Räum- und Streupflicht

Nach dem vom Vermieter aufgestellten Reinigungs- und Räum-/Streuplan müssen die Mieter abwechselnd eine ausreichende Beseitigung von Schnee und Eis sicherstellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen.

Kommt der Mieter seiner Reinigungspflicht nicht ordnungsgemäß nach, so ist der Vermieter berechtigt nach erfolgloser Mahnung die Reinigung, Räumung und Bestreuung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Der Mieter verpflichtet sich, den Vermieter von Schadensersatzansprüchen, welche aus einer nicht oder unzureichend durchgeführten Erfüllung der Räum- und Streupflicht resultieren, freizustellen.

6. Lüften und Heizen

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden ausreichend zu lüften und zu heizen. Das Lüften erfolgt durch drei- bis fünfminütiges Öffnen der Fenster (Querlüftung) 2- bis 3mal täglich. Das dauerhafte Öffnen von Fenstern in Kippstellung stellt kein ordnungsgemäßes Lüften dar. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

7. Fahrzeuge

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Auf Stellplätzen dürfen keine abgemeldeten Fahrzeuge abgestellt werden.

8. Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Das Abstellen von Fahrzeugen ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen gestattet.