

Wohnungsmietvertrag

Zwischen den in der Folge genannten Parteien:

Vermieter: «Vermieter»
vertreten durch AS Immobilien Service
Inhab. Annett Schlotte
Alte Berliner Straße 71 in 15366 Hoppegarten OT Dahlwitz-Hoppegarten
Telefon: 03342 / 24 95 - 0 Fax: 03342 / 24 95 -10
und
Mieter: «Anrede» «Name_II»
«Name» «Straße_II»
«Straße» «Ort_II»
«Ort»

Der auf den folgenden Seiten aufgeführte Mietvertrag geschlossen. Der Vertrag ist von beiden Vertragsparteien nach eingehender Prüfung unterzeichnet. Nichtzutreffendes ist gegebenenfalls zu streichen.

§ 1

1. Mieträume und Zweck

1. Vermietet werden in der «Mietobjekt_Anschrift» eine Wohnung
Nutzfläche: ca. «m_Nutzfläche», Heizfläche ca. «m_Heizfläche», Wohnfläche ca. «m_Wfl» m²,

bestehend aus

«Zimmer»

Wohnungslage: «Whg_Lage», Wohnungsnummer: «Whg_Nr»

Der Mieter versichert, die Mieträume nicht gewerblich zu nutzen. Es wird ausdrücklich seitens der Mieter erklärt, dass keinerlei Absichten oder Gründe bestehen die Anzahl der die Wohnung bewohnenden Personen zu erhöhen bzw. eine Wohngemeinschaft mit weiteren Mitbewohnern zu bilden. Der Mietgegenstand wird ausdrücklich nur zu Wohnzwecken vermietet.

II. Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenerklärungen, Vollmacht

Empfangsbedürftige Willenerklärungen (Mieterhöhungserklärungen eingeschlossen), ausgenommen Kündigungen und Aufhebungsverträge, die nur gegenüber einem von mehreren Vertragspartnern abgegeben werden, sind auch für den jeweiligen Vertragspartner desselben rechtswirksam. Die einzelnen Vertragspartner ermächtigen sich hiermit unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.

III. Schlüssel und Schließanlage

Übergebene Schlüssel siehe Wohnungsübergabeprotokoll.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel obliegt der Zustimmung des Vermieters, der Anspruch hat, diese bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzufordern. Die Kosten für den Ersatz der während des Mietverhältnisses verlorengegangener Schlüssel trägt der Mieter. Diese Kostenregelung findet ebenfalls bezüglich der für die Änderung oder Ersatz von Schlössern und Schließanlagen entstandenen Auslagen Anwendung.

III. Erklärung über die Anzahl der Mieter

1. Das Mietobjekt wird zur Nutzung durch «Anzahl_Personen» Persone (en) überlassen.
2. Der Mieter versichert hiermit rechtsverbindlich, dass er nicht beabsichtigt, mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.
3. Auch über jede zulässige Veränderung dieser Personenzahl hat der Mieter den Vermieter innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu informieren. Innerhalb dieser Frist ist auch eine Kopie der Ummeldebekätigung beim Vermieter einzureichen.
4. Sollte dieser Vereinbarung nicht entsprochen werden, in den Betriebskostenabrechnungen aber Personenzahlen als Umlageschlüssel vorgesehen sein, trägt der Mieter die Kosten der Korrektur von Abrechnungen bei nachträglichen Änderungen wegen nicht gemeldeten Personenzahlen.

§ 2 Vertragsdauer, Kündigung

1. Der Mietvertrag beginnt am «Mietbeginn». Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden, jedoch erstmals zum _____ / _____ (max. 4 Jahre ab Mietvertragsabschluss).

Das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am _____ und endet am _____. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses entfällt gemäß § 575 BGB aus folgenden Gründen:

2. Das Mietverhältnis beginnt jedoch nicht vor Bezugsfertigkeit der Mietsache.
3. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Es gelten im Übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.
4. Sollte der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit die Mietsache nicht zurückgegeben haben und weiterhin nutzen, ist eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 568 BGB) nicht möglich. Für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses sind weiterhin die vereinbarten Vertragsklauseln maßgebend. Sollte erneut ein Mietverhältnis zwischen den Parteien zustande kommen, gilt diese- falls keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen wurden - ebenfalls.

II. Widerspruchsrecht des Mieters

Sind die Voraussetzungen der §§ 556 a und b BGB gegeben, hat der Mieter die Möglichkeit, einer Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter schriftlich zu widersprechen. Er kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Der Mieter muss seinen schriftlichen Widerspruch bis spätestens zwei Monate vor der durch die Kündigung oder Vertragsablauf eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses mitgeteilt haben.

§ 3

I. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters, Fälligkeit und Verzugsfolgen

1. Mietzahlung

Nettokalmmiete monatlich	«Miete_NK» EUR
Betriebskostenvorauszahlung monatlich	«Beko» EUR
Heizkostenvorauszahlung monatlich	«Heizko» EUR
<u>Sonstiges</u>	<u>«Sonstiges» EUR</u>
Gesamtzahlung monatlich	«Gesamt» EUR

Der Vermieter erklärt, dass die Vorauszahlung auf Betriebskosten sowie Heizkosten keine Zusicherung über die tatsächlich abzurechnenden Kosten ist. Gegen eine Zusicherung spricht, dass die Höhe der Betriebskosten zu erheblichen Teilen verbrauchsabhängig ist und daher keine zuverlässige Einschätzung möglich ist. Die Betriebskosten sind teilweise vom Mieterverhalten abhängig. Dieses Verhalten ist vom Vermieter nicht vorzusehen.

Für Mietpreiserhöhungen von Wohnraum gilt das Bürgerliche Gesetzbuch in der jeweils neuesten Fassung. Bei Aufhebung oder Änderung von Mietpreisvorschriften gelten die jeweils neuen und entsprechenden Vorschriften. Entsprechendes gilt ausdrücklich auch für befristete Verträge.

2. Bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats sind der Mietzins und Betriebskostenvorauszahlungen kostenfrei, monatlich im voraus an den Vermieter auf das nachfolgende Konto zu zahlen.

Konto-Nummer: «Konto»
Bankleitzahl: «BLZ»
Kreditinstitut: «Institut»
Empfänger: «Empfänger»

Spätestens am dritten Werktag nach Vertragsunterzeichnung ist die erste Monatsmiete durch den Mieter fällig. Erfolgt die Zahlung durch den Mieter nicht fristgemäß und setzt ihm der Vermieter eine Frist zur Zahlung mit dem Hinweis, dass er nach ergebnislosem Ablauf der Frist die Zahlung ablehnen werde, so ist der Vermieter berechtigt – falls dem Mieter die Mietsache noch nicht überlassen ist – vom Vertrag zurückzutreten.

3. Der Eingang bzw. die Gutschrift einer Zahlung beim Vermieter ist maßgebend für die Rechtzeitigkeit. Entstandene Rückstände sind mindestens fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach §1 des Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz vom 9.06.1998 zu verzinsen. Für jede schriftliche Mahnung erwächst eine Mahngebühr von 5,00 EUR. Weitere Verzugschäden bleiben unberührt. Bei der Einhaltung der Schonfrist im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB und § 554 a BGB kommt es bei der Rechtzeitigkeit darauf an, dass der Mieter alles im Sinne der gesetzlichen Regelung unternommen hat, um die Zahlungsverpflichtung zu erfüllen und ihn kein Verschulden an Verzögerungen trifft.

4. Bei Zahlungseingängen ohne Zweckbestimmung erfolgt die Verrechnung in nachstehender Reihenfolge: Kautions, Betriebskosten, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände, laufende Miete.

II. Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Bezüglich der Aufrechnung von Forderungen oder aber des Zurückbehaltens wird folgendes vereinbart:

1. Die Aufrechnung gegenüber Mietzinsforderungen kann der Mieter nur mit einer Forderung aus § 538 BGB vornehmen. Im Übrigen ist die Aufrechnung ausgeschlossen, sofern die Forderung bestritten, nicht rechtskräftig festgestellt und auch nicht entscheidungsreif ist. Bei den Ansprüchen aus §§ 812 ff. BGB gelten die vorstehend vereinbarten Aufrechnungsbeschränkungen nicht.

2. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Mieter nicht ausüben, wenn die Forderung, auf die das Zurückbehaltungsrecht gestützt wird, auf anderen Vertragsverhältnissen oder einem gesetzlichen Vertragsverhältnis beruht. Eine Beschränkung des Rechts aus § 320 BGB ist ausgeschlossen.

3. Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters ist die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängel des Mietobjektes ausgeschlossen, soweit nicht die Ansprüche des Mieters unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 4

I. Neben-, Betriebskosten und Warmwasser

1. Zusätzlich schuldet der Mieter alle in Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung und § 2 der Betriebskostenverordnung, in der jeweiligen Fassung, nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallende Betriebskosten. Der Mieter schuldet auch für neue, das Grundstück betreffende Kosten, wie z.B. Steuern, Abgaben und Gebühren, sonstige Lasten, soweit die Umlage rechtmäßig ist und entsprechend des gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird, Zahlungen hieraus.

Demgemäss werden derzeit, vor allem die nachstehend unter Ziff.2 aufgeführten und nicht gestrichenen, neben den aus Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung ersichtlichen Betriebskosten, monatlich geschuldet:

2.1. Kosten der Heizung und Warmwasser

- Für die Umlage und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten werden, soweit nichts anderes vereinbart ist, die Bestimmungen der Heizkosten VO und der Anl. 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung herangezogen.
- Die Kosten der Reinigung und Wartung (einschl. Entkalkung) von Warmwassergeräten fallen ebenfalls in den vom Mieter zu tragenden Kostenbereich.
- Eine Zwischenabrechnung bei Beendigung des Mietverhältnisses während des laufenden Abrechnungszeitraumes ist nicht vorgesehen. Der Vermieter ist in diesem Fall zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet. Er ist dann jedoch berechtigt, die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sog. Gradtageszahlentabelle) zu verteilen. Dies gilt ebenfalls für die Warmwasserversorgung. Die Kosten einer Zwischenablesung oder der Aufwand der zusätzlichen Berechnung hierfür trägt der Mieter.
- Hinsichtlich der Brennstoffkosten hat der Vermieter das Recht, anstelle monatlicher Vorschüsse vom Mieter jeweils bei Lieferung einen Rechnungsbetrag in Höhe des prozentualen Anteils des Mieters (bei Mieterwechsel des Mietvorgängers) an den Kosten der letzten Heizkostenabrechnung als Vorschuss zu fordern. Das Geltendmachen dieses Wahlrechts des Vermieters ist spätestens drei Monate vor Beginn der Heizperiode schriftlich anzukündigen. Der gewählte Modus gilt für alle ab Beginn dieser Frist erfolgenden Lieferungen und alle nachfolgenden Heizperioden. Die bisherige monatliche Vorschusszahlungspflicht des Mieters endet jedoch erst, wenn die vor Beginn der Frist erfolgten Lieferungen durch die monatlichen Vorschüsse gedeckt sind.
- Der Umlagemaßstab erfolgt nach gesetzlichen Bestimmungen. Zur Zeit erfolgt die Umlage der Heizkosten und Warmwasserlieferung zu 30 % auf die Wohnfläche und zu 70 % nach Verbrauch.

2.2. Sonstige Betriebskosten

Art der Kosten	Verteilerschlüssel
Laufende öffentl. Lasten des Grundstückes, z.B. Grundsteuer	m ² Wohnfläche
Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung und Zählermiete	Verbrauch
Kosten der Abfallbeseitigung	m ² Wohnfläche
Kosten der Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Straßenreinigung	m ² Wohnfläche
Kosten der Gartenpflege	m ² Wohnfläche
Kosten der Beleuchtung	m ² Wohnfläche
Kosten der Schornsteinreinigung und Immissionsmessung	Siehe 2.1.
Kosten der Gebäude-, Sach- und Haftpflichtversicherung	m ² Wohnfläche
Kosten des Hauswerts	m ² Wohnfläche
Kosten der Breitbandverkabelung	Direktabrechnung
Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung	m ² Wohnfläche
Sonstige Betriebskosten	m ² Wohnfläche

2.3. Soweit eine Regelung zur Umlage nicht ausdrücklich getroffen wurde, werden die Betriebskosten im Verhältnis der Wohnflächen zur Gesamtwohnfläche abgerechnet, es sei denn, eine Wohneinheit wird ausschließlich betroffen. Die Mietparteien sind sich einig, dass zur Wohnflächenberechnung die §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung herangezogen werden. Der Vermieter kann den Umlageschlüssel in rechtlicher zulässiger Weise einseitig festlegen.

2.4. Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, ist der für den Vermieter festgesetzte Umlage Schlüssel anzuwenden.

2.5. Des weiteren werden als Betriebskosten auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Geräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der Technischen Funktionseinheit definiert.

2.6. Soweit unter 1. Streichungen von Betriebskosten erfolgen, hat der Mieter jedoch nach Vertragsabschluss eintretende Erhöhungen derselben anteilig zu tragen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten (z.B. eines Unternehmers) gilt.

2.7. Vorschüsse auf die Betriebskosten sind vom Mieter in einem angemessenen Umfang monatlich zu zahlen. Sie sollen monatlich mindestens 1/12 der für die vorhergehende jährliche Abrechnungsperiode abgerechneten Kosten betragen.

2.8. Der Vermieter hat in der Regel einmal jährlich in verständiger Weise abzurechnen. Der Mieter hat die Abrechnung sogleich auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Einwendungen können nur schriftlich innerhalb von drei Wochen seit Zugang der Abrechnung gemacht werden. Erfolgt dies nicht, gilt die Abrechnung als genehmigt. Der Mieter ist verpflichtet, innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung, eventuelle Nachzahlungsbeträge an den Vermieter zu leisten. Dies findet jedoch nur Anwendung, wenn der Vermieter bei der Abrechnung den Mieter auf diese Folge hinweist. Gesetzliche Ansprüche des Mieters nach Fristablauf bleiben unberührt. Macht der Vermieter von Anfang an oder später von seinem Umlage recht ganz oder teilweise keinen Gebrauch, so befreit dies den Mieter nicht von zukünftigen Verpflichtungen.

2.9. Das Recht des Vermieters, den Umlage Schlüssel für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr gem. § 556 a BGB einseitig zu ändern oder für eine Direktabrechnung zu optieren, bleibt unberührt.

III. Betrieb der Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

1. Der Vermieter hat die Sammelheizungsanlage vom 1.10. bis 30.04. eines Jahres und außerhalb dieser Zeit in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr mindestens 20 Grad betragen.

2. Betreibt der Mieter die Heizung selbst (z.B. Etagenheizung), dann ist er verpflichtet, diese in Betrieb zu halten, zu reinigen und warten zu lassen und alle Betriebskosten zu tragen. Die Wartung ist jährlich nach Ende der Heizperiode vorzunehmen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten auch für einzelne Heizgeräte, z.B. Gas- Öl-, Elektroöfen. usw.

3. Die Warmwasserversorgung erfolgt während des ganzen Jahres. Gewährleistung für gleichmäßig Temperatur kann nicht übernommen werden. Die anteiligen Grundkosten sind auch zu zahlen, wenn der Mieter kein Wasser abnimmt.

§ 5

I. Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, eine Mietsicherheit (Kaution) zu leisten. Die Höhe des für die Sicherheit heranzuziehenden Betrages errechnet sich aus drei Grundmonatsmieten. Die Kaution kann in drei gleichen monatlichen Raten erbracht werden. Die erste Rate ist mit Mietvertragsbeginn fällig. Der Vermieter legt die Sicherheit von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu einem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an. Die Zinsen sind jährlich zuzuschlagen. Bei vorzeitigem Verbrauch der Sicherheit, wozu der Vermieter berechtigt ist, wenn der Mieter sich in Verzug befindet, besteht die Verpflichtung des Mieters zur sofortigen Auffüllung. Die Mietsicherheit kann nicht ohne Zustimmung des Mieters während des laufenden Vertragsverhältnisses nicht mit offenen Mieten und Nebenkostennachforderungen verrechnet werden. Für den Fall der Beendigung des Vertragsverhältnisses verzichtet der Mieter auf sein Wahlrecht, so dass der Vermieter bestimmen kann, mit welcher Forderung er die Mietsicherheit verrechnet.

II. Besichtigungs- und Begehungsrechte des Vermieters

1. Bei Vorliegen von Gründen, die die Besorgnis rechtfertigen, Personen, die Mietsache oder das Anwesen könnten Schaden nehmen und die Ursache des Schadens könnte innerhalb der Mietsache liegen oder von dieser ausgehen, hat der Mieter und alle in seiner Wohnung anwesenden dem Vermieter oder dessen Vertreter, nach vorheriger Anmeldung, den Zutritt zu den Mieträumen, auch in Begleitung Dritter, zu gestatten. Diese Verpflichtung besteht Montag bis Freitag von 8.00 bis 19.00 Uhr, Samstag nur vormittags. In Fällen dringender Gefahr besteht die Verpflichtung, das Betreten der Mieträume täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit zuzulassen.

2. Werden in der Mietwohnung zulässigerweise Arbeiten durchgeführt und ist der Mieter zur Duldung der Arbeiten verpflichtet, so dürfen diese in der Zeit von Montag bis Samstag und in der Regel im Umfang von acht Stunden ausgeführt werden. Dies gilt auch, wenn es sich um Eigenarbeiten des Vermieters usw. handelt.

3. Bleiben die Mieträume bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter schriftlicher Benachrichtigung des Vermieters an einem leicht erreichbaren Ort zur Verfügung zu stellen, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

4. Bei gekündigtem Wohnraum ist der Mieter verpflichtet, nach telefonischer Terminabsprache, Mietinteressenten den Zutritt in die Wohnung mindestens 14 täglich zu gestatten.

§ 6

I. Zustand der Mietsache

Im Vorfeld hat sich der Mieter vom ordnungsgemäßen Zustand der von ihm im Rahmen dieses Vertrags angemieteten Mietsache überzeugt. Zustand und Schlüsselanzahl sind in einem Wohnungsübergabeprotokoll beschrieben. Das Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Vertrages und mit eventuell besonderen Vereinbarungen.

II. Kleine Instandhaltungen

Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, sind vom Mieter zu tragen. Dies gilt, sofern die Kosten im Einzelfall einen Betrag von 100,- EUR und 8 % der jährlichen Grundmiete nicht übersteigen.

III. Laufende Schönheitsreparaturen

1. Der Mieter ist für die Renovierungen in der Wohnung verantwortlich. Die Renovierung ist spätestens zur Wohnungsabnahme fällig und soll den Zustand der Wohnung wie bei Übergabe darstellen. Der Mieter übernimmt die Renovierungsarbeiten, die er selbst abgewohnt hat. Eine Verpflichtung trifft den Vermieter nicht.

2. Zu den Schönheitsreparaturen gehört u.a. Entfernen alter Tapeten, Tapezieren, Anstreichen von Decken und Wänden, der Versorgungsleitungen, der Heizkörper und sonstiger Geräte, des Holzwerks innerhalb des gesamten Wohnungsbereiches. Farben dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters verwendet werden und sind bei Auszug wieder zu entfernen. Der weiße Anstrich ist genehmigungsfrei. Die Wohnung muss mit weißem Anstrich zurückgegeben werden, wenn der Mieter sie mit einem solchen Anstrich erhalten hat.

IV. Rückgabe der Mietsache

Die Mieträume und die Bodenbeläge sind unter Berücksichtigung des oben Gesagten, dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag fest verklebt oder nicht – auf seine Kosten angebracht, hat er bis

Vertragsende diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Eine ordnungsgemäße Räumung der Mietsache liegt vor Ausführung dieser Tätigkeit nicht vor. Vom Mieter verkürzte Türen sind bis zum Auszug insofern in ihrem alten Zustand zu versetzen, dass die frühere Türlänge wieder herzustellen ist. Handelte es sich um echte Holztüren, sind diese als ganze zu ersetzen.

Die gereinigte Wohnung umfasst die Türen, Fenster, Fliesen, Sanitäreinrichtung, Böden, Balkon, Einbaugeräte und Einbauschränke, Keller.

§ 7

I. Gebrauch der Mietsache

1. Eine andere Nutzung der Mieträume als zu den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.
2. Der Mieter hat die vorhandene Heizungsanlage zu benutzen. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass die Heizkörper immer für eine frostsichere Temperatur in den Mieträumen sorgen. Die selbstregelnden Thermostate müssen auch außerhalb der Heizperiode auf Frostschutz oder Stufe 1 eingestellt bleiben, um einen Verschluss der Ventile zu vermeiden. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Durchkühlung führen. Die Lüftung hat durch sogenanntes Stoßlüften zu erfolgen, d.h. wenigstens drei mal täglich ist durch ein Öffnen der Fenster ein vollständiger Luftaustausch durchzuführen.
3. Eine Haftung des Vermieters für Schäden, die an den, dem Mieter gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, besteht nicht. Hierbei ist, gleichgültig welcher Art, Dauer, Herkunft und Umfang die Feuchtigkeitseinwirkung ist. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
4. Dem Mieter obliegt die Haftung für alle ausschließlich in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenstände, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommenen Personen schuldhaft verursacht werden. Diese Regelung findet ebenfalls Anwendung auf sonstige Schäden, die durch eine auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Person verursacht wurden.
5. Der Mieter hat für die von ihm betriebenen Geräte, soweit ihr Betrieb oder der fehlerhafte Betrieb eine Gefahr für die Mietsache darstellt, diese Gefahren auf seine Kosten zu versichern.
6. Es besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht des Mieters für Schäden, die an der Mietsache entstanden sind.
7. Der Vermieter ist berechtigt, die jeweils gültige Hausordnung nach billigen Ermessen zu ergänzen oder sie bzw. eine oder mehrere Regelungen durch neue ersetzen zu können, ohne dass es hierfür einer Zustimmung durch den Mieter bedarf, wenn dies der ordnungsgemäßen Verwaltung dient.

II. Bauliche Maßnahmen durch den Mieter, Anschluss von Geräten, Ölöfen

Bauliche Arbeiten aller Art an und in den Mieträumen, z.B. Um- und Einbauten sowie Installationen, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den früheren Zustand herzustellen, es sei denn, dass diesbezügliche Verlangen des Vermieters rechtsmissbräuchlich ist.

III. Gartenpflege

1. Der Umfang der anteilig umlagefähigen Kosten der Gartenpflege ergibt sich aus Anl.3 zu § 27 der II. BV in der jeweils gültigen Verfassung.
2. Wird die Gartenpflege im Anwesen von den Mietern durchgeführt, hat sich der Mieter in dem in Ziffer 1 genannten Umfang daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.

§ 8

Untervermietung

1. Die Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte ist genehmigungsbedürftig. Davon ausgenommen sind die Aufnahme eines Ehegatten, minderjähriger Kinder, pflegebedürftiger Eltern oder kurzfristiger Aufenthalte oder Besuche, soweit hierdurch eine Überbelegung nicht entsteht.
Der Mieter hat dem Vermieter binnen einer Woche nach Bezug eine Kopie der Meldebescheinigung für alle Bewohner der Mietwohnung vorzulegen. Veränderungen in der Wohnungsbelegung sind dem Vermieter durch den Mieter binnen einer Woche mitzuteilen.
2. Die Zahlung der Zuschläge bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben erfolgt von Beginn ab. Art und Umfang der Nutzung sowie das vom Mieter erzielte zulässige Entgelt, bestimmen den Umfang der Zahlung. Soweit Teile der Wohnung als Gewerbe untervermietet werden, beträgt der Zuschlag bis zu 50 % der anteiligen Wohnraummiets.

§ 9

Tierhaltung

Tierhaltung ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Die Zustimmung wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Dies gilt nicht bei Tieren, deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen verursachen können. Katzen und Hunde zählen ausdrücklich zu den genehmigungspflichtigen Tieren. Dies auch dann, wenn sie nur vorübergehend, aber länger als drei Wochen, untergebracht werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres.

§ 10

I. Hinweisschilder, Reklametafeln, Schaukästen, Aushänge u.ä.

1. Der Öffentlichkeit zugängliche Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw. dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters angebracht werden. Der Hinweis o.ä. muss sich auf den Mietzweck beziehen. Das Verändern der Fassade, sonstiger Außeneinrichtungen oder der Fenster, sowie das Bemalen derselben, ist genehmigungsbedürftig. Entsprechendes gilt für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw. Der Vermieter kann die Genehmigung von der Zahlung einer Vergütung abhängig machen.
2. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den alten Zustand herzustellen.

II. Außenantennen, Parabolantennen, Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss

1. Das Anbringen einer Antenne oder eines Parabolspiegels außerhalb der Wohnung bedarf der Einwilligung des Vermieters, der diese u.a. vom Abschluss eines Antennenvertrages abhängig machen darf. Verfügt die Mietwohnung über einen Breitbandkabelanschluss, kann die Zustimmung versagt werden. Ebenso bestimmt er den Anbringungsort. Sie ist bei Auszug durch einen Fachmann zu entfernen. Soweit nicht § 541 b BGB entgegensteht, hat der Mieter den Anschluss seiner Wohnung an das Kabelfernsehen zu dulden.
2. Hat der Mieter einen gesetzlichen Anspruch auf Empfang von Fernseh- oder Rundfunksendungen mittels einer Parabolanlage, hat der Mieter eine Ankündigungspflicht. Im Übrigen gilt Ziffer 1 entsprechend.
3. Eine vorhandene Gemeinschaftsantennen - Parabolanlage hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei Errichtung derselben, soweit § 541 BGB nicht entgegensteht. Bei Duldungspflicht hat er seine eigene Antenne/Parabolanlage zu entfernen.

III. Kraftfahrzeuge und Fahrräder

1. Kraftfahrzeuge und Fahrräder, gleich welcher Art, dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Stellflächen abgestellt werden, wenn diese Flächen dem Mieter mit diesem Vertrag zur Nutzung zur Verfügung gestellt worden sind. Von den Kraftfahrzeugen dürfen keine Störungen ausgehen. Die Kraftfahrzeuge müssen zugelassen sein.
2. Unberechtigt auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter auf Kosten des Mieters nach Vorankündigung abschleppen. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch ist nicht ausgeschlossen.

IV. Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen

1. Der Mieter ist dem Vermieter und den Mitbewohnern gegenüber verpflichtet, die für das Mietgrundstück nach Bundes-, Landes- oder Ortsvorschriften bestehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallvermeidung und -beseitigung, zu übernehmen und zu erfüllen, soweit dies nach diesen Vorschriften zulässig ist. Er hat bei Bedarf, auch über den öffentlich-rechtlich geregelten Umfang des Winterdienstes hinaus, für ein gefahrloses Begehen der Gehwege und sonstigen der Allgemeinheit und den Mietern zugänglichen Flächen zu sorgen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, einen Reinigungs- und/oder Winterdienstplan aufzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, seine Reinigungs- und Winterdienstpflichten entsprechend diesem Plan zu verrichten. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

V. Wegnahme- und Verwertungsrechte sowie allgemeine Regelungen bei Räumung

1. Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist, ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen.
2. Bis Vertragsende besteht die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters.

Vertrages aufgehoben. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 11 Sonstige Vereinbarungen

1. Die vom Mieter geleistete Kautionszahlung ist innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter abzurechnen. Der Vermieter ist hierbei berechtigt, für noch nicht abgerechnete Betriebskostenzeiträume, für die auf Grund der vergangenen Jahre eine Betriebskostennachzahlung zu erwarten ist, bis zu maximal drei Monats Betriebskostenvorauszahlungen von der Kautionszahlung zur Sicherheit einzubehalten. Die einbehaltenen Summen sind weiterhin zu verzinsen und der Vermieter hat über sie bei Betriebskostenabrechnung genau abzurechnen.

§ 12 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen sowie alle rechtserheblichen Erklärungen einer der Parteien in Bezug auf diesen Vertrag sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Eine Änderung dieser Bestimmung bedarf zu ihrer Wirksamkeit ebenfalls der Schriftform.
2. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Soweit und solange eine der Bestimmungen dieses Vertrages zwingenden gesetzlichen Vorschriften widerspricht, tritt an ihre Stelle für die Geltungsdauer der gesetzlichen Vorschriften die entsprechende gesetzliche Regelung.

2. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
3. Entgegen den vorstehenden Umlagevereinbarungen erfolgen, im Nachgang benannte Versorgungsleistungen auf Rechnung des Mieters, in Direktabrechnung mit dem Versorger:
 - Strom
 - Gas
 - Kabelgebühr
4. Folgende Anlagen sind wesentliche Vertragsbestandteile zu diesem Vertrag:
 - Anlage 1 - Hausordnung
 - Anlage 2 - Betriebskostenverordnung BetrKV
 - Anlage 3 - Merkblatt „Richtiges Heizen und Lüften“
6. Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift die Anlagen erhalten zu haben.

Ort, Datum

Unterschrift:
Vermieter

Unterschrift:
«Name»

Unterschrift:
«Name_II»

Hausordnung (Anlage 1)

1. Vorbemerkung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen.

Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung oder durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch die Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

2. Schutz vor Lärm

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist das Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr untersagt. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – Schall zu dämpfen. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Terrassen usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Gerade an Sonn- und Feiertagen sollte ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der übrigen Hausbewohner Rücksicht genommen werden.

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags (einschl. samstags) in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen. Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr unterbleiben, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.

Kinder sollten möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muß auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen (Hof), im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür zu sorgen, daß Ruhestörungen durch Kinder, insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten, vermieden werden.

Festlichkeiten aus besonderem Anlaß, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

3. Sicherheit

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustür von 22 bis 6 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig verschlossen zu halten. Wer die Haustür zwischen 22 und 6 Uhr oder die Kellereingangs- und Hoftüren öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder abzuschließen. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zu geparkt oder durch Fahr- oder Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden. In den gemeinsamen Keller- oder Bodenräumen, Treppenhäusern etc. dürfen keine Gegenstände, Schuhe o.ä. abgestellt werden.

Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung, daß heißt nicht sichtbar, getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen, Aufstellen und Auslegung sonstiger Gegenstände ist nicht gestattet.

Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

Ist dies nicht möglich, muß der Hausbewohner die Gegenstände auf eigene Kosten entsorgen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen. Bitte achten Sie darauf, daß kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Abfalltüten sind in den entsprechenden Behältnissen zu entleeren.

In die Toiletten und/oder Abflußbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht geschüttet werden.

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden. Keller-, Boden und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Bei längerer Abwesenheit hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, daß der Wohnungsschlüssel hinterlegt wird. Der Vermieter ist hierüber zu unterrichten, insbesondere ist ihm der Hinterlegungsort mitzuteilen.

4. Tierhaltung

Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Der Antrag des Mieters hat die Art der Tierhaltung genau zu bezeichnen. Wird die Genehmigung erteilt, ist jeder Hausbewohner verpflichtet, Haustiere, insbesondere Hunde und Katzen so zu halten, daß sie in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und die Wohnungen bzw. Gartenteile und Terrassen anderer Hausbewohner nicht betreten können.

Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind unverzüglich vom Tierhalter zu beseitigen.

Die Hausbewohner haften für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden. Bei Nichtbeachtung kann und bei drei erfolglosen schriftlichen Abmahnungen muß die Tierhaltung vom Vermieter untersagt werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Mietvertrages.

5.1. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

5.2. Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluß / Satellitenanlage

Die Verbindung von den Antennenanschlußdosen in der Wohnung zu den Empfangsgeräten darf nur mit den hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlußkabeln vorgenommen werden. Soweit die Kabel nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden, hat sie der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Die Anschlüsse dürfen nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil dadurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, daß das eigene Gerät beschädigt wird. Der Hausbewohner, hat Schäden an der Anlage oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Anlage schließen lassen, unverzüglich dem Vermieter bzw. dem zuständigen Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

Das Befahren des Hofes und der Hofeinfahrt sowie das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht gestattet, soweit nicht vom Vermieter genehmigt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.

Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen unterzubringen. Ein Abstellen an Hauswänden, Müll-, Wäsche- und Spielplätzen ist nicht erlaubt.

Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und absturzsicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, daß das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Jeder Hausbewohner haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie der Vermieter bzw. sein Vertreter 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 Haupthahn ist zu schließen. Versagt die allgemeine Flur-Treppen- und Außenbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter bzw. sein Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures sorgen.

Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

6. Reinigung

Der Hausbewohner hat von den ihm überlassenen Räumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Haus und Grundstück sind ebenfalls rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

Aus Fenstern, von Balkonen und in Treppenhäusern darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen oder hinuntergeworfen werden.

Vor und auf dem Grundstück ist das Füttern von Tauben zu unterlassen.

Die Reinigung des Treppenhauses, des Flures, des Hofes, der Kellergänge usw. erfolgt durch eine – vom Vermieter beauftragte - Firma oder durch den Hauswart. Gleiches gilt für die Schnee- und Glättebeseitigung der Zugänge und Zufahrten. Schnee ist vom Mieter von Balkonen und Terrassen zu beseitigen. Wenn eine Hausreinigungsfirma nicht beauftragt ist bzw. der Hauswart vorübergehend durch Urlaub oder Krankheit seinen Dienst nicht ausübt, verpflichtet sich der Hausbewohner, die Treppenhausreinigung von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest – im Erdgeschoß des Hausflures – durchzuführen. Die im Rahmen der Betriebskosten abzurechnenden Reinigungskosten verringern sich entsprechend für alle Hausbewohner.

Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden.

Nur Beauftragte des Vermieters bzw. des zuständigen Versorgungsunternehmens sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

Der Hausbewohner hat den vom Vermieter beauftragten Versorgungsunternehmen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Antennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

7. Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten

Spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet.

Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spiels aus dem Sandkasten entfernt wird.

Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten. Für ausreichende Beaufsichtigung der Kinder auf den zur Wohnanlage gehörenden Spielplätzen ist zu sorgen.

8. Sonstiges

Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit sind vom Mieter alle behördlichen (insbesondere der Polizei und Ordnungsbehörden) zu beachten; auch dann wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt wird. Gleiches gilt für Aushänge durch den Vermieter an den dafür vorgesehenen Stellen.

Eine Nutzung des ggf. vorhandenen Dachbodens wird ausdrücklich ausgeschlossen. Sofern der Vermieter eine Nutzung durch andere Mitmieter gestattet, läßt sich hieraus kein Anspruch des Mieters herleiten.

Auf dem Hausflur ist das Abstellen von Schuhen, Schuhschränken, Sitzbänken, Blumentöpfen u.a. Gegenstände nicht statthaft. Das Bekleben, Benageln und Gestalten der Wohnungseingangstür ist untersagt.

Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Darüber hinaus haftet der Mieter für jeden Schaden, der durch Verletzung der Anzeige- bzw. Meldepflicht dem Vermieter entsteht.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, im Sinne einer Gemeinschaft miteinander zu leben.

Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn die Vertragspartner ihre Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzen.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Anlage 2)

Betriebskostenverordnung – BetrKV

In-Kraft-Treten: 1. Januar 2004

§ 1 BetrKV - Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 BetrKV - Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

- hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft;
soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;
oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

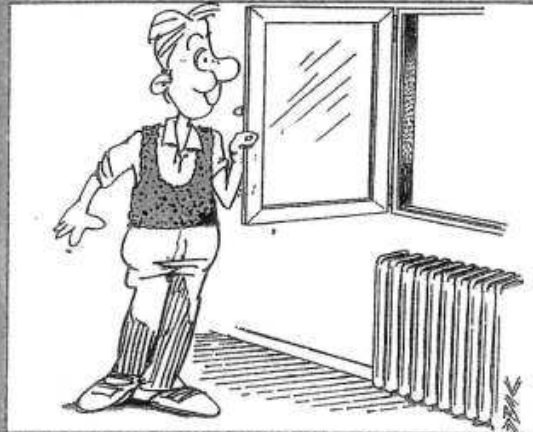
Insbesondere:

Kosten für die Wartung von Feuerlöschgeräten
Kosten für die Dachinnenheizung
Kosten für Brandschutzmaßnahmen sowie Brandmeldeanlagen
Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen
Kosten für Schmutzfangmatten
Kosten für Rückstausicherung
Kosten für Sicherheitsbeleuchtung
Wartung Fenster und Türen

Kosten für das Reinigen der Dachrinnen
Kosten für die Prüfung von Blitzableiteranlagen
Kosten für die Wartung einer Lüftungsanlage
Kosten von Brandmeldeanlagen
Kosten der Schnee-/Eisbeseitigung, Splittbeseitigung
Reinigungskosten für Lichtschächte
Wartungskosten für eine Rauchabzugsanlage
Wartung Wasserfilteranlagen

Soweit diese Kosten im Gebäude anfallen

Richtig heizen und lüften



gesund wohnen

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas müssen wir der Wohnung während rund zwei Drittel des Jahres Wärme zuführen.

Die Wärme kommt entweder aus einer Zentralheizung oder sie wird in der Wohnung durch Etagenheizung oder Einzelöfen erzeugt.

In zunehmendem Maße werden im Winterhalbjahr in vielen Wohnungen vor allem an der Innenseite von Außenwänden, vielfach auch hinter grö-

ßeren Möbelstücken, feuchte Stellen und Stockflecken beobachtet. Im fortgeschrittenen Stadium bildet sich Schimmelpilz, der sich rasch ausbreitet, Tapeten lösen sich ab, und es riecht modrig.

Diese Erscheinungen beeinträchtigen nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, sondern es wird auch die Bausubstanz geschädigt sowie der Wärmeschutz der Außenwände herabgesetzt.

„Was sind die Ursachen?“ fragen sich besorgte und teilweise ratlose Mieter.

Die Feuchtigkeit kommt – bis auf ganz wenige Ausnahmen – fast immer von innen aus der Raumluft. Sporen von Schimmelpilzen, die in der Luft schweben, finden auf den feuchten Flecken einen Nährboden, auf dem sie zum Ärgernis der Bewohner wachsen und gedeihen.

Diese unerwünschten Erscheinungen lassen sich verhindern, wenn die am Ende aufgeführten Empfehlungen beachtet werden.

Zum besseren Verständnis zunächst einige technisch-physikalische Ausführungen.



Luft hat die Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Der Wasseranteil der Luft ist meist unsichtbar. Wir können ihn aber auch sehen, z. B. in

Form von Wasserdampf, Nebel und Wolken. Das Sichtbarwerden hängt nicht allein von dem absoluten Wassergehalt der Luft in Gramm je m³ ab (absolute Luftfeuchte), sondern ganz entscheidend von der Lufttemperatur

und dem Luftdruck. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasser kann sie binden (relative Luftfeuchte). Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte Luft ab und wird dabei die Sättigungsgrenze erreicht, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab. Dies geschieht an den Stellen im Raum mit der geringsten Oberflächentemperatur, weil dort die Lufttemperatur am schnellsten abnimmt und damit die Sättigungsgrenze hier zuerst erreicht wird. Solche Stellen sind bevorzugt: Zimmerecken an der Außenwand, der Übergang von Außenwand zur Zimmerdecke und die Fensterstürze, sogenannte „Wärmebrücken“.

Solche Erscheinungen finden wir teilweise auch in Zonen mit geringer Luftbewegung, wie z. B. hinter größeren Möbelstücken.

Zu Wasserdampfausscheidungen kommt es also immer dann, wenn der Feuchtegehalt der Luft im Verhältnis zu deren Temperatur zu hoch ist oder umgekehrt, die Lufttemperatur im Verhältnis zum Wasserdampfgehalt der Luft zu niedrig.

Zum Vergleich:

Ein m³ Luft enthält bei + 10 °C und 35 % relativer Luftfeuchte nur 3,3 g Wasser, während es bei + 20 °C und 65 % relativer Luftfeuchte bereits 12,6 g Wasser sind.

Diese Zahlen machen deutlich, weshalb es ratsam ist, darauf zu achten, daß die Wandoberflächentemperatur in mäßig geheizten Räumen möglichst 15–17 °C nicht unterschreiten sollte. Das erfordert Raumlufttemperaturen von etwa 18 °C.

Der Mensch nimmt Schwankungen der Lufttemperatur wahr, Änderung der Luftfeuchtigkeit bemerkt er meist nicht. Ihm ist aber selten bewußt, wie groß die Wassermengen sind, die bei normaler Nutzung in einer Wohnung freigesetzt und von der Luft aufgenommen werden. Allein im Schlaf gibt eine Person pro Nacht über Haut und Atemluft etwa einen Liter Wasser ab. Außerdem wird die Luft bei Kochvorgängen, beim Geschirrspülen, Baden, Duschen und Waschen mit Wasserdampf angereichert. Auch Zimmerpflanzen tragen zur Luftbefeuchtung bei, weil das meiste Gießwasser verdunstet.



Dar von der Luft zusätzlich aufgenommene Wasserdampf muß durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht zu feuchten Flecken und zu Bau-

schäden kommen soll. Ein 0,5- bis 1,0-facher Luftwechsel pro Stunde ist allein aus hygienischen Gründen notwendig, damit die Schadstoff- und Geruchsbelastung der Luft zulässige Grenzwerte nicht überschreitet.

Warum treten die geschilderten Probleme früher viel seltener auf?

Der Grund hierfür dürfte sein, daß durch die früher niedrigeren Energiekosten die Räume meist stärker beheizt und häufiger gelüftet wurden. Für eine „Dauerlüftung“ sorgten in Altbauten zum Teil undichte Fensterfugen. War die Luft trotzdem stark mit Wasserdampf angereichert, so bildete sich meist nur ein einfach vergastetes und dadurch besonders kaltes Schweben Schweißwasser, welches über die Schweißwasser-Sammelrinne in einem kleinen Röhrchen nach außen abgelassen wurde. Bei Frost veränderte sich das Schweißwasser teilweise in bizare Eisblumen. Auf diese Weise wurde der Feuchtegehalt der Luft ständig verringert.

Durch isolierverglebte und fugendichte Fenster ist die Scheibe als „Kondensatabscheider“ entstanden, die selbsttätige Fugenlüftung fast ganz unterbunden worden.

Hinzu kommt, daß durch inzwischen hohe Heizkosten und durch die verbrauchersabhängige Abrechnung häufiger extrem sparsam geheizt und gelüftet wird. Dabei übersieht man leicht, daß übertriebenes Heizenergie-sparen Energieverschwendung zur Folge haben kann. Noch bevor äußerlich Schäden sichtbar werden, kann in die Außenwand von Innen eingedrungener Wasserdampf in den kälteren äußeren Schichten zu Wasser kondensiert sein. Eine durchfeuchtete Wand leitet aber die teure Heizenergie bis zu dreimal so schnell nach außen. Trotz eingeschränktem Wärmekomfort wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt. Außerdem kann Schimmelpilzbildung gesundheitliche Gefahren heraufbeschwören.



Wer beim Heizen und Lüften die aufgezählten technisch-physikalischen Zusammenhänge beachtet, erspart sich und seinem Vermieter Ärger und Kosten und erweist seiner Gesundheit einen guten Dienst.

Die nachstehenden Empfehlungen sollen helfen, unter Berücksichtigung der technisch-physikalischen sowie hygienischen Anforderungen energie-sparend zu heizen und zu lüften:

X Heizen Sie alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich. Dies gilt auch für die Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedrigeres Temperaturniveau wünschen.

X Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht. Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbelstücke sollten deshalb mindestens 5 cm (besser 10 cm) Abstand zur Wand haben, besonders solche auf geschlossenem Sockel.

X Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung registriert Ihr Heizkostenverleiher sonst einen etwa 10 bis 20 % zu hohen Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe nicht be-

rücksichtigen kann. Sie werden durch Beachtung dieser Empfehlung vor finanziellem Schaden bewahrt.

X Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen stets geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt. Demgegenüber bringt die Lüfterwärmerung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d. h. die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.



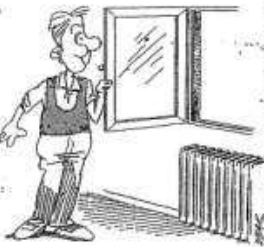
X Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern.

Sie dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte keinesfalls die Behaglichkeitsgrenze und zugleich kritische Grenze für Kondensatbildung – 50 bis 60 % relative Luftfeuchte – übersteigt. Die abzuführende Wasserdampfmenge beträgt je nach Wohnungsgröße und Intensität der Nutzung 10 bis 30 Liter pro Tag.

X Bei offenen Feuerstellen in der Wohnung muß sichergestellt sein, daß auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird. Dies kann z. B. geschehen durch einen sogenannten Luftverbund zwischen mehreren Räumen. Die entsprechenden Öffnungen in den Innenwänden bzw. Türen dürfen aus Sicherheitsgründen keinesfalls verschlossen werden! Bei Feuerstätten mit geschlossener Brennkommer wird die Verbrennungsluft über Kanäle zur Brennkommer herangeführt. Ein Austausch mit der Raumluft findet in diesem Fall nicht statt.

X Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewußt. Dabei geht zwar etwas Heizenergie verloren. Dies muß jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von

Feuchteschäden hingenommen werden. Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften. Sie sollten deshalb Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Nach etwa fünf bis zehn Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockenere Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann.



Der Vorteil dieser „Stoßlüftung“ ist, daß mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeichert, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem Schließen der Fenster mithelfen, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Diese „Stoßlüftung“ sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals täglich wiederholt werden.

X Vermeiden Sie Dauerlüftung während der Heizperiode. Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlust gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung“.

X Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück. Aber Vorsicht bei Frost! Ein Abdrehen der Heizkörper darf nur bei einer kurzen Stoßlüftung erfolgen, sonst besteht die Gefahr, daß das Heizwasser im Heizkörper einfriert und der Heizkörper platzt. Bei Thermostatventilen, deren eingebauter Frostschutzsicherung das Ventil bei etwa 5 °C auch in der kleinsten

Stellung sofort automatisch öffnen würde, empfiehlt es sich, den im Ventilkopf befindlichen Fühler bei niedrigeren Außentemperaturen durch ein aufgelegtes Tuch von der einströmenden Frischluft abzuschirmen.

X Größere Wasserdampfmen-gen, die in einzelnen Räumen, z. B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden.

Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann.

Für ein behagliches Raumklima gilt der Leitsatz: Richtig heizen und lüften – gesund wohnen.

Anlage zum Mietvertrag vom 17.02.2009 «Mietobjekt_Anschrift»

Der Mieter verpflichtet sich, für eine ausreichende Belüftung und Beheizung der Wohnung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden zu sorgen. Er verpflichtet sich weiterhin zur Beachtung der nachfolgend aufgeführten Regeln zum Lüften, zum Heizen und zum Bewohnen.

1. Alle, auch wenig benutzte Räume regelmäßig möglichst viermal am Tag lüften. Dazu alle Fenster gleichzeitig ganz öffnen (Querlüftung, Durchzug), damit sich der Luftaustausch schnell vollziehen kann. Dies gilt auch, wenn es regnet oder kalt ist. Die Lüftung ist um so wirkungsvoller, je höher die Temperaturdifferenz zwischen draußen (kalte Luft) und drinnen (warme Luft) ist.
2. Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis max. 10 Minuten. Diese Zeit reicht, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften an einem Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.
3. Dauerlüftung durch gekippte Fenster unbedingt vermeiden. Das kühlt die Wände aus und kostet im Verhältnis mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung. Merke: Kalte Luft aufzuheizen, kostet wenig Energie. Ausgekühlte Wände aufzuheizen, verschlingt viel Energie. Dauerlüftung durch gekippte Fenster sollte deshalb während des Heizbetriebes unterbleiben.
4. Während des Lüftens die Thermostatventile an den Heizkörpern schließen. Die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft würde die Temperaturfühler täuschen. Die Ventile machen sonst voll auf. Erst nach dem Lüften die Thermostatventile wieder auf die gemerkte Stellung öffnen.
5. Der Heizkörper sollte auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere in Schlafzimmern, niemals abgestellt werden. Das "Mitheizen" des Schlafzimmers durch geöffnete Türen ist unbedingt zu vermeiden, weil sich wärmere (feuchte) Luft aus der übrigen Wohnung an den vergleichsweise kühleren Wänden des Schlafzimmers niederschlägt.
6. Alle Türen zwischen beheizten und weniger oder nicht beheizten Räumen geschlossen halten.
7. Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Baden/Duschen Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann. Bei innenliegenden Bädern und Duschen Lüftungsgeräte laufen lassen, bis die Fliesen wieder abgetrocknet sind. Wichtig: Türen geschlossen halten!
8. Möglichst kein Wäschetrocknen in der Wohnung, sondern Trockenböden, Wäscheplätze oder KondensatWäschetrockner benutzen .
9. Während des Urlaubs Nachbarn lüften lassen, im Winter die Raumtemperatur von ca. 19 Grad nicht unterschreiten.
10. Keller nicht im Sommer lüften bzw. nur dann, wenn es draußen kälter ist als im Keller. Keller vor allem im Winter lüften!
11. Möbel und Schränke nicht direkt an Wände, vor allem nicht an Außenwände stellen, sondern mindestens 5 cm Lüftungsabstand lassen. Die Luft soll zwischen Schrank und Wand zirkulieren können, d. h. Schränke mit Sockel sollten am besten mit mindestens 5 cm hohen Klötzen unterlegt werden, damit die Luft richtig zirkulieren kann. Das gleiche gilt für Kellerräume, selbst wenn diese beheizt werden.
12. Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen, damit Luft zwischen Bild und Wand zirkulieren kann. Wandverschalung, Bespannung und Wandteppiche erst nach völligem Austrocknen anbringen.
13. Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung. Für Stores gilt das gleiche. Wenn auch hier das Licht durchscheinen kann, wird die Luftzirkulation doch erheblich behindert. Deshalb sollten Vorhänge und Stores auch nicht vor den Heizkörpern bis zum Boden geführt werden.
14. Wandoberfläche nicht dampfdicht "versiegeln" durch Vinyl, Metall oder abwaschbare Tapeten oder Folien. Das gleiche gilt für Anstriche, insbesondere wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche. Für die Anstriche auf den Wohnungswänden und auch auf der Fassade wurden Mineralfarben mit einer hohen Dampfdurchlässigkeit verwendet. Bei der Erneuerung der Anstriche sollte dies unbedingt beachtet werden. Wärmedämmtapeten sind verboten!
15. Es muss ausreichend geheizt werden, denn nur Luft, die erwärmt wird, kann Feuchtigkeit im Raum wie ein unsichtbarer Schwamm aufsaugen. So kann zum Beispiel Luft mit 0 Grad nur 5 Gramm Wasser pro m³ aufnehmen, bei 20 Grad sind es bis zu 17,5 Gramm pro m³. Der Sättigungsgrad der Luft kann durch ein Hygrometer gemessen und als relative Feuchte abgelesen werden. Als raumklimatisch behaglicher Wert sind 40 bis 60 % Luftfeuchtigkeit anzusehen.