

# Wohnungsmietvertrag

zwischen

KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt  
Juri-Gagarin-Ring 148  
99084 Erfurt

im Folgenden - Vermieter - genannt

und

Max Mustermann  
Maxi Mustermann

im Folgenden - Mieter – genannt

## § 1 Mieträume

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken das folgend beschriebene Objekt:

Musterstraße 1 *Lage*  
990xx Erfurt

Wohnung bestehend aus

x Zimmern  
x Flur  
x Küche  
x Bad mit WC  
x Abstellraum  
x Keller

Die Wohnfläche beträgt ca. xx m<sup>2</sup>.

Etwaige geringfügige bautechnisch bedingte Abweichungen bleiben unberücksichtigt. Die genaue Beschreibung der vermieteten Wohnung und des Zubehörs ist im Übergabeprotokoll enthalten.

## § 2 Miete und Nebenkosten

- 1) Die monatliche Grundmiete beträgt derzeit xxx,xx EUR.
- 2) Es werden die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt. Soweit nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche. Die Einzelaufstellung ist als Anlage 1 beigefügt.
- 3) Auf die Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit xxx,xx EUR zu zahlen. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.
- 4) Der Mieter ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen

während der üblichen Geschäftszeiten des Vermieters dort einzusehen. Zieht der Mieter vor Ende eines Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch seine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtabrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, der Mieter hat berechtigterweise fristlos gekündigt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes kann keine vorzeitige Zwischenabrechnung verlangt werden.

- 5) Erhöhen oder ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vorauszahlung vorzunehmen.
- 6) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- 7) Hat der Vermieter im Rahmen der vereinbarten umlagefähigen Betriebskosten die Möglichkeit, zwischen verschiedenen Abrechnungsmaßstäben zu wählen, so ist er im Falle begründeten Interesses unter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebotes berechtigt, den bisherigen oder den vertraglich vereinbarten Abrechnungsmaßstab für die Zukunft zu ändern.

### § 3 Zahlung von Miete und Nebenkosten

- 1) Die monatliche Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Grundmiete Wohnung	xxx,xx EUR
Vorauszahlung Betriebskosten	xx,xx EUR
Vorauszahlung Heizkosten	xx,xx EUR
Vorauszahlung Wasserkosten	xx,xx EUR

**Gesamtmiete:** xxx,xx EUR

Die Gesamtmiete ist bis zum 3. Kalendertag des Monats im Voraus porto- und spesenfrei fällig. Die Zahlung ist bargeldlos zu leisten.

Der Mieter ist auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Miete von einem Konto bei einem Geldinstitut einziehen zu lassen und das dazu erforderliche SEPA-Lastschriftmandat schriftlich zu erteilen. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die erforderliche Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Vermieter berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, das SEPA-Lastschriftmandat zu widerrufen.

Bankverbindung für Ihre **Mietzahlungen**:

IBAN: DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
BIC: AARBDE5WDOM  
Kreditinstitut: Aareal Bank AG  
Kontoinhaber: KoWo mbH Erfurt  
Verwendungszweck: xxxxx-xxxx-xx

- 2) Bei Zahlungsverzug des Mieters ist der Vermieter berechtigt, für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5 EUR sowie Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Referenzzinssatz der Europäischen Zentralbank, mindestens aber 5% geltend zu machen.

## § 4 Mietsicherheit

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses nach Maßgabe des § 551 BGB eine Mietsicherheit in Höhe von x.xxx,xx EUR (höchstens 3 Monatsgrundmieten) für alle Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus diesem Mietvertrag und seiner Abwicklung zu leisten.
- 2) Der Mieter ist berechtigt, die Sicherheit in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen zu zahlen. Die Kautionssumme bzw. erste Teilzahlung ist zum Tag der Wohnungsübergabe fällig, ausgenommen ist dies bei Abschluss einer Einzugsermächtigung für die Kaution.

Bankverbindung für Ihre **Mietsicherheitszahlung**:

IBAN: DExxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

BIC: AARBDE5WDOM

Kreditinstitut: Aareal Bank AG

Kontoinhaber: KoWo mbH Erfurt

Verwendungszweck: xxxxx-xxxx-xx

## § 5 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am xx.xx.xxxx und läuft auf unbestimmte Zeit.
- 2) Wird der vermietete Wohnraum zur vereinbarten Zeit vom Vermieter nicht zur Verfügung gestellt, so kann der Mieter Schadenersatz nur fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung infolge Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewähr bleibt unberührt.
- 3) Der Vertrag kann vom Mieter bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats schriftlich gekündigt werden.
- 4) Die Kündigung durch den Vermieter richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 5) Die Vertragsverlängerung gemäß § 545 BGB bei Fortsetzung des Mietgebrauches nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter wird ausgeschlossen.

## § 6 Zustand der Mieträume

- 1) Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Dieser ist in einem Protokoll festzuhalten, das wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sein soll und als Anlage beigefügt wird.
- 2) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen, im Übrigen kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz wegen Mängeln der Mietsache nur verlangen, soweit dem Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.

## § 7 Schönheitsreparaturen

- 1) Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.
- 2) Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das

Anstreichen oder Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschließlich der Heizrohre und das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle fünf Jahre,

dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre durchzuführen, alle acht Jahre,

- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle acht Jahre,

- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung einschließlich der Innenanstriche der Fenster sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle zehn Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

- 3) Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.
- 4) Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Abs. 2 und 3 fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

### **§ 8 Instandhaltung der Mietsache**

- 1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeigen verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.
- 2) Der Mieter hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter im besonderen Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasser u. ä. Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
- 3) Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig sowie bei Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.
- 4) Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhut- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht worden sind.

- 5) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt. Dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam nutzen.
- 6) Der Mieter hat die Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb angemessener Fristen nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Bei Gefahr, drohender Schäden oder unbekanntem Aufenthalt des Mieters bedarf es der schriftlichen Mahnung unter Fristsetzung nicht.
- 7) Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

### **§ 9 Kleinreparaturen**

Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüssen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen bis zu einem Betrag von jeweils 100 EUR pro Einzelfall und bis zu 8% der jeweiligen Jahresgrundmiete.

### **§ 10 Benutzung der Mieträume/Überlassung an Dritte**

- 1) Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.
- 2) Der Mieter ist ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die angemieteten Räume oder einen Teil hiervon unter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- 3) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.
- 4) Der Vermieter kann seine Zustimmung zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an einen Dritten von der Zahlung eines angemessenen Zuschlages abhängig machen.
- 5) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von 4 Wochen eine Anmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.
- 6) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter seine Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.
- 7) Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

- 8) Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstückes nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomaten ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Räumen (z. B. Waschküche) aufzustellen hat.

### **§ 11 Tierhaltung**

- 1) Die Haltung von Kleintieren (wie z. B. Fischen, Hamstern, Vögeln) ist zulässig, soweit es nicht zu Belästigungen, Ruhestörungen, Beschädigungen, Verunreinigungen der Hausgemeinschaft oder einzelner Mieter kommt.
- 2) Andere Tiere dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gehalten oder vorübergehend aufgenommen werden. Die Zustimmung gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn Belästigungen der Hausgemeinschaft eintreten.
- 3) Das Kleintierprivileg gilt nicht für gefährliche Tiere im Sinne des Thüringer Gesetzes zum Schutze der Bevölkerung vor Tiergefahren.
- 4) Die Tierhaltung, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Hunde, Katzen, gefährliche Tiere), bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Die Tiere sind so zu halten, dass Belästigungen, Ruhestörungen, Beschädigungen, Verunreinigungen usw. ausgeschlossen sind. Für etwaige Schäden hat der Halter aufzukommen.
- 5) Haustiere dürfen sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sowohl im Innenbereich des Hauses als auch in den Außenanlagen sofort zu entfernen. Das Ausführen von Hunden im Innenhof ist nicht gestattet. Hunde haben grundsätzlich einen Beißkorb zu tragen und sind an der Leine zu führen.

### **§ 12 Elektrizität, Gas, Wasser**

- 1) Die vorhandenen Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, dass keine Überlastung eintritt. Einen eventuellen Mehrbedarf kann der Mieter durch Erweiterung der Zuleitung auf eigene Kosten nach vorheriger Einwilligung des Vermieters decken.
- 2) Bei Störung und Schäden an der Versorgungsleitung hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinen Beauftragten sofort zu benachrichtigen.
- 3) Eine Veränderung der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigt den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.
- 4) Bei Unterbrechung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung oder Entwässerung durch einen vom Vermieter nicht zu vertretenden Umstand hat der Mieter keine Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter.

### **§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

- 1) Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich sind sowie Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums

nach Maßgabe der §§ 555 a bis 555 f BGB zu dulden. Der Mieter hat dabei die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführungen der Arbeiten nicht schuldhaft behindern oder verzögern. Andernfalls haftet er für die hierfür entstandenen Schäden.

- 2) Soweit der Mieter die Arbeiten zu dulden hat, kann er weder die Miete mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder Schadenersatz verlangen. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter jedoch für den Fall zu, dass die Maßnahmen des Vermieters den Gebrauch der Mieträume ganz ausschließen, erheblich beeinträchtigen oder zu besonderen Belästigungen des Mieters führen.

#### **§ 14 Bauliche Änderungen durch den Mieter**

- 1) Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, die Herstellung oder Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung etwaiger bauaufsichtlicher Genehmigungen verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.
- 2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechtes des Mieters jedoch verhindern, es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat. In diesem Falle hat der Vermieter an den Mieter den Zeitwert der zurückgelassenen Sachen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Abnutzung und des technischen Fortschritts zu zahlen. Mieter und Vermieter haben sich so rechtzeitig zu erklären, dass Vereinbarungen hierüber noch vor Räumung getroffen werden können. Übernimmt der Vermieter vom Mieter eingebaute Einrichtungen nicht, so hat der Mieter bis zum Vertragsablauf den früheren Zustand einschließlich aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten wieder herzustellen.
- 3) Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen.
- 4) Die Anbringung von Außenantennen, SAT-Anlagen, Werbeanlagen o. ä. ist nicht gestattet.

#### **§ 15 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter**

- 1) Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustands oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten betreten. Dasselbe gilt, wenn der dringende Verdacht besteht, dass der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen von der Mietsache vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhut- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen.
- 2) Will der Vermieter die Wohnung verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, die Mietsache nach rechtzeitiger (in der Regel 2 Tage vorher) Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten der Mietsache durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwerts nach §§ 558ff. BGB zu dulden.
- 3) Zur Abwendung drohender Gefahren darf der Vermieter die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zu jeder Tages- und Nachtzeit betreten.
- 4) Bei längerer Abwesenheit des Mieters (z. B. Urlaub, Auslandsstudium, usw.) hat der Mieter zuvor

sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters, die Mieträume nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zu betreten, rechtzeitig ausgeübt werden können.

### **§ 16 Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieträume vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Notwendige aber noch nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen gemäß § 7 sind bis zur Rückgabe der Mieträume durchzuführen.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel - auch selbstbeschaffte - zurückzugeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume zu öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter oder einem Nachmieter aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.
- 3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert, § 545 BGB findet keine Anwendung.

### **§ 17 Personenmehrheit als Vertragspartei**

- 1) Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- 2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen oder zum Abschluss von Aufhebungsverträgen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst mit Zugang beim Vermieter wirksam.
- 3) Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, ist der Vermieter sowohl während des Mietverhältnisses als auch nach dessen Abschluss berechtigt, eventuelle Guthaben aus der Abrechnung von Betriebskosten und Umlagen an eine Person der Mietpartei mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber allen anderen Personen der Mietpartei zur Auszahlung zu bringen.  
Gleiches gilt für die Auszahlung eines Guthabens aus der Kautionsabrechnung bei Mietvertragsende.  
Dies gilt nicht, wenn alle Mieter eine abweichende schriftliche Verfügung treffen und diese rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vor Fälligkeit des Zahlungsbetrages, beim Vermieter zugeht.

### **§ 18 Aufrechnungs- und Verrechnungsklausel**

- 1) Abweichend von §366 und §367 BGB ist der Vermieter berechtigt, unabhängig von der Tilgungsbestimmung des Mieters, die eingehende Miete zunächst auf die älteste Mietschuld zu verrechnen, sofern diese im Zeitpunkt des Mieteinganges nicht verjährt ist. Sollte die älteste Schuld verjährt sein, ist der Vermieter berechtigt, auf die älteste, nicht verjährte Schuld zu verrechnen. Des Weiteren ist der Vermieter berechtigt, Mieteingänge, die nicht einer Verwendungsbestimmung durch den Mieter unterlegen sind, abweichend von §366 Abs. 2 BGB auf die im Monat des Zahlungseinganges für diesen Monat fällige Miete zu verrechnen.
- 2) Der Vermieter ist weiter berechtigt (§387ff BGB), nach Abrechnung der Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten die jeweiligen Guthaben- und Nachzahlungsbeträge aus den Betriebskostenabrechnungen untereinander zu verrechnen, im Weiteren ein verbleibendes Guthaben auf rückständige Miete zu verrechnen. Im Übrigen gilt unter Absatz 1 gesagtes.



## § 19 Videoüberwachung

- 1) Der Vermieter ist berechtigt, zur Verbesserung der Sicherheit der Bewohner des gesamten Hauses und zum Schutz seines Eigentums eine Videoüberwachung des Eingangsbereiches des Hauses sowie anderer gefährdeter Bereiche öffentlich zugänglicher Räume einzurichten und zu unterhalten.
- 2) Die Entscheidung darüber, ob und in welcher Form ein Videoüberwachungssystem installiert wird, obliegt dem Vermieter. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Installation und Unterhaltung eines Videoüberwachungssystems.
- 3) Der Mieter erklärt sein ausdrückliches Einverständnis mit dem Betrieb einer ggf. vorhandenen Videoüberwachungsanlage, er genehmigt bereits jetzt eine eventuelle künftige Installation und Unterhaltung einer Videoüberwachungsanlage.

## § 20 Energieausweis

Aufgrund der Verpflichtung nach § 16 Abs. 2 der Energieeinsparverordnung wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information übergeben. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkung für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen. Diese Grundsätze gelten für die Modernisierungsempfehlungen entsprechend.

## § 21 Schriftform, Salvatorische Klausel

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform, soweit das Gesetz nicht Schriftform vorsieht; diese gilt auch für den Verzicht des Textformerfordernisses selbst. Die Unwirksamkeit einer der vorstehenden Klauseln berührt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Die Parteien sind sich einig an Stelle der unwirksamen Klausel eine wirksame Klausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

Die KoWo-Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt nimmt nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des Verbraucherstreitbeilegungsgesetz vom 19. Februar 2016 (BGBl. I S. 254, 1039) teil und ist zur Teilnahme auch nicht verpflichtet.

## Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteile des Mietvertrages:

Übergabeprotokoll

Anlage 1: Aufstellung der Betriebskosten

Anlage 2: Hausordnung

Anlage 3: Richtig heizen und lüften - gesund wohnen

Anlage 4: Energieausweis

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift Mieter)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift Vermieter)

## Aufstellung der Betriebskosten

### Betriebskosten

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.

#### 1) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört u. a. 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 Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.
- d) gesetzlich vorgeschriebener Untersuchungen/Prüfungen, derzeit der Legionellenprüfung nach der Trinkwasserverordnung.

## **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 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 Einrichtung, 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 gehören hierzu:

- Wartung, Prüfung und ggf. Stromkosten nachfolgender technischer Anlagen:

- Abwasserhebeanlagen,
- Großtrinkwasseranlagen,
- Gasinstallationen,
- Zentrale Lüfteranlagen und Abluftanlagen, Zu- und Abluftschächte,
- Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlagen, Hauswarnanlagen, Rauchschutztüren, Brandschutztüren, Rauchwärmeabzugsanlagen, natürliche Rauchabzugsanlagen,
- elektrische Anlagen,
- automatische Türanlagen,
- elektrische Warmwasserbereitung,
- Sicherheitsbeleuchtung,

- Notstromaggregate,
- Solaranlagen,
- Straßeneinläufe,
- Parkpalette,
- Parksistem,
- Blitzschutzanlagen,
- Feuerlöscher/ Löscheinrichtungen,
- Loggiaverglasung,
- elektrische Begleitheizung,
- Miete Rauchwarnmelder,
- Austausch Filtermatten,
- Reinigung der Regenrinnen/ Fallrohre/ Dachentwässerung/ Laubfänge/  
Balkonentwässerung, Straßeneinläufe,
- Kosten für die Dachrinnenbeheizung,
- Reinigung Hauseingangsdächer/ Überdachungen/ Loggiaverglasung,
- Sonderkosten Nutzerwechsel Wärmemessdienstleister,
- Wach- und Sicherheitsdienste,
- Concierge/Pförtner,
- Baumkontrolle.

MUSTER

# Hausordnung

Sehr geehrte Mieterinnen,  
sehr geehrte Mieter,

um ein harmonisches Zusammenleben aller Bewohner des Hauses zu gewährleisten, ist die Einhaltung von Verhaltensregeln wichtig. Ohne die Einhaltung dieser Verhaltensregeln ist das Zusammenleben verschiedener Menschen unter einem Dach nicht möglich.

Solche Verhaltensregeln haben wir in vorliegender Hausordnung zusammengestellt. Sie enthält Rechte und Pflichten, die für alle Bewohner des Hauses gleichermaßen gelten. Sie ist außerdem Bestandteil Ihres Mietvertrages und damit verbindlich. Denken Sie bitte immer daran: Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben.

## 1) Grundsätzliches und Sicherheit

- a) Alle Hausbewohner sind verpflichtet, die Wohnung, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Außenanlagen pfleglich zu behandeln. Verschmutzungen sind vom Verursacher umgehend zu beseitigen. Jeder Mieter ist für das Verhalten seiner Familienangehörigen und seiner Besucher verantwortlich und haftbar.
- b) Gemeinschaftseinrichtungen wie Fahrradkeller, Waschplätze, Trockenräume und Trockenplätze stehen Mietern gleichermaßen zur Verfügung. Um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung zu erreichen, sollte die Nutzung in gegenseitiger Absprache erfolgen.
- c) Alle Einrichtungsgegenstände, die mit der Wohnung überlassen wurden, sind bestimmungsgemäß zu nutzen. Reparaturen, die auf unsachgemäßen Gebrauch oder Unterlassung der Wartungspflicht zurückzuführen sind, werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.
- d) Um Schimmelbildung zu vermeiden, ist die Wohnung regelmäßig und ausreichend zu lüften. Die Lüftung darf nicht über das Treppenhaus erfolgen.
- e) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren stets geschlossen zu halten. Türen und Fenster von Nebenräumen und Gemeinschaftseinrichtungen sind von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen zu halten.
- f) Keller und Böden dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen im Keller, in den Gemeinschaftsräumen und auf dem Boden ist verboten.
- g) Das Lagern von explosiven, feuergefährlichen, leichtentzündbaren oder geruchsverursachenden Stoffen (z.B. Benzin) in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden und in den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Fluren und Kellergängen dürfen keine Gegenstände (Möbel, Unrat etc.) abgestellt werden.
- h) Bei Undichtheiten an Gasleitungen und am Gaszähler sind die Stadtwerke Erfurt und die KoWo mbH unverzüglich 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. Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.
- i) Bei Ausfall der Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung ist der Vermieter bzw. der Notdienst

unverzüglich zu informieren.

j) Für die Zeit vom 1. Mai bis 30. September besteht kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, bei Havarien, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

k) Die Hausbewohner sind verpflichtet, bei Frostgefahr die notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Wasser-, Abfluss- und Heizungsanlagen zu treffen. Die Hauptabsperrvorrichtungen für Gas, Wasser und Heizung sind ständig zugänglich zu halten. Bei längerer Abwesenheit ist das Hauptventil der Gas- und Wasserleitung zu schließen.

l) Bei längerer Abwesenheit empfiehlt es sich, die Wohnungsschlüssel bei einem Hausbewohner zu hinterlegen und darüber den Kundenbetreuer bzw. Nachbarn zu informieren, damit im Havariefall die Wohnungstür nicht gewaltsam geöffnet werden muss.

m) Dach- und Notausgänge sowie Flachdächer dürfen nur im Fall der Gefahr benutzt bzw. betreten werden.

## **2) Allgemeine Regeln des Zusammenlebens**

a) Bauliche Veränderungen in der Wohnung und in Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Das Anbringen von Antennen, Satellitenempfangsanlagen, Markisen usw. an Fassaden, Loggien und auf dem Dach ist nicht gestattet.

b) Das Grillen auf Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen ist nicht gestattet. Hat der Vermieter einen Grillplatz eingerichtet oder eine zum Aufstellen eines mobilen Grills geeignete Fläche hergerichtet, darf ausschließlich unter Nutzung dieser Flächen gegrillt werden. Die Nutzung steht insoweit allen Mietern des Hauses offen. Der Grillplatz ist unverzüglich nach jeder Nutzung vollständig zu beräumen und zu säubern.

c) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind Fluchtwege und erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahrräder, Motorräder, Kinderwagen, Schuhschränke, usw. versperrt werden. Das Abstellen von Schuhen vor den Wohnungstüren ist untersagt.

d) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen außerhalb der dafür ausdrücklich gekennzeichneten Flächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Das Warmlaufen lassen von Fahrzeugen, insbesondere in der Nähe der Wohnungen, ist zu unterlassen.

e) Waschmaschinen, Wäschetrockner und Spülmaschinen sind fachgerecht anzuschließen, sie dürfen nicht ohne Aufsicht betrieben werden. Für Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung, die auf das Trocknen von Wäsche zurückzuführen sind, haftet der Verursacher.

f) Fußmatten im Treppenhaus müssen rutschfest sein und dürfen nicht auf Treppenstufen gelegt werden.

g) Blumenkästen dürfen an Balkonen, Loggien und Fensterbänken angebracht werden, jedoch muss die Unfallgefahr dabei ausgeschlossen sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und

Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht die Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

h) Bei Schädlings- bzw. Ungezieferbefall ist unverzüglich der Vermieter zu benachrichtigen.

i) Firmenschilder und Werbetafeln an Türen, Hauswänden und im Treppenhaus bedürfen der besonderen Genehmigung durch den Vermieter.

j) Der zur Wohnung zugeordnete Keller darf nicht eigenmächtig getauscht werden.

k) Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Hygieneartikel sowie Kaffee- und Teesatz gehören nicht in Toiletten- und Abflussbecken. Durch Zuwiderhandlungen entstandene Rohrverstopfungen werden auf Kosten des Verursachers beseitigt.

### **3) Hausreinigung**

a) Haus und Grundstück sind ständig sauber zu halten. Verschmutzungen sind unverzüglich durch den verursachenden Hausbewohner zu beseitigen.

b) Die Treppenhausreinigung ist vom Wohnungsnutzer durchzuführen. Er hat im wöchentlichen Wechsel mit seinen Nachbarn das Treppenhaus von der darunter liegenden Wohnung bis zur eigenen Wohnung zu kehren und nass aufzuwischen. Die dazugehörigen Treppengeländer sind feucht abzuwischen. Das Treppenhausfenster ist im Wechsel mindestens einmal im Monat zu reinigen. Bewohnern des Erdgeschosses obliegt die Reinigung des Hausflures. Zusätzlich zur Reinigung des Hausflures ist die Reinigung der Haustür durch die Bewohner des Erdgeschosses auszuführen. Der Hofbereich muss ebenfalls in o. g. Abständen gereinigt werden. Ausgenommen sind nur Objekte oder bestimmte Bereiche in und um die Häuser, wo eine Fachfirma oder dritte Personen mit der Reinigung durch den Vermieter beauftragt sind.

c) Das Ausschütteln von Staubtüchern, Ausbürsten von Kleidungsstücken aus den Fenstern bzw. vom Balkon ist nicht gestattet.

d) Das Auslegen von Betten an Fenstern oder auf den Balkonbrüstungen zur Straße sollte unterbleiben. Das Trocknen von Wäsche auf Balkonen und Loggien ist nur statthaft, wenn die Wäsche nicht sichtbar aufgehängt wird.

e) Teppiche dürfen nur an den dafür vorgesehenen Plätzen gereinigt werden. Die Reinigung von sämtlichen Textilien und Schuhwerk darf nicht aus dem Fenster, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

f) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.

g) Die Müllbehälter sind entsprechend ihrer Funktion zu nutzen (der Müll ist sauber zu trennen). Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder an dem Standplatz der Müllbehälter verschüttet wird. Die Entsorgung von Sperrmüll (Möbel, Teppiche, Fußbodenbelag, Matratzen, Kinderwagen) richtet sich jeweils nach der gültigen

Abfallentsorgungssatzung/-gebührensatzung und bedarf der Absprache mit dem Entsorgungsbetrieb.

h) Sollte die Hausreinigung nicht ordnungsgemäß erfolgen, behält sich der Vermieter vor, eine Reinigungsfirma zu verpflichten und die entstehenden Kosten gemäß den Regelungen des §19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 01.01.2004 anteilig auf die Mieter umzulegen.



#### **4) Schutz vor Lärm**

- a) Die Rücksichtnahme auf die Mitbewohner gebietet es, alle Ruhestörungen zu unterlassen. Besondere Rücksichtnahme gilt in der Zeit vor 07.00 Uhr, zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr und nach 22.00 Uhr.
- b) Radio-, Fernsehgeräte und andere Schallerzeuger sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Benutzung derartiger Geräte auf Balkonen, Loggien und im Freien darf die anderen Hausbewohner nicht stören.
- c) Bei der Ausführung von hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten oder sonstigen Tätigkeiten, die Lärm erzeugen, sind die Ruhezeiten zu beachten. Von dieser Regelung unberührt bleiben Leistungen, die von durch den Vermieter beauftragte Fachfirmen ausgeführt werden.
- d) An Sonn- und Feiertagen sind deshalb mit Geräusch verbundene Arbeiten, insbesondere der Betrieb von motorenbetriebenen Handwerksgeräten (Sägen, Bohr- und Schleifmaschinen, Motorpumpen), grundsätzlich verboten.
- e) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr erstrecken, sollten den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Sie sind einzustellen, wenn Lärmbelästigungen auftreten und die Nachbarn oder gestörte Dritte die Beendigung verlangen.

#### **5) Kinder**

- a) Den Spielbedürfnissen der Kinder soll in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen ist das Spielen im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- b) Auch bei Sport und Spiel sind die Ruhezeiten zu beachten. Die Eltern haben ihre Kinder zur Ruhe anzuhalten.
- c) Die Sauberhaltung des Spielplatzes und des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder sollen in ihrem Spielbereich für Sauberkeit sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben dafür zu sorgen, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.

#### **6) Garten- und Grünflächennutzung**

- a) Der Garten bzw. die Grünfläche steht allen Mietern des Hauses als gemeinschaftliche Einrichtung zur Nutzung zur Verfügung.
- b) Der Mieter darf den Garten bzw. die Grünanlage in der sich aus der vorhandenen Gestaltung ergebenden üblichen Weise nutzen. Er ist nicht berechtigt, Eingriffe welcher Art auch immer in die Anlage des Gartens oder der Grünfläche vorzunehmen oder Veränderungen des vorhandenen Bestandes an Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzen zu bewirken.
- c) Der Mieter ist nicht berechtigt Gartenhäuser, Gartenlauben oder andere Aufbauten zu errichten.
- d) Die regelmäßige Garten- bzw. Grünpflege einschließlich des Verschnittes von Bäumen und Sträuchern sowie der Winterdienst obliegen dem Vermieter und werden durch diesen sichergestellt.
- e) Der Garten ist pfleglich zu behandeln und sauber zu halten.

f) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art im Garten ist untersagt. Es dürfen ausschließlich Fahrräder in dem dafür vorgesehenen Fahrradständer abgestellt werden. Das dauerhafte Abstellen nicht mehr verkehrsbereiter oder nutzungsfähiger Fahrräder ist nicht gestattet.

## 7) Dachbodennutzung

a) Der Dachboden darf vom Mieter nicht genutzt werden, er ist kein Bestandteil des Mietobjektes und nicht Gegenstand des Mietvertrages.

Dies gilt nicht, wenn durch den Vermieter der Dachboden zur offiziellen Nutzung als Trockenraum ausgewiesen wurde, bzw. Dachbodenboxen für die Nutzung durch den Mieter eingerichtet wurden.

b) Ist der Zugang zum Dachboden nur über die angemietete Wohnung gewährleistet, so hat der Mieter dem Vermieter sowie von diesem beauftragte Dritte den Zugang zum Dachboden zu gewährleisten. Der Vermieter ist verpflichtet, das Zutrittsverlangen rechtzeitig anzukündigen. Zur Abwehr akut drohender Gefahren, ist dem Vermieter oder den von ihm beauftragten Dritten jederzeit unverzüglich Zugang zum Dachboden zu gewähren.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift Mieter)

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift Vermieter)

## 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 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 m<sup>3</sup> 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, so genannte "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 Feuchtigkeitsgehalt 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 m<sup>3</sup> 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 gelüfteten Räumen möglichst 15°C - 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.

Der von der Luft zusätzlich aufgenommene Wasserdampf muss durch ausreichendes 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 bildet 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 Feuchtigkeitsgehalt 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 Wärme komfort wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt. Außerdem kann Schimmelpilzbildung 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 finanziellem Schaden bewahrt.

- 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.

Dem gegenüber bringt die Lufterwärmung 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.

- Bei offenen Feuerstellen in der Wohnung muss sichergestellt sein, dass auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird.

Dies kann z. B. durch einen so genannten Luftverbund zwischen mehreren Räumen geschehen.

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 Feuchtigkeitsschäden 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 Wasserdampfmengen, 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"**