Mietvertrag
für
Wohnraum

Zwischen dem Vermieter

-, Monika und Alfons Fischer, -, -

c/o Leistungsgesellschaft Haus&Grund S-A mbH

in

Halberstädter Straße, 10, 39112, Magdeburg

und dem/den Mieter(n)

Mieter 1: Petra Kusserow, -

Personalausweisnummer: liegt vor geboren am: 14. November 1965

derzeit wohnhaft in

Max-Sens-Platz, 2, 39261, Zerbst

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Folgende Wohnräume werden vermietet (Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4, 39261 Zerbst, 0 Geschoss, 002):

2	Zimmer	1	Küche	1	Diele
1	Bad	-	WC	1	Balkon
-	Loggia	0	Keller (Lage:)		Schuppen (Lage:)
-	Boden (Lage:)	-	weitere Räume/Flächen		

Die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beträgt ca. 54.3 m² Quadratmeter. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume. Für die Flächenangabe innerhalb des Vertragsverhältnisses gilt: Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zu 50% der Fläche angerechnet. Maßgebend für den vertragsgemäßen Gebrauch ist der Baustandard, welcher zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 1910 bestand. Im Falle einer gesundheitlichen Gefährdung des Mieters oder der Unbewohnbarkeit der Räume gilt vorstehendes nicht.

2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:

Hausschlüssel	Wohnungsschlüssel	Zimmerschlüssel
Balkontürschlüssel	Kellerschlüssel	Bodenschlüssel
sonstige Schlüssel		

Ein Anspruch auf Aushändigung zusätzlicher Schlüssel besteht nicht. Weitere Schlüssel dürfen vom Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters angeschafft werden. Die Kosten hierfür trägt der Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche Schlüssel, auch soweit sie von ihm angeschafft wurden, an den Vermieter kostenfrei zurückzugeben.

3. Der Mieter wird auf seine gesetzliche Meldepflicht hingewiesen.

§ 2 Mietdauer / Kündigungsverzicht

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2025 und läuft auf unbestimmte Zeit.

2. Die Vorschrift des §**545 BGB**, wonach nach dem Ablauf des Mietvertrages der Gebrauch der Mietsache als fortgesetzt gilt, wenn die Vertragsparteien nicht den entgegenstehenden Willen innerhalb von 2 Wochen erklären, wird vertraglich ausgeschlossen und findet keine Anwendung. Die Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf muss schriftlich vereinbart werden.

3. **Kündigungsverzicht**

Die Vertragsparteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 1 Jahren (max. 4 Jahre und nicht bei Studenten) ab Abschluss des Vertrages auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals zum Ende des laufenden Kündigungsverzichts mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

§ 3 Miete, Mietsicherheit, Betriebskosten

1. Die Grundmiete beträgt monatlich	310,00 ~~318,00~~ €
a) davon für Wohnräume	290,00 €
b) davon für Stellplatz Nr. -	20,00 €
c) davon für -	0,00 €
d) davon für -	0,00 €
2. Die Vorauszahlung für Betriebskosten beträgt monatlich	171,00 €
3. Summe der monatlichen Zahlungen zur Zeit des Vertragsabschlusses, die bis zum 3. Werktag eines Monats im Voraus auf dem nachfolgenden Konto eingegangen sein müssen:	481,00 ~~486,00~~ **€**

Zurzeit sind Zahlungen für Miete und Betriebskosten zu leisten an:

Kontoinhaber:	LHG/ 404 Fischer
IBAN:	DE501[illegible]
BIC:	BYLADEM1001
Bankname:	DKB
Bitte folgenden Verwendungszweck angeben:	671-20203

4. Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizungskosten trägt der Mieter ab Wohnungsübergabe, wenn diese vor dem Mietbeginn erfolgt. Es sei denn, es ist etwas anderes schriftlich vereinbart.
5. Die Höhe der**Mietsicherheit** beträgt **580,00 € EUR**. Sie ist als Barkaution zu zahlen. Die erste Rate der Mietsicherheit ist spätestens bis zum Übergabedatum der Wohnung fällig und nachweisbar auf das vorstehende Mietenkonto oder ein gesondert genanntes Kautionskonto einzuzahlen. Geht die Kaution auf dem Mietenkonto ein, verpflichtet sich der Vermieter, diese innerhalb eines Monats auf ein gesondertes, von seinem Vermögen getrenntes, Kautionskonto weiterzuleiten. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

Soweit die Mietsicherheit zur Abdeckung von Vermieterforderungen nicht ausreicht, tritt der Mieter den pfändbaren Teil seines derzeitigen und künftigen Arbeitsentgeltes, zur Sicherheit von Miet- Schadenersatzforderungen, an den Vermieter ab. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Abtretung dem Arbeitgeber nur offen zu legen, wenn der Mieter mit einem Betrag von mehr als 1000,00 EURO im Rückstand ist.

6. Neben der Grundmiete nach Ziffer. 1, hat der Mieter nachfolgende Betriebskosten, gemäß der Betriebskostenverordnung in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung oder gemäß einer ablösenden Rechtsverordnung der Bundesregierung in Verbindung mit § 556 Abs. 1 BGB, zu zahlen, soweit sie tatsächlich anfallen. Für öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des II. WoBauG gelten weiterhin die Vorschriften der II. Berechnungs-VO bzw. der Neubaumieten-VO, einschließlich der Umlage eines Mietausfallwagnisses. **Soweit die Umlage einzelner Betriebskostenarten nicht gewünscht ist, sind die entsprechenden Positionen deutlich durchzustreichen.** gemäß § 556a, Abs. 3 BGB ist vereinbart, dass die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen sind, soweit sie dort angefallen sind. Eine Änderung des Umlagemaßstabes ist jeweils nur vor Beginn eines neuen Abrechnungszeitraumes zulässig und bedarf der Änderungserklärung in Textform.

Hinweise zur nachfolgenden Tabelle:

* = soweit nicht speziell eingetragen oder vorstehend angekreuzt, ist der Verteilerschlüssel nach Wohn- oder Nutzfläche gemäß § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbart.

** = wenn nichts anderes vereinbart, zu 70% nach Verbrauch

7. Kostenart	**Verteilerschlüssel**
7.1 laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)	
7.2 Wasserversorgung	
7.3 Entwässerung	
7.4 Heizkosten**	
7.5 Warmwasserkosten**	
7.6 Heizungs- und Warmwasserkosten**	
7.7 Aufzugskosten	
7.8 Straßenreinigung/Müllbeseitigung	
7.9 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	
7.10 Gartenpflege	
7.11 Beleuchtung	
7.12 Schornsteinreinigung	
7.13 Sach- und Haftpflichtversicherung	
7.14 Hauswart	
7.15 Gemeinschaftsantennenanlage	
7.16 Wäschepflege	
7.17 sonstige Betriebskosten gem. § 2 Pkt. 17 BetrKV, insbesondere **Prüfung, Wartung und Miete** (soweit zulässig) von Rauchmeldern, Blitzschutzanlagen, Feuerlöschern, Lüftungsanlagen, CO-Warnmeldern, Rauchabzugsanlagen, Feuerstättenprüfung, Brandschutzeinrichtungen, Gasgeräte, Gasleitungen, Diebstahlsicherungsanlagen, Rückstausicherungen, Notstromaggregat, Klimaanlagen, Hebeanlagen **Betriebskosten** für Schwimmbad/Sauna, Reinigung von Sickergruben/-schächten, Öltankreinigung, Überprüfung und Wartung inklusive Reinigung der Abflussrohre, Dachrinnenreinigung und -heizung, Schnee- und Eisbeseitigung, Untersuchung der Wasserverteilungsanlage gemäß Trinkwasserverordnung, Müllverdichtung, Pflege und Überprüfung der Gründächer, Wach- und Gebäudeschutz, Concierge, Eichkosten von Messeinrichtungen einschließlich der Informationspflichten nach § 32 MessEG, Warmwasserbegleitheizung, Wartung und Stromkosten von Schrankenanlagen, Wartung von Fenstern und Türen. **Wartungen und Wartungsverträge** für technischer Anlagen, Öl- und Fettabscheider, Spielgeräte, Wartung von Spielsand, **Versicherung** gegen Terrorgefahren, Vandalismus, Graffiti **Gebühren** und Kosten im Zusammenhang mit dem Meldegesetz **Verbrauchsanalysen** hinsichtlich der Energiekosten von Heizungen und Aufzügen, Lizenzgebühren für Mediengesellschaften.	
Weitere sonstige Betriebskosten, welche für die Mietsache anfallen:	

Bei einer nach Vertragsabschluss eintretenden Erhöhung oder Neueinführung der unter § 3 aufgeführten Heizungs- und Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, jeweils die erhöhten Kosten durch Erklärung in Textform, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird, neben der Miete und den etwa vereinbarten Heizungs- und Betriebskosten anteilig zu erheben.

8. Hat der Vermieter seinen Wohnsitz nicht am Ort des Mietobjekts, hat der Mieter einen Anspruch auf Übersendung von Kopien der Abrechnungsunterlagen. Der Vermieter kann für die Erstellung der Kopien eine Aufwandsentschädigung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 JVEG, sowie die Kosten für die Übersendung verlangen.

9. Direktabrechnung
9.1 Der Abschluss des erforderlichen Versorgungs-Lieferungsvertrages für Elektrizität / Strom / Gas Wohnung erfolgt durch den Mieter
9.2 Im Falle der Direktabrechnung einzelner Betriebskostenarten zwischen den entsprechenden Anbieter und dem Mieter gelten dafür die dieser Direktabrechnung zugrunde liegenden Bestimmungen, nicht die Abrechnungsvereinbarung dieses Mietvertrages. Endet die Direktabrechnung zwischen Anbieter und Mieter und rechnet der Vermieter die betreffenden Betriebskosten selber ab, so gelten die Abrechnungsvereinbarung gemäß §2 des Mietvertrages

§ 4 Änderung der Miete

Es gelten die gesetzlichen Vorschriften zu Mieterhöhungen, soweit nicht nachfolgend eine andere Form der Mietänderung angegeben ist:

2. Der Vermieter ist zur Erhöhung der Miete auch bei einem befristeten Kündigungsverzicht berechtigt.

§ 5 Benutzung des Mietgegenstandes, Nutzungsänderung, Untervermietung, Wohnungstausch

1. Der Mieter darf den Mietgegenstand nur zu Wohnzwecken nutzen. Beabsichtigt der Mieter einzelne Räume oder die Wohnung insgesamt einer anderen Nutzung zuzuführen, so hat er dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter erklärt in angemessener Frist, ob er seine Zustimmung zur Nutzungsänderung erteilt. Für diesen Fall verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines Mietvertrages, welcher der geänderten Nutzung entspricht.

2. Entsteht für den Mieter von Wohnraum 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. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erklärung einverstanden erklärt.

3. Der Mieter ist ohne ausdrückliche Erlaubnis weder zu einer Untervermietung noch zu einer sonstigen dauernden Gebrauchsüberlassung des gesamten Mietobjekts berechtigt. Für die Aufnahme von Dritten durch den Mieter ist von diesem ein angemessener Mietzuschlag zu zahlen. Die Zahlung ersetzt nicht die erforderliche Erlaubnis des Vermieters. Von diesen Regelungen ausgenommen sind Personen, die aufgrund ihrer persönlichen Beziehung zum Mieter ein Recht auf Mitbenutzung des Wohnraums haben.

4. Der Mieter verpflichtet sich für den Fall der Untervermietung, die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht bei Zahlungsverzug sofort nach Zahlungsverzug abzutreten. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter eine Urkunde über diese Abtretung zu erteilen.

5. Jeder meldepflichtige Zu- und Auszug einer Person - gleich ob es sich hierbei um Familienangehörige oder Untermieter handelt - ist unter Vorlage der Meldebescheinigung dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

6. Wohnungen oder einzelne Räume können nur mit Genehmigung des Vermieters getauscht werden.

§ 6 Tierhaltung

1. Die Haltung von Haustieren bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

2. Der Vermieter wird die Erlaubnis regelmäßig erteilen, wenn Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn, sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann die Erlaubnis nur aus wichtigem Grund verweigern oder eine erteilte Erlaubnis nur aus wichtigem Grund widerrufen.

3. Der Mieter bedarf zur Haltung von Kleintieren keiner Erlaubnis, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

§ 7 Außenantennen

1. Die Installation von Außenantennen, insbesondere fest montierter oder mobiler Parabolantennen, bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Interessen des Mieters an der Installation von Außenantennen die Interessen des Vermieters an der Versagung der Installation der Außenantennen überwiegen und der Mieter den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachweist, die mögliche Schäden, die durch die Außenantennen entstehen können, abdeckt sowie dem Vermieter auf dessen Verlangen eine angemessene Sicherheit für.die voraussichtlichen Kosten der Wiederentfernung der Außenantennen leistet. Der Vermieter darf die Zustimmung widerrufen, wenn nach Erteilung der Zustimmung das Interesse des Mieters das Interesse des Vermieters nicht mehr überwiegt.

2. Der Mieter hat die Außenantenne auf eigene Kosten fachgerecht zu installieren bzw. installieren zu lassen, so dass keine Gefahren für Dritte und Sachschäden ausgehen. Der Mieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses die Außenantenne auf eigene Kosten fachgerecht zu deinstallieren bzw. deinstallieren zu lassen.

§ 8 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder durchführen zu lassen.

2. Bei Übergabe einer nicht renovierungsbedürftigen Wohnung gilt folgendes:

a) Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen, die auf seinen Mietgebrauch zurückzuführen sind, innerhalb der Wohnung durchzuführen oder durchführen zu lassen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören:

- das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken,
- das Pflegen und Reinigen der Fußböden (insbesondere die Grundreinigung des Teppichbodens),
- das Streichen der Innentüren, der Fenster von innen und der Außentüren von innen,
- das Streichen der Heizkörper, der Versorgungsleitungen und sonstiger offen liegenden Versorgungs- bzw. Abflussleitungen innerhalb der Wohnung,
- das Streichen bei Übergabe gestrichener Einbaumöbel.

Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen.

b) Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein:

in Küchen, Bädern und Duschen	alle fünf Jahre
in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten	alle acht Jahre
in anderen Nebenräumen	alle zehn Jahre

c) Die fälligen Schönheitsreparaturen entsprechend den Punkten 2a und 2b sind spätestens zum Ende des Mietverhältnisses bis zur Rückgabe der Wohnung durchzuführen.

d) Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurück zu geben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurück gegeben werden.

e) Wand- und Deckenflächen sind, soweit sie bei Übergabe an den Mieter tapeziert und/oder gestrichen waren, in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurück zu geben, wenn auch die Übergabe in einem entsprechenden Zustand erfolgte.

3. Die Vereinbarung unter § 8, Punkt 2 gilt auch für den Fall, dass dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung übergeben wird und er hierfür vom Vermieter eine angemessene Ausgleichsleistung erhält.

4. Sofern die zurückgegebene Wohnung wegen der Schwere der vom Mieter zu vertretenden Mängel, nicht sofort weitervermietet werden kann, wird bereits jetzt für den Nutzungsausfall eine Nutzungsausfallentschädigung von einer Monatsmiete (inkl. Nebenkosten) vereinbart. Die Wohnung gilt als nicht sofort vermietbar, wenn die Bruttobeträge der Rechnungen für die Schadensbeseitigung größer als eine Monatsmiete (ohne Betriebskosten) sind. Der Nachweis eines geringeren oder höheren Schadens bleibt den Vertragsparteien vorbehalten.

§ 9 Kleinreparaturen von Anlagen und Einrichtungen

1. Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, z.B. : Schalter, Steckdosen, Antennenanschlussdosen, Klingeltaster, Gasabsperrhähne, Gasanschlüsse, Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Einhebelmischer, Brauseköpfe, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen und Badewannen, Silikonverfugungen, Kachelfugen, Siphons, Riegel und Sicherungsstangen an Fensterläden, Rollladengurte und Gurtwickler Rollladensicherungen gegen Einbruch, elektrische Rollladenöffner und Rollladenschließer, Markisen einschließlich Öffnungsschutz soweit sie jeweils seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen und die betreffende Rechnung im Einzelfall einen Betrag von **100 Euro** zzgl. Umsatzsteuer, maximal **300 Euro** zzgl. Umsatzsteuer je Kalenderjahr, nicht übersteigt.

2. Entsprechendes gilt für abgebrochene oder beschädigte Türschlüssel, Briefkastenschlüssel sowie sonstige dem Mieter überlassene Schlüssel.

3. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf 7% der Jahresgrundmiete ohne Betriebskosten begrenzt.

§ 10 Reinigungspflichten - Abfallbeseitigung - Vermeidung von Störungen und Geruchsbelästigungen

Verschmutzungen von Räumen, Fluren, Treppen und Flächen des Grundstücks und der Verkehrsfläche vor dem Grundstück, die durch Anlieferung von Waren, Brennstoffen u. dgl. für den Betrieb oder die Bedürfnisse des Mieters entstehen, hat dieser unverzüglich zu beseitigen.

§ 11 Aufstellung von Maschinen - Lagerung von Gegenständen - Abstellung von Fahrzeugen

1. Die Aufstellung von Maschinen, Geldschränken, Wasserbetten, größere Aquarien, Klavieren und anderen schweren Gegenständen darf nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und unter Beachtung der zulässigen Belastungsgrenzen der Stockwerkdecken entsprechend den baupolizeilichen oder sonstigen behördlichen Vorschriften erfolgen. Für Personen- und Sachschäden, die durch Nichtbeachtung dieser Bestimmungen eintreten, haftet der Mieter in vollem Umfang. Der Vermieter kann die erteilte Erlaubnis widerrufen und die Beseitigung der Gegenstände verlangen, wenn sich nachteilige Einwirkungen auf das Grundstück wie Erschütterungen, Gebäudeschäden u. dgl. ergeben.

2. Außerhalb der Mieträume dürfen keine Gegenstände (Waren oder andere Materialien) gelagert werden. Erlaubt der Vermieter ausnahmsweise eine solche Lagerung, so haftet der Mieter für allen hierdurch entstehenden Schaden.

§ 12 Anbringung von Schildern, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Vorrichtungen

1. Der Mieter bedarf zur Anbringung von Schildern, Aufschriften und anderen Vorrichtungen zu Werbezwecken sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten der Zustimmung des Vermieters. Diese kann von der Zahlung einer monatlichen Vergütung abhängig gemacht werden. Sie kann widerrufen werden, wenn sich für das Gebäude, die Mitbewohner oder die Anlieger Unzuträglichkeiten ergeben.

2. Etwaige behördliche Genehmigungen sind vom Mieter einzuholen. Er trägt alle mit der Anbringung oder Aufstellung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben.

3. Der Mieter hat dafür einzustehen, dass Firmenschilder, Markisen und sonstige Einrichtungen so an den Außenwänden angebracht werden, dass jeder Sach- und Personenschaden vermieden wird. Bei Beendigung des Mietverhältnisses oder bei Widerruf der Genehmigung hat der Mieter auf Verlangen den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 13 Vereinbarungen bei Vorhandensein besonderer Einrichtungen

Wenn besondere Einrichtungen, wie nachfolgend aufgeführt, vorhanden sind, gelten ergänzend folgende Sondervereinbarungen:

I. Sammelheizung und Verbrauchsgeräte

1. Der Vermieter wird die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom **1.10.** bis **30.4.** eines jeden Jahres, in Betrieb halten. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnung, Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, oder mangelhafte Lieferung des Fernheizungswerkes bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigt den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

2. Der Vermieter ist berechtigt, Heizkostenverteiler oder Wärmemesser einzubauen. Der Mieter trägt die Kosten der Zwischenablesung und der Nutzerwechselgebühr dieser Geräte, wenn das Mietverhältnis innerhalb des Abrechnungszeitraumes aufgrund einer Kündigung des Mieters endet oder der Mieter Anlass zu einer Kündigung durch den Vermieter gegeben hat.

3. Nichtgebrauch der Heizung befreit nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Kosten nach Gesetz oder diesem Vertrag.

4. Heizkostenverteilung

a) Die Heizungs- und Warmwasserkosten werden entsprechend der Regelung des § 3 verteilt. Sind Heizkostenverteiler oder Wärmemesser eingebaut, so gilt die Abrechnung des Wärmemessdienstes als vereinbart. Die Verteilung der prozentualen Anteile von Verbrauch und Fläche richten sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung, wenn in § 3 keine prozentuale Festlegung getroffen ist.

b) Soweit nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich ist, werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen zueinander verteilt, wenn und so lange Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nicht vorhanden sind.

5. Soweit noch keine Verbrauchsmessung von Wasser, Abwasser, Heizung, Warmwasser und sonstiger zur Verbrauchsmessung geeigneter Nebenkosten erfolgt, erklärt der Mieter hiermit seine unwiderrufliche Zustimmung zum Einbau von Verbrauchsmessgeräten und der Umlage eventuell anfallender Zählermieten, Wartungskosten, Ablesekosten, Verteilungskosten und aller damit in Zusammenhang stehenden Kosten auf ihn. Der Zeitpunkt des Einbaus und der Beginn der Umlage nach Verbrauch steht im Ermessen des Vermieters und der gesetzlichen Vorschriften. Dies gilt auch für den Fall, dass eingebaute Geräte künftig gemietet werden. Der Mieter erklärt bereits jetzt seine Zustimmung, für den Fall, dass die Wärmelieferung auf Wärmecontracting umgestellt wird.

II. Etagenheizung

Eine Etagenheizung ist eine Heizung für eine Wohnung. Sie wird vom Mieter eigenverantwortlich betrieben. Dazu gehört auch das Abschließen eines Gasversorgungsvertrages, das Auffüllen und die Kontrolle des Heizungswassers.

Er trägt die Heizungs- und Betriebskosten nach § 3 dieses Vertrages. Dies gilt einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, es sei denn, dass in der Wohnung keine Aufteilung erforderlich ist.

III. Warmwasserversorgung

1. Die Warmwasserversorgung erfolgt ständig gemäß den Bestimmungen der Heizkostenverordnung.

2. Für eine gleichmäßige Temperatur wird eine Gewähr nicht übernommen, wenn der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters eine Überbelegung der Wohnung herbeigeführt hat. Der Mieter erklärt sich bereit, das Betreten der Wohnung nach rechtzeitiger Ankündigung zur Prüfung auf Legionellen zuzulassen. Ein Ersatz der Warmwasserkosten erfolgt erst, wenn die zur Prüfung notwendige Menge 50 Liter übersteigt (Bagatellgrenze).

3. Der Mieter übernimmt die Kosten 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. Im Übrigen gilt Abschnitt I dieses Paragraphen entsprechend.

IV. Fahrstuhlbenutzung

1. Den Mietern ist die Benutzung des Fahrstuhls nach den besonderen Vorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen gestattet. Die von den zuständigen Überwachungsorganen erlassenen Betriebsvorschriften sowie die entsprechenden Bestimmungen in der Hausordnung sind zu beachten.

2. Betriebsstörungen jeder Art, die der Vermieter nicht zu verantworten hat, sowie eine teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage, berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

V. Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss/Parabolantenne

1. Unter „Informationsmedien" im Sinne dieses Vertrages sind alle Einrichtungen, wie z.B. Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Parabolantenne, IP-basierter Anschluss, Internetanschluss und Funkanschluss zu verstehen. Der Mieter ist verpflichtet, auch nach Abschluss des Mietvertrages die Installation von Informationsmedien z.B. in Form einer Gemeinschaftsantenne, eines Kabelanschlusses oder eine andere Form nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden. Die Einrichtung eines Informationsmedienanschlusses stellt nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Wertverbesserung dar.

2. Der Mieter ist verpflichtet, unabhängig davon, ob er die Informationsmedienanschlüsse benutzt oder nicht, für die gegebene Anschlussmöglichkeit die anteiligen Betriebskosten gemäß § 3 zu zahlen.

3. Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Informationsmedien infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnung, so berechtigt das den Mieter nicht, Schadensersatzansprüche zu stellen.

VI. Müllentsorgung

Der Mieter ist verpflichtet, die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Müllgefäße zur Entsorgung der anfallenden Müllsorten zu verwenden. Dabei sind die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Müllsortierung und Mülltrennung, der Sondermüll- und Sperrmüllbehandlung zu beachten. Außerhalb der Müllgefäße darf kein Müll abgestellt oder gelagert werden. Müssen die Müllgefäße zur Entleerung durch Müllentsorgungsunternehmen an Müllsammelplätzen, die nicht auf dem oder am Grundstück der gemieteten Wohnung liegen, bereitgestellt werden, so ist der Mieter verpflichtet, die von ihm genutzten Müllgefäße für den Vermieter kostenfrei zu dem Müllsammelplatz (bis max. 100 m) zu transportieren. Der Vermieter kann Regelungen zur Verpflichtung des Mieters nach billigem Ermessen zu treffen oder eine Firma beauftragen. Die entstehenden Kosten sind umlagefähige Kosten der Müllentsorgung. Gleiches gilt für Kosten zur Mülltrennung oder -verdichtung, zwecks Müllgebühreneinsparung.

§ 14 Vereinbarungen beim Vorhandensein besonderer Ausstattungen

1. Einbaugeräte, wie z.B. Ventilatoren zur Be-/Entlüftung, Einbauküchen mit Einbaugeräten, separate Herde und Spülen, Klingel- und Wechselsprechanlagen, elektrische Rollladen- und Türschließer, Armaturen und Badeinbauten sind entsprechend der übergebenen Bedienanleitung oder nach den allgemeinen Regeln der Technik zu pflegen und zu reinigen.

2. Bei Unklarheiten über Bedienung/Reinigung ist der Vermieter zu befragen.

3. Rauchmelder sind bei Renovierungsarbeiten abzukleben. Die jährliche Funktionskontrolle und Dokumentation kann der Vermieter zur Kostenminimierung der Betriebskosten vom Mieter verlangen, wenn er dazu physisch und psychisch in der Lage ist. Die Bestätigung der Funktionskontrolle ist dem Vermieter auf Verlangen schriftlich zu geben.

§ 15 Obliegenheiten und Obhutspflichten des Mieters

1. Sicherheit, Brand- und Explosionsschutz

a) Verschließbare und verschlossene Türen, ausgenommen Fluchttüren, sind wieder zu verschließen. Auf Einbruchssicherheit ist insbesondere bei Lüftungsvorgängen in Neben- und Kellerräumen zu achten. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Aus Brandschutzgründen dürfen leicht entzündliche Gegenstände in Keller- und Boden- und Gemeinschaftsräumen nicht gelagert werden.

b) Bei längerer Abwesenheit sind die Wasser- und Gasventile der Wohnung zu schließen und nicht notwendige Stromkreise vom Netz zu trennen. Der Frostschutz ist zu gewährleisten.

2. Fahrräder/Kinderwagen/Rollatoren/Kraftfahrzeuge

a) Das Abstellen von Fahrrädern, Kleinkrafträdern, Mofas, Motorrädern, Rollern, Mopeds darf nach Zustimmung des Vermieters nur an den vom Vermieter bestimmten und feuerpolizeilich gestatteten Räumen oder Plätzen erfolgen.

b) Kinderwagen, Karren, Rollatoren, Spielmobile und ähnliche Gegenstände dürfen in den Gemeinschaftsräumen und Zuwegungen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten abgestellt werden.

c) Kraftfahrzeuge der Mieter und Besucher dürfen auf dem Mietgrundstück nur nach Vereinbarung mit dem Vermieter abgestellt werden. Öffentliche Vorschriften sind zu beachten Das Waschen der Fahrzeuge auf dem Grundstück ist nicht erlaubt.

3. Reinigungs-, Lüftungs- und Wartungspflichten in der Wohnung

a) Die Wohnung ist mindestens 3 mal täglich, mit voll geöffnetem Fenster und möglichst in Querrichtung einer Stoßlüftung zu unterziehen, damit die durch das Wohnen verursachte Feuchtigkeitsentwicklung unter ca. 50% relative Luftfeuchte reduziert wird.

b) Ablauf-Kondensatöffnungen in Fenstern und Türen sind regelmäßig zu säubern, die Gummiteile zu säubern, mit Gummipflegemitteln zu behandeln und die Schließmechanik zu fetten.

4. Balkon / Terrasse

a) Die fachgerechte Reinigung, insbesondere auch die Entfernung von Gewächsen, Unrat, Moos, Algen und Vogelfutterresten ist Sache des Mieters.

b) Schnee und Eis sind so zu entfernen und vorhandene Abflüsse so freizuhalten und zu reinigen, dass durch den Schnee oder das Schmelzwasser keine baulichen Schäden am Haus entstehen können.

c) Grillen und offenes Feuer ist nicht erlaubt, es sei denn, die Art und Lage erlaubt es und der Vermieter hat, nach Prüfung der Beeinträchtigung anderer Mieter, zugestimmt.

d) Blumen, Blumenkästen und Mobiliar sind so aufzustellen und zu befestigen, dass Schäden vermieden werden.

e) Die Nutzung hat mit Rücksicht auf die anderen Mieter des Hauses zu erfolgen.

5. Frostschutz wasserführender Einrichtungen

Wasserführende Einrichtungen, insbesondere Heizungsanlagen und Wasserversorgung sind vor Frost zu schützen. Das gilt besonders auch für zugehörige Nebenräume in und außerhalb der Wohnung, zu der der Mieter alleinigen Zutritt hat.

6. Fußböden / Parkett / Türen / Fenster

a) Fußböden, insbesondere Laminat und Parkett sind nach den üblichen Pflegegrundsätzen zu behandeln. Alle Holz-oder Laminatböden dürfen nur “nebelfeucht” gewischt werden und sind vor Wasser zu schützen. Natur furnierte Einrichtungsteile dürfen nicht farbig gestrichen werden, sondern sind in vorhandenen Anstrichsystemen zu behandeln. Falls Unklarheiten bestehen, ist immer der Vermieter zu befragen.

b) Abziehbilder und Klebestreifen dürfen Natur furnierte Einrichtungsteile nicht beschädigen.

7. Wohnungswechsel

a) Beim Wohnungswechsel ist Rücksicht auf die anderen Mieter zu nehmen, und Beschädigungen und Verschmutzungen zu vermeiden.

b) Nach Wohnungswechsel (Ein- und Auszug) hat der Mieter für die fachgerechte Beseitigung von Schäden, welche er oder seine Beauftragten verursacht haben, zu sorgen.

c) Müll darf nur im durchschnittlichen Maß ohne Überfüllung der vorhanden Tonnen, Sperrmüll muss extra entsorgt werden.

d) Nach Auszug sind alle Ventile abzusperren, offene Abflussleitungen zu verschließen und die Wohnung stromlos zu schalten. Ausgenommen sind im Winter notwendige Heizungsgeräte, die aber auf Frostschutz zu stellen sind. Blanke Kabel von Decken- und Wandauslässen sind gegen Stromschlag zu sichern.

8. Gemeinschaftseinrichtungen/Treppenhaus/Außenflächen

a) Das Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich genutzte Räume einschließlich der dort befindlichen Fenster, die Plätze und Höfe sowie Gemeinschaftseinrichtungen außerhalb des Hauses z.B. Sandkästen oder Spielplätze, die Reinigung der Straße und der nach Gemeindeordnung vorgeschriebene Winterdienst sind von den Hausbewohnern nach der vom Eigentümer aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art sauber zu halten, sofern dies nicht durch Dritte geschieht, deren Kosten dann als Betriebskosten verteilt werden

b) Bei längerer Abwesenheit (u. a. Reisen) hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass seine Verpflichtung zur Reinigung von anderen Personen erfüllt wird. Ältere oder kranke Mieter, die nicht mehr dazu in der Lage sind, beauftragen einen Dritten auf Ihre Kosten. Auf Wunsch unterstützt der Vermieter durch ein Angebot der im Haus tätigen Hausmeisterfirma.

§ 16 Datenspeicherung und -weitergabe

1. Der Mieter ist damit einverstanden, dass seine Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietobjekts beim Vermieter unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bedingungen gespeichert und elektronisch verarbeitet werden. Der Mieter willigt ferner ein, dass vertragsbedingte Daten - soweit erforderlich - an Dritte (z.B. örtliche Hausverwaltungen, Abrechnungsdienste) zum Zwecke der Betreuung der Mieter weitergegeben werden.

2. Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber dem Vermieter um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen.

3. Gemäß § 17 DSGVO kann der Mieter jederzeit gegenüber dem Vermieter die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen. Er kann darüber hinaus jederzeit ohne Angabe von Gründen von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch machen und die erteilte Einwilligungserklärung mit Wirkung für die Zukunft abändern oder gänzlich widerrufen. Er kann den Widerruf entweder postalisch, per E-Mail oder per Fax an den Vertragspartner übermitteln. Es entstehen Ihnen dabei keine anderen Kosten als die Portokosten bzw. die Übermittlungskosten nach den bestehenden Basistarifen.

§ 17 Bauliche Veränderungen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder zum Ausbau des Gebäudes oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Das gilt auch für Arbeiten und bauliche Maßnahmen, die zwar nicht notwendig, aber zweckmäßig sind, insbesondere der Modernisierung des Gebäudes oder der Mieträume dienen, es sei denn, dass diese Arbeiten eine nicht zu rechtfertigende Härte für den Mieter bedeuten.

2. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern und verzögern; anderenfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

§ 18 Betreten der Mieträume - Anbringung von Vermietungshinweisen

1. Dem Vermieter oder seinem Beauftragten steht die Besichtigung der Mieträume während der Geschäftszeit zwecks Prüfung ihres Zustandes frei. In Fällen dringender Gefahr ist das Betreten der Mieträume zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.

2. Der Mieter hat die Besichtigung der Mieträume im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwecks anderweitiger Vermietung oder bei beabsichtigtem Verkauf des Grundstücks täglich während der Geschäftszeit, außerhalb dieser zu einem zu vereinbaren den Termin zu gestatten. Nach der Kündigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Anbringung von Vermietungshinweisen an den Fenstern der Mieträume zu gestatten.

3. Der Mieter muss dafür Sorge tragen, dass die Mieträume in den Fällen der Ziffern 1 und 2 dieses Paragrafen auch in seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten zu übergeben oder sie an einer leicht erreichbaren Stelle, die dem Vermieter mitzuteilen ist, zu hinterlegen.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume bei Gefahr im Verzuge auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, wenn der Mieter abwesend ist und die Schlüssel nicht erreichbar sind.

§ 19 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

1. Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelung wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam. Kann sich ein Vertragsteil aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.

2. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages erfolgen schriftlich.Die Mietvertragsparteien verpflichten sich, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

§ 20 Besondere Vereinbarungen

Die unterzeichnenden Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Annahme und Abgabe von Erklärungen, welche das Mietverhältnis betreffen.

Sofern der Mieter derzeit oder künftig Sozialhilfe, Wohngeld oder andere staatliche Zuschüsse erhält, erklärt er hiermit sein Einverständnis, dass die behördliche Stelle die Geldbeträge ganz oder teilweise direkt an den Vermieter, zur Deckung der Miete und Betriebskosten, zahlt.

Weitere Vereinbarungen: -

§ 21 Belehrung zum Wegfall des Widerrufsrechtes

Die unterzeichnenden Mieter bestätigen, dass sie vor Vertragsunterzeichnung die Mieträume am ausreichend besichtigt haben. § 1357 BGB gilt bei Ehegatten entsprechend. Ein Widerrufsrecht besteht daher nicht.

§ 22 Anlagen zu diesem Vertrag

Allgemeine Hausordnung oder spezielle Hausordnung
Energieausweis
Datenschutzhinweis
Sonstige Anlagen:
Die Anlagen zu diesem Vertrag sind Vertragsbestandteil.

Unterschrift(en) Mieter

Petra Kusserow

2025-07-08, Zerbst

Unterschrift(en) Vermieter

Monika und Alfons Fischer

2025-07-09, Magdeburg

Anlage: SEPA-Lastschriftverfahren

SEPA - Lastschrift Mandat

Objekt: Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 4 Wohnungsnummer:

Die Unterzeichner ermächtigen hiermit den Vermieter, bzw. den ihn vertretenden Verwalter, von Ihrem Bankkonto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weisen sie ihr Kreditinstitut an, die vom Vermieter, bzw. dessen Verwalter, auf ihrem Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Einen evtl. bestehenden Dauerauftrag habe ich/wir widerrufen.

Persönliche Angaben des Kontoinhabers:
Nachname:

_____

Vorname:

_____

Straße, Haus Nr.:

_____

PLZ, Ort:

_____

Geldinstitut:

_____

Girokonto Nr.

_____

Bankleitzahl:

_____

IBAN des Kontos:

_____

BIC der Bank:

_____

Datum der ersten Abbuchung:

_____

Das SEPA-Lastschriftmandat gilt für Miete und Nebenkosten, einschließlich Abrechnungsbeträge in Form der SEPA-Basis-Lastschrift, Euro-Eil-Lastschrift, einmalig und wiederkehrend.

( ) aktuelle Sollsalden (Rückstände) sollen mit eingezogen werden (ggf. bitte ankreuzen)
( ) Nachzahlungen aus der BK Abrechnung

Ort/Datum: _____
Unterschrift des/der Kontoinhaber(s): _____

SEPA-Lastschriftmandat - einfach und sicher -!

Die Teilnahme am Lastschriftverfahren vereinfacht allen Beteiligten den Zahlungsverkehr. Der Computer überwacht Ihre Zahlungstermine und -höhe. Mahnkosten und Laufereien bleiben Ihnen erspart.

Individuelle Vermerke der Verwaltung
Gläubiger Ident-Nr.: DE71ZZZ00000155734
Mandatsreferenz Nr.: 671-20203

Anlage: Richtig heizen und lüften

In immer häufiger auftretenden Fällen wird die Freude an der Wohnung überschattet, von unangenehmen Erscheinungen. Es entstehen vielfach feuchte Stellen und Stockflecken in den Räumen. Ganz besonders in den Feuchträumen, wie Bad und Küche,sowie hinter größeren Möbelstücken und Bildern sind diese Phänomene anzutreffen. In Extremfällen kann sich sogar die Tapete von der Wand lösen und es entsteht ein unangenehmer Modergeruch, der das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen kann. Auch die Bausubstanz wird, in nicht seltenen Fällen, arg in Mitleidenschaft gezogen.

Ursachen

Entgegen der viel verbreiteten Meinung, dass die Ursache dieses Missstandes nur von außen eindringendes Wasser sein kann, kommt in Wahrheit die Feuchtigkeit vielmehr von innen. Zum Verständnis der Problematik ist es erforderlich, einen kleinen physikalischen Exkurs durchzuführen.

Luft hat die natürliche Eigenschaft sich gern mit Wasser zu verbinden. Man kann sagen, dass jede Luft üblicherweise eine mehr oder weniger große Menge Wasser in Form von Wasserdampf enthält. Allerdings ist die Fähigkeit der Luft zur Aufnahme von dampfförmigem Wasser begrenzt und diese Grenze steht in direkter Abhängigkeit zur herrschenden Lufttemperatur. Tatsächlich kann ein Kubikmeter Luft von 0 Grad Celsius höchstens 5 Gramm Wasser aufnehmen; bei 20 Grad Celsius beträgt die Belastungsgrenze 17 Gramm Wasser und bei 30 Grad Celsius schon 30 Gramm Wasser. Je wärmer die Luft ist, um so mehr Wasser kann sie binden. Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte Luft ab und wird dabei die sogenannte Sättigungsgrenze erreicht, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab.

Diese Ausscheidung beginnt am häufigsten dort, wo die Abkühlung der Luft am weitesten fortgeschritten ist, also an den kältesten Flächen im Raum. Somit schlägt sich auf den Wänden zwangsläufig Wasser nieder und Feuchtigkeit sowie Stockflecken sind die Folge.

Beispiel:

Viele von uns haben sicher schon einmal die Erfahrung gemacht, dass man als Brillenträger kurzzeitig „erblindet", wenn man an kühlen Wintertagen von draußen einen gut beheizten Raum betritt. Genau so, wie die Tatsachen, dass Autoscheiben im Winter die Angewohnheit haben leicht zu beschlagen, ist dies analog auf die Außenwände einer Wohnung übertragbar. Allein im Schlaf wird pro Nacht und Person über Haut und Atemluft etwa 1 Liter Wasser abgegeben. Außerdem wird die Aufnahmefähigkeit der Luft beim Kochen, Geschirrspülen, Baden, Waschen, Wäschetrocknen etc. stark in Anspruch genommen. Zimmerpflanzen verdunsten das gesamte Gießwasser und an vielen Heizkörpern hängen Wasserbehälter, die angeblich die zu trockene Raumluft befeuchten sollen. All dieses dampfförmige Wasser muss durch ausreichenden Luftaustausch regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht langsam die Wände durchfeuchten und zerstören soll.

Warum traten diese Probleme früher seltener auf?

Niedrige Energiekosten führten dazu, dass die Räume stärker beheizt wurden, wodurch die Luft mehr Wasserdampf halten konnte. Länger offenstehende oder angekippte Fenster ermöglichten den stetigen Austausch von feuchter

Raumluft gegen trockene Frischluft; selbst bei geschlossenen Fenstern sorgten durchlässige Fugen und Wind für einen beachtlichen Luftwechsel. War die Raumluft trotzdem mit Wasser überlastet, so schied sie es, eher als an den Wänden, an den einfach verglasten und da durch noch kälteren Fensterscheiben ab, von wo es, durch kleine Löcher im Rahmen, nach draußen abfloss.

Heute haben hohe Heizkosten und der verstärkte Antrieb zur Energieeinsparung dazu geführt, dass die Fenster vielfach mit Isolierglas versehen werden, dessen innere Oberfläche oft wärmer ist als die Außenwand. Die Fugen erhalten fest schließende Dichtungen. Gelüftet wird häufig nur ungenügend und die Beheizung wird soweit eingeschränkt, wie es die Bewohner gerade noch zu ertragen meinen. Dabei wird gern übersehen, dass das Wasser, schon lange bevor Schäden Sichtbarwerden können, kondensiert und die vielen sonst mit Luft gefüllten Poren der Wand füllt. Eine innerlich derart durchfeuchtete Wand leitet aber die teuer erzeugte Heizwärme bis zu 30 mal schneller nach außen als eine trockene. Dieser Nachteil wird durch niedrigere Raumtemperaturen nicht annähernd ausgeglichen.

Die Bemühungen zur Energieeinsparung dürfen, so wichtig sie sind, nicht so weit getrieben werden, dass Bauschäden entstehen. Durch sachgemäßes Heizen und Lüften kann dies jedoch wirkungsvoll verhindert werden. Erweisen Sie sich und Ihrer Gesundheit einen nicht zu unterschätzenden Dienst und beherzigen sie die nachfolgenden Empfehlungen, für ein sorgenfreies Wohnen.

Effektive Gegenmaßnahmen:

- **Wäsche nicht in der Wohnung trocknen**

  Trocknen Sie Ihre Wäsche nicht in der Wohnung, da sonst die Luft diese Unmengen an Wasserdampf nicht ausreichend binden kann. Nutzen Sie stattdessen ggf. Trockenräume oder trocknen Sie Ihre Wäsche im Freien.

- **„Stoßlüftung" (kurzzeitiges, weites Öffnen der Fenster)**

  Durch die „Stoßlüftung" geht lediglich die Wärme der Luft kurzzeitig verloren. Die weitaus größeren Wärmereserven in den Wänden bleiben erhalten und entweichen nicht nach draußen, wie bei sonstiger, stetiger Lüftung. Dieser Wärmespeicher dient wiederum dazu, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. „Stoßlüftungen" sollten nach Möglichkeit mehrmals täglich wiederholt werden.

- **Kein Dauerlüften**

  Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode. Offene oder angekippte Fensterflügel verursachen Wärmeverlust, wie zuvor erklärt.

- **Heizventile schließen**

  Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück (Vorsicht! Bei Frost kann das Heizwasser einfrieren und die Heizkörper platzen).

- **Luftzirkulation zulassen**

  Der Abstand von Möbelstücken zur Wand sollte mindestens 5 cm bis 10 cm betragen! Damit wird eine optimale Luftzirkulation gewährleistet und der Bildung von Stockflecken, Modergeruch usw. vorgebeugt.

- **Wärmeabgabe nicht hemmen**

  Die Wärmeabgabe der Heizkörper sollte nicht durch Verkleidung oder lange Vorhänge behindert werden. ➢ Alle Räume heizen und Türen geschlossen halten Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen und halten Sie die Türen stets geschlossen, da sonst mit der wärmeren Luft der Nebenräume zu viel Feuchtigkeit eindringt.

- **Offene Feuerstellen**

  Bei offenen Feuerstellen, muss sichergestellt werden, dass auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird. Dies kann schon durch offene Zimmertüren erreicht werden.

- **Größere Wasserdampfmengen sofort abführen**

  Durch gezieltes Lüften sollten Wasserdampfmengen, die z.B. durch Duschen oder Kochen entstehen, schnell abgeführt werden. Die Türen zu anderen Räumen sollten geschlossen bleiben,damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann.

Anlage: Allgemeine Hausordnung

1. Vorbemerkung: Die Ruhe im Haus ist vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Dem Spielbedürfnis von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Kinder dürfen nicht im Treppenhaus oder im Hauseingang und nicht in Kellergängen spielen.

2. Ruhezeiten: Ruhe auf Zimmerlautstärke ist zu halten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 6 Uhr. Dabei ist darauf zu achten, dass zu diesen Zeiten Türen leise geschlossen werden und bei An- und Abfahrten vom Parkplatz unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher und Gäste sind während der Ruhezeiten leise zu verabschieden.

3. Fernsehen und Musizieren: Fernseh-, Radio- und sonstige unterhaltungselektronischen Geräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, dies gilt insbesondere für die Benutzung dieser Geräte auf Balkonen, Terrassen, im Garten oder bei geöffneten Fenstern. Musizieren ist während der Ruhezeiten nicht gestattet.

4. Handwerkliche Tätigkeiten: Handwerkliche Tätigkeiten, durch die Bewohner im selbst genutzten Wohnraum, im Treppenhaus, im Keiler, in Gemeinschaftsräumen oder im Garten, dürfen nicht während der Ruhezeiten durchgeführt werden. Beauftragte Handwerker dürfen zwischen 7 und19 Uhr tätig sein.

5. Haustür geschlossen halten: Die Haustür ist ständig geschlossen - nicht verschlossen - zu halten. Wegen des notwendigen Fluchtweges darf die Haustür - auch während der Nachtruhe - nicht abgeschlossen werden.

6. Hauseingänge, Treppen, Flure, Keller, Gemeinschaftsräume: Hauseingänge, Treppen, Flure, Keller und Gemeinschaftsräume dürfen nicht mit Gegenständen versperrt werden, es sei denn, es handelt sich um Kinderwagen, Gehhilfen oder Rollstühle, die Fluchtwege nicht versperren und keine wesentlichen Hindernisse darstellen.

7. Sperrmüll: Sperrmüll darf weder in den Gemeinschaftsräumen noch in der Außenanlage gelagert werden.

8. Feuergefahr, Geruch: Spreng- und Explosionsstoffe sowie feuergefährliche oder leicht entzündbare oder Geruch verursachende Stoffe dürfen in den Gemeinschaftsräumen nicht gelagert werden.

9. Grillen: Das Grillen mit Holzkohle auf Balkonen oder Terrassen ist nicht gestattet. Ansonsten ist beim ElektroGrillen darauf zu achten, dass keine wesentliche Besitzstörung anderer entsteht.

10. Mitteilungspflicht bei Mängeln: Im Interesse aller Hausbewohner ist es sinnvoll etwaige Mängel der Außenanlage unverzüglich zu melden. Für den Bereich der genutzten Wohnung, der Gemeinschaftsflächen und Einrichtungen des Hauses wird auf die gesetzliche Pflicht zur unverzüglichen Anzeige aufgetretener Mängel hingewiesen.

11. Teppiche, Matratzen, Polster: Teppiche, Matratzen und Polster dürfen in den Gemeinschaftsräumen bzw. auf den gemeinschaftlichen Plätzen nicht während der Ruhezeiten ausgeklopft werden.

12. Trockenraum: Die Wäsche ist nur solange im Trockenraum aufzuhängen, wie es der Trockenvorgang erfordert. Es bleibt vorbehalten hierzu einen Nutzungsplan aufzustellen. Nach dem Trocknen der Wäsche ist der Trockenraum in sauberem Zustand zu verlassen, angemessenes Beheizen und Belüften ist sicherzustellen.

13. Waschen in der Wohnung: Beim Waschen in der Wohnung ist darauf zu achten, dass ausreichend geheizt und gelüftet wird.

14. Müll: Müll darf frühestens am Abend vor dem Abholtermin am Gehwegrand bereitgestellt werden.

15. Toiletten, Abflussbecken: Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Einlagen und Katzenstreu dürfen nicht in der Toilette oder im Abflussbecken entsorgt werden.

16. Fütterung: Tauben, Krähen und streunende Katzen dürfen auf der Terrasse oder dem Balkon oder der Wohnanlage nicht gefüttert werden.

17. Tiere: Exotische oder gefährliche Tiere wie z. B. Raubkatzen, Reptilien, Schlangen, Skorpione, Vogelspinnen oder Kampfhunde werden nicht gestattet. Soweit anderweitig Tierhaltung oder Kleintierhaltung gegeben ist, ist darauf zu achten, dass eine wesentliche Besitzbeeinträchtigung für Andere unterbleibt.

18. Kalte Jahreszeit: In der kalten Jahreszeit sind Fenster für Treppenhaus, Keller, Gemeinschaftsräume geschlossen zu halten. Notwendig ist allerdings Lüften in angemessenem und kontrolliertem Umfang. Es bleibt vorbehalten hierfür begrenzte Zeiten vorzugeben. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind diese

Fenster auf jeden Fall geschlossen zu halten.

19. Urlaub, Leerstand: Ist eine Wohnung urlaubsbedingt länger als eine Woche nicht genutzt oder wegen Leerstandes nicht bewohnt, ist es sinnvoll bei einer Vertrauensperson einen Schlüssel zu hinterlassen.

20. Parkplätze, Stellplätze: Beim Befahren der Park- bzw. Stellplätze ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten. Schrottfahrzeuge abzustellen ist untersagt. Entstehen Ölverschmutzungen, so sind diese vom Fahrzeughalter zu beseitigen. Sperrmüll oder sonstige Gegenstände dürfen auf den Parkund Stellplätzen nicht gelagert werden, es sei denn es handelt sich um vorübergehende Lagerung bei Ein- und Auszug.

21. Überfüllte Briefkästen/ Werbungen: Briefkästen sollten regelmäßig entleert werden um zu verhindern, dass Post vor dem Eingang oder im Hausflur herunterfällt, Werbeschriften ohne Adressatbenennung im Eingangsbereich, Hausflur oder Treppenhaus sollten dort nicht länger als zwei Tage lagern und dann weggenommen werden.

22. Wohnungseigentum: Soweit es sich um eine Wohnungseigentumsanlage handelt und die Bestimmungen einer von der Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossenen oder geänderten Hausordnung dieser Hausordnung entgegenstehen, gehen die Bestimmungen der Wohnungseigentümer-Hausordnung vor.