

Wohnraummietvertrag

zwischen der **GbR Christel Wolf & WI Luisenplatz GmbH**
vertreten durch: **Hans Muster, Landhausstr. 68 in 72250 Weil am Main**
(Vermieter)

und **Frau Christine Muster** geb.: **17.02.1963**
zur Zeit wohnhaft: **Gorkistr. 85 in 99084 Erfurt**
(Mieter)

§ 1 Mietgegenstand / Nutzungszweck

1. Folgendes Mietobjekt wird zu Wohnzwecken vermietet:

Straße, Nummer: **Luisenplatz 1**
Plz. Ort: **14467 Potsdam**
Stockwerk: **2. Obergeschoss - rechts**
Wohnungs-Nr.: **17**

Das Mietobjekt besteht aus insgesamt **4** Zimmern, Küche, Bad, Diele, **Abstellraum** und **Balkon**.

Mitvermietet ist: Tiefgaragen-Stellplatz Nr. **14**.

Überlassen zur unentgeltlichen Nutzung ist: Keller Nr. **8**.

Die jährliche Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlung für die o.g. Wohnung erfolgt u.a. auf Grundlage einer Fläche von **111,46 m²**.

2. Der Mieter ist berechtigt gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der als wesentlicher Vertragsbestandteil beigefügten und vom Mieter gesondert gegengezeichneten Hausordnung mitzubenutzen (Anlage 2).

Das Anbringen von Schildern an außerhalb der Mietwohnung befindlichen Wandflächen bedarf der Zustimmung des Vermieters.

3. Dem Mieter werden für die Dauer des Mietverhältnisses gegen gesonderte Quittung (siehe Übergabeprotokoll) die Schlüssel ausgehändigt.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter hat die Kosten für die Neubeschaffung abhanden gekommener Schlüssel zu erstatten. Dies gilt auch für die Kosten von Änderungen von Schließanlagen, es sei denn, eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel ist nicht zu befürchten und kann vom Mieter bewiesen werden. Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters beschafft werden und müssen zusammen mit den ursprünglich überlassenen Schlüsseln bei Auszug ohne Kostenerstattung dem Vermieter übergeben werden.

4. Das Mietobjekt wird zur Nutzung durch **2** Personen überlassen. Über jede Veränderung dieser Personenzahl hat der Mieter den Vermieter innerhalb von 14 Tagen zu informieren.

§ 2 Mietdauer

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.05.2006** und läuft auf unbestimmte Zeit.
2. Das Mietverhältnis kann von jeder Partei nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden.

Die Kündigung des Mietvertrages ist erst ab Vertragsbeginn zulässig und muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (Beispiele für Vertragsverletzungen: Zahlungsverzug, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte).
4. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit widerspruchslos fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein. § 545 BGB findet keine Anwendung.

Die bisherigen Vertragsbestimmungen sind für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses maßgebend, aber auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien, soweit nachstehend keine anderen Vereinbarungen über eine mögliche Verlängerung der Mietzeit (z.B. Verlängerungsklausel, Option) getroffen sind.

§ 3 Mietzins und Betriebskosten

1. Der monatliche Mietzins beträgt:
für die Wohnung Nr. **07** **€ 375,00**

TG-Stellplatz Nr. 06 **€ 36,00**

Neben der Miete sind derzeit Betriebskostenvorauszahlungen
für die Wohnung und den Stellplatz zu zahlen, in Höhe von monatlich: **€ 138,00**

Insgesamt sind damit monatlich zu zahlen: **€ 549,00**
=====

(in Worten: Euro **Fünfhundertneunundvierzig 0/100**).

2. Die umlagefähigen Betriebskosten sind ab Übergabe der Mieträume zu zahlen.
3. Neben der Miete sind die nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten gemäss Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 zu bezahlen. Diese Aufstellung ist dem Vertrag als Anlage 1 beigefügt und ist Teil dieses Vertrages. Soweit der Vermieter von Anfang an oder später von diesem Umlegungsrecht ganz oder teilweise keinen Gebrauch macht, bleiben die entsprechenden Verpflichtungen des Mieters für die Zukunft dennoch bestehen.
4. Im Sinne des § 2 Abs. 17 „Sonstige Betriebskosten“ der als Anlage 1 beigefügten Betriebskostenverordnung können außerdem die nachfolgend bezeichneten Punkte a) bis h) -soweit vorhanden- umgelegt werden:
- a) - die Kosten für die Wartung und/oder Prüfung folgender technischer Einrichtungen:
 - > Klimaanlage (Kältetechnik),
 - > Elektromechanische Roll-, Schiebe- oder Kipptore und -türen
 - > Pkw-Stellplatz-Hebebühnen,
 - > Elektrotechnik
 - > Brandschutztüren und -tore,
 - > Feuerlöscher, Tank- und Lecksicherungsanlagen,
 - > Be- und Entlüftungsanlagen,
 - > Brand- und Rauchmeldeanlagen (RWA),
 - > Sprinkleranlagen
 - > Blitzableitern
 - b) - die Kosten für Schneeabfuhr und Streuen bei Glatteis
 - c) - die Kosten des allgemeinen Hausstroms
 - d) - die Kosten der Bewachung des Hauses
 - e) - die Kosten der Zwischenabrechnung (Nutzerwechsel) für Wasser und Heizung bei Auszug
 - f) - die Kosten der Reinigung von Dachrinnen
 - g) - die Kosten der Reinigung von Abwasserrohren
 - h) - die Kosten gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen von Kinderspielplätzen
5. Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist (bei Eigentumswohnungen kann nach den für den Wohnungseigentümer geltenden Verteilerschlüsseln abgerechnet werden). Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erforderlich machen, z.B. bei Umstellung der Heizung.
6. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nach der Heizkostenverordnung, soweit sie nicht nur nach gemessenem Verbrauch zu zahlen sind, umgelegt.
7. Der Mieter bezieht Strom als Versorgungsleistung direkt auf eigene Rechnung.
8. Der Vermieter ist berechtigt, nach einer Vorankündigung, die den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften auch hinsichtlich der Fristen entsprechen muss, neue das Grundstück betreffende Steuern, Abgaben, Gebühren sowie sonstige Lasten zusätzlich auf den Mieter umzulegen.
9. Der Vermieter hat in der Regel einmal jährlich nach Vorliegen aller Belege unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters abzurechnen. Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Vermieter oder der von diesem bestimmten Stelle einzusehen.

Nachforderungen aus der Abrechnung sind innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung zu zahlen.

Stellen sich Fehler in einer Abrechnung heraus, so ist der Vermieter zur nachträglichen Korrektur auch dann berechtigt, wenn sich dadurch Mehrbelastungen für den Mieter ergeben. Der Vermieter kann weiter die nach Absatz 1 zu zahlenden Vorschüsse auf die Betriebskosten für die Zukunft jeweils angemessen neu festsetzen. Die Berechnung der Vorauszahlungen mit 1/12 des Vorjahresbetrages zzgl. 10% für Kostensteigerungen ist angemessen.

10. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses während einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter nur verpflichtet, eine Zwischenablesung, nicht aber eine Zwischenabrechnung durchzuführen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter. Die Umlegung erfolgt bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode.

§ 4 Zahlung des Mietzinses

1. Miete und Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats kostenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern dessen Ankunft, bei Überweisung nicht der Überweisungsauftrag, sondern die Gutschrift auf dem Mietkonto maßgebend.

2. Miete und Betriebskosten sind auf folgendes Konto einzuzahlen.:

Kontoinhaber: **CASA Verwaltungsgesellschaft mbH**
Konto-Nr.: **139 37 01**
BLZ: **120 30 000**
Geldinstitut: **Deutsche Kreditbank AG**

3. Im Falle der Zahlung nach Fälligkeit sind Zinsen in Höhe von 5% p.a. über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gemäß § 1 Diskontsatz-Überleitungs-Gesetz (DÜG), mindestens jedoch 5% p.a., zu zahlen, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Für jede schriftliche Mahnung nach Zahlungsverzug des Mieters kann der Vermieter die ihm tatsächlich entstehenden Kosten, mindestens jedoch Euro 5,00 pauschale Mahnkosten, verlangen. Bei den vorgenannten Verzugszinsen sowie Mahnkosten handelt es sich um einen pauschalierten Schadenersatz.

Ungeachtet dessen hat der Mieter sämtliche dem Vermieter durch seinen Zahlungsverzug entstehende sonstige Schäden ebenfalls zu ersetzen. Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug zu kündigen, wird dadurch nicht berührt.

§ 5 Aufrechnung und Zurückbehaltung

1. Der Mieter kann eine Aufrechnung oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes gegenüber Forderungen des Vermieters nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen erklären.
2. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes gegenüber Forderungen des Vermieters ist - abgesehen von den vorstehend geregelten Ansprüchen des Mieters aus § 536 a BGB - ausgeschlossen, soweit es nicht auf dem selben Vertragsverhältnis beruht.

§ 6 Mietkaution

1. Der Mieter stellt dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von **zwei Nettomonatsmieten**, insgesamt Euro **822,00** (Darf das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Nettokaltmietzinses nicht übersteigen.).
2. Der Mieter verpflichtet sich ein Kautionsparbuch in der o.g. Höhe, zu den gesetzlichen Kündigungsfristen, bei einer öffentlichen Bank oder Sparkasse anzulegen und für den Vermieter verpfänden zu lassen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheitsleistung. Die Mietkaution kann jedoch auch durch eine unbefristete Bürgschaft einer Bank ersetzt werden.
3. Diese Kautionsleistung sichert sämtliche Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter aus diesem Wohnraummietverhältnis einschließlich dessen Abwicklung, mithin auch etwaige Nachzahlungsansprüche aus bei Beendigung dieses Wohnraummietvertrages noch nicht fälligen Betriebskostenabrechnungen (vgl. § 3 Ziff. 8) und Schönheitsreparaturen (vgl. § 10).
4. Der Vermieter ist berechtigt, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer fälligen und vom Mieter nicht bestrittenen Forderung sich in Höhe des Forderungsbetrages aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Falle den Kautionsbetrag einschließlich Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

§ 7 Kleinreparaturen

Der Mieter ist auch ohne Vorliegen eines Verschuldens verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an Teilen der Mietsache, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, zu übernehmen, in jedem Einzelfall bis zu einem Betrag von Euro 100,00, insgesamt jedoch jährlich nicht mehr als 8% der Jahresnettokaltmiete. Im Rahmen dieser Kostengrenze betrifft diese insbesondere Instandsetzungen z. B. an Rollläden und Gurten, Licht- und Klingelanlagen, Schlössern, Fensterverschlüssen, Wasserhähnen, Wasch- und Abflussbecken, Warmwassergeräten jeder Art, Herden, Antennen- und Steckdosen, WC-Spülern, Wechselsprechanlagen und an ähnlichen Einrichtungen, sofern diese bei Beginn des Mietverhältnisses in ordentlichen mietgebrauchsfähigen Zustand waren.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt der Mieter auf eigene Kosten.
2. Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, und die sachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Naturbelassene Holzfenster sind bei Bedarf von innen zu lasieren.
3. Im allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Nassräumen (Küchen, Bädern, Duschen) nach drei, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten nach fünf, und in anderen Nebenräumen nach sieben Jahren erforderlich sein, ab Beginn des Mietverhältnisses beziehungsweise dem Zeitpunkt der letzten fachgerechten Durchführung von Schönheitsreparaturen. Der Mieter

hat spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen.

Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so kann der Vermieter nach fruchtloser Fristsetzung Ersatz der Kosten vom Mieter verlangen, die zur Ausführung der Arbeiten erforderlich sind.

Bei Nichterfüllung seiner Verpflichtungen hat der Mieter die Ausführung dieser Arbeiten während des Mietverhältnisses durch den Vermieter oder dessen Beauftragten zu dulden.

§ 9 Zentralheizung, Etagenheizung, Wartungspflicht

1. Der Vermieter hat eine Zentralheizungsanlage vom 01.10. bis 30.04. eines Jahres in Betrieb zu halten. Außerhalb dieser Zeit ist er zum Betrieb verpflichtet, wenn dies die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der Heizperiode soll die Temperatur in den Mieträumen zwischen 7 und 23 Uhr mindestens 21 Grad betragen. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.
2. Die Verpflichtung nach Abs. 1 entfällt bei Störungen, höherer Gewalt und bei sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist zur umgehenden Beseitigung von Störungen verpflichtet. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die Heizkörper bei Frostgefahr nicht abgestellt werden.
3. Ist die Mietsache mit einer Etagenheizung und/oder Warmwasserboiler ausgestattet, so ist der Mieter zum ordnungsgemäßen Betrieb insbesondere zur fach- und sachgerechten jährlichen Wartung und Reinigung verpflichtet. Er hat alle Betriebskosten selbst zu tragen. Der Mieter haftet für nicht fachgerechte Wartung, Betreuung und Behandlung der gesamten Heizanlage/Warmwasseraufbereitung in seinem Mietbereich. Die Bestimmung dieses Absatzes gelten sinngemäß, wenn der Mieter ein Einfamilienhaus angemietet hat.
4. Im Falle des Auszugs eines Mieters kann der Vermieter auf den Zeitpunkt des Auszuges eine Zwischenabrechnung vornehmen, ohne jedoch hierzu verpflichtet zu sein. Die bei Wohnungswechsel entstehenden Kosten für die Zwischenabrechnung einschließlich der Kosten für die Zwischenablesung trägt der ausziehende Mieter.

§ 10 Benutzung der Mieträume, Untervermietung

1. Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Anderenfalls bedarf er der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser kann die Zustimmung von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln sowie für deren Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen.

Der Mieter ist weiter verpflichtet, die Wohnung auf seine Kosten von Ungeziefer freizuhalten, soweit der Befall nicht bereits bei Übernahme des Mietobjektes vorhanden war.

3. Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit Erlaubnis des Vermieters zum selbständigen Gebrauch dritten Personen überlassen, insbesondere die Räume untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern oder widerrufen, wenn in der Person des Dritten oder des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Er kann weiter die Erlaubnis von der Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlages abhängig machen. Bei unerlaubter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter spätestens binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Anderenfalls kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Der Mieter haftet für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters bzw. desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.
4. Schadensersatzansprüche wegen unerlaubter Untervermietung einschließlich der hierdurch vom Mieter verursachten Kündigung bleiben unberührt. Die Regelung in § 18 dieses Vertrages gilt entsprechend.
5. Das Recht des Mieters, bei berechtigtem Interesse an der Untervermietung der Wohnung vom Vermieter die Erlaubnis hierzu zu verlangen, bleibt unberührt (§ 553 BGB). Ist dem Vermieter die Untervermietung nur bei einer angemessenen Mietzinserrhöhung zuzumuten, so kann er die Erlaubnis von einer entsprechenden Einverständniserklärung des Mieters zu einer solchen Erhöhung abhängig machen.
6. An Haustür, Klingelanlagen und Briefkasten sind Namensschilder in der eingeführten Art auf Kosten des Mieters zu verwenden.

§ 11 Tierhaltung

Für die Haltung von Haustieren bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

§ 12 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie dem Mieter zumutbar sind.
3. Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so verpflichtet sich der Vermieter, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen oder ganz zu erlassen.
4. Das Recht des Mieters bei baulichen Maßnahmen i.S. von § 554 BGB (Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie bzw. Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums), sich auf eine Härte zu berufen oder nach ordnungsgemäßer Mitteilung der beabsichtigten Baumaßnahmen durch den Vermieter das Mietverhältnis zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 13 Mängelanzeige und Haftung des Mieters

1. Der Mieter hat Mängel oder Schäden in den Mieträumen und an den mitvermieteten Gegenständen sofort anzuzeigen, sobald er sie bemerkt oder wenn Anzeichen hierfür auftreten. Der Mieter haftet für alle Folgen, die durch Nicht- oder nicht rechtzeitige Anzeige entstehen. Wegen nicht oder nicht rechtzeitig angezeigter Mängel der Mietsache kann der Mieter weder den Mietzins mindern noch Schadensersatz verlangen, soweit durch die unterbliebene Anzeige die Mängel vom Vermieter nicht beseitigt werden können.
2. Im übrigen haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden, die durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden seiner Familienangehörigen sowie sonstiger in die Wohnung aufgenommener Personen / Besuchern sowie von Untermietern und Personen, die Erfüllungsgehilfen des Mieters sind, entstehen.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann nach Ankündigung mit angemessener Frist und in angemessenem Abstand die Mieträume betreten, um festzustellen, ob und welche Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung notwendig sind.
2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück oder die Wohnung verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Interessenten an Wochentagen zwischen 10 und 12 Uhr und 15 und 18 Uhr, an Sonn- und Feiertagen zwischen 10 und 12 Uhr betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten.
3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Räume betreten werden können.
4. Hält der Mieter Terminabsprachen zum Betreten und Besichtigen der Mieträume nicht ein oder sind die Schlüssel im Falle seiner Abwesenheit nicht leicht verfügbar, so hat der Mieter dem Vermieter den dadurch entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 15 Rückgabe der Mietsache

1. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung vollständig geräumt und besenrein in vertragsgemäßem Zustand zurückzugeben (vgl. § 8). Teppichböden sind je nach Zustand abzusaugen oder zu shampooen. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind dabei dem Vermieter zu übergeben.
2. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Wohnung versehen hat, darf der Mieter wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung dieses Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.
3. Eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses durch fortgesetzten Gebrauch der Wohnung nach Ablauf der Mietzeit gemäß § 545 BGB ist ausgeschlossen.
4. Schadensersatzansprüche wegen nicht rechtzeitiger bzw. nicht ordnungsgemäßer Räumung werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

§ 16 Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Endet das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (vertragswidriger Gebrauch, Mietrückstand u.a.), so hat der Mieter dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstehen, z.B. dadurch, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder nur noch billiger vermietet werden können. Diese Haftung des Mieters erstreckt sich auf die Zeit bis zum Ende der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens auf ein Jahr nach dem Zeitpunkt, zu dem die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses oder einer Nutzungsentschädigung endete. Die Haftung des Mieters entfällt, wenn sich der Vermieter nicht mit zumutbarem Aufwand um einen Ersatzmieter bemüht.

§ 17 Personenmehrheit auf Vermieter- und Mieterseite

1. Mehrere Vermieter oder Mieter haften für alle gesetzlichen und vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Die in der Person oder im Verhalten nur eines Gesamtschuldners liegenden Tatsachen müssen auch die anderen Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen, soweit diese auf das Mietverhältnis Auswirkungen haben.
2. Eine Erklärung des Vermieters ist dann wirksam, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird. Der Zugang oder die Abgabe einer empfangsbedürftigen Willenserklärung für die Mietergemeinschaft bei einem bzw. durch nur einen der Mieter wirkt auch für und gegen die übrigen Mieter. Dies gilt nicht für Kündigungen, Mieterhöhungserklärungen und Aufhebungsverträge.
3. Zieht einer der Mieter vorzeitig aus dem Mietobjekt aus, so besteht dessen Haftung bis zur Vertragsbeendigung fort, es sei denn, der Vermieter stimmt schriftlich der Entlassung dieses Mieters aus dem Mietvertrag zu.

§ 18 Geltung der gesetzlichen Vorschriften

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

In Fällen des Abs. 2 sind die Vertragsparteien verpflichtet, die ungültige oder undurchführbare Vertragsbestimmung durch eine dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommende wirksame oder durchführbare Bestimmung zu ersetzen.

§ 19 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen

dieses Vertrages müssen schriftlich niedergelegt werden. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Die Hausordnung ist Vertragsbestandteil und diesem Vertrag als Anlage 2 beigelegt.

§ 20 Zusätzliche Vereinbarungen

Werden in diesem Paragraphen Vereinbarungen getroffen, so haben diese Vorrang gegenüber diesbezüglich anderslautenden Bestimmungen in dem Vertrag.

z.B.

- 1. Die Vertragspartner einigen sich dahingehend, dass beide Parteien auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 24 Monaten verzichten.**

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

(Vermieter)

(Mieter)

Anlage 1 Aufstellung der Betriebskosten
Anlage 2 Hausordnung
Anlage 3 Richtig Heizen und Lüften

- Anlage 1 -

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

§ 1 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 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 die 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 einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Art 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,**
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 einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. **die Kosten**
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung 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 maschinellen Personen- und Lastenaufzuges,**
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 entrichtende Gebühr und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtende 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 benutzten 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 nichtöffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,**
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten 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- und 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 Kabelweiterleitung 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 Breitbandanschlüsse;
- 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

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

(Vermieter)

(Mieter)

- Anlage 2 -

HAUSORDNUNG

Vorbemerkung:

Hausbewohner können nur dann friedlich unter einem Dach zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben. Aus diesem Grund unterwerfen sich die Mieter nachfolgenden Hausordnungsregelungen. Die Hausordnung ergänzt und präzisiert insoweit den Mietvertrag.

A. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 Uhr bis 6 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr festgelegt. Von dieser Regelung ausgenommen sind allein Geschäftsbetriebe (einschließlich in zulässiger Weise beruflich genutzte Wohnungen) mit berechtigterweise weitergehenden Geschäftszeiten, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie z.B. Teppichklopfen o.ä., handwerkliche, mit Lärm verbundene (Hobby)-Arbeiten etc.). Dies gilt auch für Arbeiten in Kellerräumen und auf bzw. in gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in und außer Haus.
3. Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus - soweit möglich - schalldämpfend.
4. Tonträger dürfen generell nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden: sie dürfen auch nicht bei geöffnetem Fenster oder auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien Maschinen/Haushaltsmaschinen (wie z. B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass Ruhestörungen durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten - in und außer Haus - vermieden werden. Das mit Lärm verbundene Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und -flächen zulässig, also insbesondere nicht in Kellerräumen, Hausgängen, Fluren und Treppenhäusern.
6. Es ist auch darauf zu achten, dass während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zur oder von der Garage jeglicher unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher / Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. Gästepartys in Wohnungen (insbesondere mit Musik und Tanz) werden höchstens 1- bis 2mal im Quartal für zulässig erachtet. Das Gebot der Zimmerlautstärke von Tonträgern und Musikinstrumenten gilt in solchen Fällen erst ab 24 Uhr. Solche Partys und geräuschvolle Veranstaltungen in Wohnungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarwohnern anzukündigen.

B. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

1. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur auf/in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen/Räumen oder innerhalb der Wohnung unter Beachtung der Ruhezeiten gereinigt werden. Eine Reinigung auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet. Bettzeug darf auch nicht aus offenen Fenstern oder über Balkonbrüstungen zum Lüften gehängt werden.
2. Haushaltsmüll darf nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter/Mülltonnen entleert werden. Zerkleinerbares Sperrgut ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbständig in Sammeldeponien zu bringen. Küchenabfälle sind in den vorhandenen Biotonnen zu entsorgen. Sogenannte Wertstoffe (Papier, Pappe, Flaschen, Kunststoff, Büchsen usw.) sind in den dafür vorgesehenen Wertstoffbehältern zu entsorgen. Dafür sind u.U. auch die Wertstoffbehälter in den Wohngebieten zu nutzen. Flüssigkeiten und Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. Auch beim Gießen von absturz sicher angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, daß Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im übrigen nicht gestattet.
3. In Ausgussbecken und WC's dürfen keine Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu benutzen, z.B. für Speisereste und Hygieneartikel.
4. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen.
5. Die Mieter sind verpflichtet, Haustiere (insbesondere Katzen und Hunde) so zu halten, dass sie in den Außenanlagen des Anwesens und im Haus nicht frei herumlaufen und dass sie die Wohnungen und Gartenteile anderer Mieter nicht betreten können. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung kann - und bei drei erfolglosen schriftlichen Abmahnungen (des Verwalters) muss - die Tierhaltung von der Hausverwaltung untersagt werden.
6. Das Auftreten von Ungeziefer in den Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben/ Kakerlaken/Silberfischen usw.). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
7. In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren und auf gemeinschaftlichen Loggien dürfen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, Schirmständer, Blumentöpfe) abgestellt werden, Kinderwagen, Schlitten, Fahrräder und dgl. sind grundsätzlich nur auf/in den hierfür vorgesehenen Plätzen, Räumen oder innerhalb des eigenen Kellers zu deponieren. Etwas verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen. Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden. Balkone und Terrassen dürfen ebenfalls nicht als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden (Ausnahme: übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen). Blumenkästen sind balkoninnenseitig anzubringen. Pflanztröge und -beete auf Dachterrassen dürfen nur so aufgestellt werden, dass genügend Arbeitsraum für Sanierungen an gemeinschaftlichen Bauteilen (z.B. Brüstung oder Fassade) verbleibt; das Gewicht etwaiger Schalen, Tröge und Beete (einschl. Bepflanzung) darf zu keinen statischen Gefährdungen

gen führen und kein Risiko für die Terrassenunterbodenkonstruktion darstellen; Isolierschichten sind gegen aggressives Wurzelwerk zu schützen. Für kontinuierliche Gullyreinigung ist der jeweilige Terrasseneigentümer allein verantwortlich.

8. Die Haustür ist stets zu schließen. Wird ein Schlüssel verloren, so ist dies sofort dem Verwalter anzuzeigen. Ersatzschlüssel dürfen nur durch den Verwalter angefertigt werden. Bei längerer Abwesenheit ist ein Wohnungsschlüssel beim Hausmeister oder bei einer anderen Person zu hinterlegen, der Verwalter ist hiervon zu benachrichtigen.
9. Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in Kellerabteilen zu schließen. Entsteht durch die Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Kellerabteil-Besitzer.
10. Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage/ Kabelnetz verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen, Sattelitenanlagen und Funkamateurl-Antennen ist nicht gestattet.
11. Im Winter ist dafür zu sorgen (insbesondere bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sind bei jeglicher (z.B. mehr als 1-tägiger) Abwesenheit zu sichern/abzudrehen. Gleiches gilt für etwaige Gas-hähne.
12. Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden usw. auf Balkonen und Terrassen bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. genehmigender Beschlussfassung durch die Eigentümer. Auch hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum gilt die Verantwortlichkeit des Verursachers (einschl. etwaiger Sondernachfolger). Auf die Einheitlichkeit von Farbe, Form und Gestalt solcher fester Sonnenschutzeinrichtungen ist zu achten. Anderweitige bauliche Veränderungen an Balkonen und Terrassen richten sich ausschließlich nach den Grundsätzen der Gemeinschaftsordnung bzw. den gesetzlichen Bestimmungen in § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 WEG. Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nicht gestattet.
13. Bewohner, welche ihre Wohnung über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum unbewohnt lassen wollen, haben einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson oder dem Hausmeister (in verschlossenem/versiegeltem Umschlag) auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Hausmeister soll eine fremde Wohnung allerdings nur mit einer oder mehreren Zeugenpersonen betreten.
14. Schlüsselverluste (bei bestehender Zentralschließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume) sind unverzüglich dem Verwalter zu melden: Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat der betreffende Mieter zu tragen. Schlüssel sind im übrigen nicht mit Namens- und Anschriftinweisen zu kennzeichnen.
15. In den Wohnungen und vermieteten Räumen (insbes. Keller- und Speicherräumen) sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
16. Die Benutzung gemeinschaftlicher Garten- und Raumflächen bedarf mangels spezieller Vereinbarung eigener Beschlussregelungen der Eigentümer, existieren keine anderslautenden Vereinbarungen oder Beschlüsse, ist das Betreten von angelegten Garten- und Rasenflächen (insbesondere Ziergärten) im Interesse der Gesamtgemeinschaft grds. nicht gestattet.
17. An Haustür, Klingelanlagen und Briefkasten sind Namensschilder in der eingeführten Art zu verwenden. Größere Schilder und Tafeln dürfen nur mit Genehmigung des Verwalters angebracht werden. Nach der Wegnahme ist der frühere Zustand wieder herzustellen. An den Wohnungstüren ist das Anbringen von Namensschildern nicht gestattet.
18. Treppenhaus und Hauseingang sind einmal wöchentlich durch den Hausmeister zu reinigen. Die Reinigung des Gehsteigs und der sonstigen Außenanlagen übernimmt der Hausmeister ebenfalls einmal wöchentlich, im Bedarfsfall auch häufiger. Er hat auch den Rasen zu mähen und Grünanlagen zu pflegen. Schneebeseitigung und Streupflicht bei Schnee und Glatteis übernimmt ebenfalls der Hausmeister; hierbei sind die örtlich von der Gemeinde erlassenen Vorschriften einzuhalten.

C. Waschordnung

Waschen innerhalb der Wohnung ist nur für Kleinwäsche gestattet, sofern Wohnungen nicht mit eigenen, modernen Haushaltwaschmaschinen ausgestattet sind.

Grundsätzlich können die gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräume bzw. Einrichtungen benutzt werden. Das Wäschetrocknen auf Loggien, Terrassen und gemeinschaftlichen Gartenflächen hat zu unterbleiben; auf Balkonen ist das Trocknen nur gestattet, wenn Trockenständer nicht von außen sichtbar sind und insbesondere nicht über Brüstung/Geländer ragen.

Die Einteilung zur Benutzung der Waschküche (einschließlich etwaiger Waschmünzenausgabe) erfolgt im Zweifelsfall durch den Hausmeister. Es ist darauf zu achten, dass nach Beendigung des Waschvorganges die Waschküche einschließlich der Maschinen in sauberem Zustand dem Hausmeister zu übergeben ist. Das gleiche gilt für den etwaigen Trockenraum nach Abtrocknen der Wäsche. Die Bedienung von Wasch- und Trockenmaschinen ist Kindern grundsätzlich nicht gestattet.

Die Waschräumebenutzer haften für vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung der Waschräumeinrichtungen. Auftretende Störungen sind dem Hausmeister unverzüglich zu melden.

D. Feuer- und Kälteschutz

Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller- und Speicherräume nicht mit offenem Licht betreten werden.

Das Einstellen und Lagern von leicht brennbaren Gegenständen, wie Holz- und Postermöbel, Autoreifen etc. in Keller- und Speicherabteilen ist verboten.

Bei Frostwetter sind Wohnräume, insbesondere Bad, Toilette und Küche vor allzu starker Auskühlung zu schützen. Die Kellerfenster sind geschlossen zu halten.

Für das Öffnen und Schließen von Flur- und Treppenhausfenstern ist ausschließlich der Hausmeister zuständig.

E. Garagen- und Stellplatzordnung

1. Alle bestehenden sicherheitsrechtlichen behördlichen Vorschriften sind strengstens zu beachten. Verboten ist u.a. (ohne Gewähr für Vollständigkeit):
 - das Rauchen und die Verwendung von Feuer;
 - die Lagerung von Betriebsstoffen und feuergefährlichen Gegenständen in den Einstellräumen;
 - des weiteren das Lagern entleerter Betriebsstoffbehälter;
 - das Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren in geschlossenen oder nicht ausreichend entlüfteten Einstellräumen;
 - die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzmittel (die Aufbewahrung darf lediglich in dichtschießenden Blechgefäßen geschehen);
 - das Hupen und die Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch und Geräusch;
 - es darf im übrigen vor und in der Garage nur im Schrittempo gefahren werden;
 - das Einstellen von Fahrzeugen mit undichtem Tank, Ölbehälter und Vergaser usw.;
 - das Aufladen von Akkumulatoren-Batterien in den Einstellräumen.
2. Das Abstellen von Fahr- oder Motorräder, sowie das Parken in der Einfahrtszone ist nicht gestattet.
3. Das Garagentor ist nach der Ein- bzw. Ausfahrt zu schließen.
4. Wagenwaschen und ähnliche Arbeiten dürfen nur vorgenommen werden, sofern die hierfür vorgeschriebenen Einrichtungen und Plätze vorhanden sind. Waschplätze sind sauber zu hinterlassen.
5. Die Vornahme von Reparaturen außerhalb des Einstellplatzes ist nicht gestattet.
6. Eine Änderung der elektrischen Einrichtungen in der Garage darf nicht eigenmächtig vorgenommen werden.
7. Mopeds, Roller und Motorräder dürfen auf dem Hof grundsätzlich nur mit stehendem Motor bewegt werden.
8. Ein Garagenbenutzer haftet für alle Schäden, die durch ihn selbst, seine Angestellten, Beauftragten oder sonstige Personen, denen er die Benutzung seines Kraftfahrzeuges oder seines Garagenabstellplatzes gestattet hat, verursacht werden.

F. Sonstiges

1. Jeder Mieter haftet für seine Familienangehörigen, sein Dienstpersonal oder für Besucher, hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Mieters selbst vorliegen sollte.
2. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter oder Eigentümer schriftlich unter Hinweis auf Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) zuzuleiten (ggf. abschriftlich).
3. Der Hausmeister ist angewiesen ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Der Hausmeister handelt hier in seiner Eigenschaft als Beauftragter der Hausverwaltung.
4. Ein Lift/Aufzug (falls vorhanden) ist grds. nur für die Personenbeförderung, nicht für den Transport von schweren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen bestimmt. Die Eltern von Kindern sind gehalten, darauf zu achten, dass der Lift nicht als Spielzeug von Kindern missbraucht wird. Für alle schuldhaften Beschädigungen haften die verantwortlichen Verursacher von Schäden, bei Kindern deren aufsichtspflichtige Eltern oder Erziehungsberechtigte.
5. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

(Vermieter)

(Mieter)

- Anlage 3 -

Richtig Heizen und Lüften

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 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 größeren 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: **Zimmerdecken** 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 % relative Luftfeuchte nur 3,3 g Wasser, während es bei + 20 °C und 65 % relative Luftfeuchte bereits 12,6 g Wasser sind. Diese Zahlen machen deutlich, weshalb es ratsam ist, darauf zu achten, daß die Wandoberflächentemperatur in mäßig gelüfteten Räumen möglichst 15 – 17 °C nicht unterschreiten sollte. Das erfordert Raumlufttemperaturen von etwa 18 °C.

Der Mensch nimmt Schwankungen der Lufttemperatur wahr, Änderung der Luftfeuchte 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.

Der von der Luft zusätzlich aufgenommene Wasserdampf muss durch das ausreichende Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht zu feuchten Flecken und zu Bauschäden kommen soll. Ein 0,5- bis 1,0facher Luftwechsel pro Stunde ist allein aus hygienischen Gründen notwendig, damit die Schadstoff- und Geruchsbelastung der Luft zulässige Grenzwerte nicht überschreitet.

Warum traten 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 an einfach verglasten und dadurch besonders kalten Scheiben Schwitzwasser, welches über die Schwitzwasser-Sammelrinne in einem kleinen Röhrchen nach außen abgeleitet wurde. Bei Frost verwandelte sich das Schwitzwasser teilweise in bizarre Eisblumen. Auf diese Weise wurde der Feuchtegehalt der Luft ständig verringert.

Durch isolierverglaste und fugendichte Fenster ist die Scheibe als "Kondensatabscheider" entfallen, die selbsttätige Fugenlüftung fast ganz unterbunden worden.

Hinzu kommt, dass durch inzwischen hohe Heizkosten und durch die verbrauchsabhängige Abrechnung häufiger extrem sparsam geheizt und gelüftet wird. Dabei übersieht man leicht, dass übertriebenes Heizenergiesparen 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 Wärmegefühl wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt. Außerdem kann Schimmelbildung gesundheitliche Gefahren heraufbeschwören.

Wer beim Heizen und Lüften die aufgezeigten 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 energiesparend zu heizen und zu lüften:

- 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.
- 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.
- 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 Heizkostenverteiler sonst einen etwa 10 bis 20 % zu hohen Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe nicht berücksichtigen kann. Sie werden durch Beachtung dieser Empfehlung vor finanziellen Schäden bewahrt.
- Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen stets geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Anderenfalls 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 Lüfterwärmung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d. h. die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.
- 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.
- Die entsprechenden Öffnungen in den Innenwandteilen bzw. Türen dürfen aus Sicherheitsgründen keinesfalls verschlossen werden! Bei Feuerstätten mit geschlossener Brennkammer wird die Verbrennungsluft über Kanäle zur Brennkammer herangeführt. Ein Austausch mit der Raumluft findet in diesem Fall nicht statt.
- 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 trockene 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 gespeicherten, 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.
- Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode. Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten "Stoßlüftung".
- 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 eingebaute 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.
- Größere Wasserdampfmenngen, 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

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

(Vermieter)

(Mieter)