

MIETVERTRAG

Zwischen der Eigentümergeinschaft
Gorm H. Pohl und Marc Puchert
xxx
xxx
E-Mail: info@talstr.com
vertreten durch xxx - als Vermieter -

und
Herr / Frau
xxx
xxx
E-Mail: xxx@xxx.de - als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Präambel

Das Mehrfamilienhaus in der Talstr. 12b in 99089 Erfurt wurde 2014 umfangreich saniert und umgebaut.

§ 1 Mietobjekt

1.1. Zur Benutzung als Wohnraum wird im Mehrfamilienhaus Talstr. 12b in 99089 Erfurt die Wohnung x.x im x. Obergeschoss vermietet (Mietobjekt). Das vom Mieter vor Vertragsschluss besichtigte Mietobjekt besteht aus:

- x Zimmern
- 1 Küche mit fest eingebauter Küchenzeile
- 1 Bad mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 1 zugewiesener Abstellraum im Untergeschoss

Die Ausstattung des Mietobjekts ergibt sich aus dem anliegenden Bestandsverzeichnis und/oder dem Übergabeprotokoll.

1.2. Das Mietobjekt ist eine frei finanzierte Eigentumswohnung.

§ 2 Mietzeit/Kündigung

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am xx.xx.2021.

2.2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573 c BGB. Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 2 Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Eine ordentliche Kündigung ist daher erstmals zum xx.xx.2023 zulässig.

§ 3 Bevollmächtigung

Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von und gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungsverlangen, jedoch nicht für Mietaufhebungsverträge.

§ 4 Miete und Betriebskosten

4.1. Miete und Betriebskostenvorauszahlung
Die monatliche Gesamtmiete berechnet sich wie folgt:

- Die Grundmiete beträgt zunächst monatlich EUR 000,00
- Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung EUR 000,00

Die Gesamtmiete inkl. Betriebskostenvorauszahlung beträgt somit zunächst monatlich: **EUR 000,00**

Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung berechnet sich nach §§ 1, 2 BetrKV, die diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist.

4.2. Betriebskostenänderungen
Erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter nach billigem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bzw. den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen umgelegt werden.

4.3. Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
Die Heizkosten und die Warmwasserkosten werden nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung jährlich abgerechnet. Der Mieter erklärt sein Einverständnis nach § 4 Abs. 2 S. 2 Heizkostenverordnung zur mietweisen Ausstattung von Verbrauchserfassungsgeräten i. S. des § 5 Heizkostenverordnung. Dieses Einverständnis gilt auch für die gemieteten Warmwasser-, Kaltwasserzähler und Wärmezähler.
Der Vermieter ist berechtigt, Abrechnungszeitraum nach vorheriger Ankündigung für die nächste Abrechnungsperiode zu ändern.

4.4. Betriebskostenanteil
Der von dem Mieter zu tragende Anteil an den Betriebskosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zu der Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, soweit sie nicht konkret zugeordnet werden kann oder kein anderer Anteil festgelegt ist bzw. nicht nach Verbrauch oder Verursachung abgerechnet wird. Der Vermieter darf einen hiervon abweichenden Maßstab nach billigem Ermessen und vorheriger Ankündigung wählen.

4.5. Betriebskostenabrechnung
Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlung jährlich ab. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so wird keine Zwischenabrechnung erteilt, sondern zeitanteilig abgerechnet, soweit eine verbrauchsabhängige Ermittlung nicht oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Soweit eine Zwischenabrechnung erfolgt, trägt der Mieter die Kosten. Eine Aufteilung in der Gesamtabrechnung i. S. der §§ 7 ff Heizkostenverordnung wird als umlegbar vereinbart.
Nach erfolgter Abrechnung einer Abrechnungsperiode ist der Vermieter berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen für die Zukunft entsprechend anzupassen.

§ 5 Mietzahlung

Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, kostenfrei mit voller Namensangabe des Mieters auf das folgende Konto des Vermieters zu zahlen:

IBAN: xxxx
BIC-/SWIFT-Code: xxxx
Institut: xxxx
Empfänger: Gorm H. Pohl und Marc Puchert

Für die rechtzeitige Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Gutschrift bei dem Vermieter an.

§ 6 Änderung des Mietzinses

Für eine allgemeine Mieterhöhung gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 bis 558e BGB.

§ 7 Haftungsausschluss

- 7.1. Der Vermieter haftet nicht für entstandene Schäden an den Sachen des Mieters durch Feuer, Rauch, Ruß, Schnee, Wasser, Schwamm und Feuchtigkeit, es sei denn, die Schäden sind nachweislich durch Vernachlässigung der Liegenschaft entstanden und der Vermieter hat es unterlassen, trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter, diesen Mangel zu beseitigen. Dem Mieter obliegt der Beweis, dass Schäden nicht von ihm zu vertreten sind oder diese trotz vertragsgemäßen Gebrauchs nicht zu verhindern waren.
- 7.2. Der Vermieter haftet nicht für eine nicht rechtzeitige Räumung des Mietobjekts durch den Vermieter.
- 7.3. Der Vermieter haftet nicht für die Leistungen von Versorgungsträgern und Brennstofflieferanten.
- 7.4. Der Vermieter hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Dies gilt auch für seine Erfüllungsgehilfen.
- 7.5. Die verschuldensunabhängige Garantiehafung des Vermieters für anfängliche Sachmängel wird ausgeschlossen.

§ 8 Heizung

8.1. Beheizung

Bei Wohnungen mit einer Sammelheizung ist der Vermieter verpflichtet, die Heizung in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. und sonst bei Bedarf in Betrieb zu halten. Die Beheizung in der Heizperiode gilt als vertragsgemäß, wenn in der Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr in den Wohnräumen eine Zimmertemperatur von 21 °C, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erreicht wird.

- 8.2. Der Mieter hat zur Vermeidung von Schäden an der Bausubstanz und im Interesse der anderen Mieter des Hauses dafür zu sorgen, dass alle beheizbaren Räume seines Mietobjekts auch während längerer Abwesenheit ausreichend beheizt und belüftet werden. Es muss entsprechend den Witterungsverhältnissen so geheizt werden, dass alle wasserführenden Leitungen innerhalb des Mietobjekts (ohne zugewiesene Abstellräume im Treppenhaus oder Untergeschoss) nicht einfrieren können. Dabei ist es oft nicht ausreichend, das Thermostat nur auf "Froststellung" zu stellen.

§ 9 Fahrstuhl und Breitbandkabelanlage

- 9.1. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls sind von allen Mietern zu tragen.
- 9.2. Für Sach- und Personenschäden durch unsachgemäße Benutzung des Fahrstuhls oder bei Betriebsstörungen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- 9.3. Die Wohnungen des Mietobjekts werden mit einer Breitbandkabelanlage (nachstehend „BK-Anlage“ genannt) der Fa. Tele Columbus Multimedia GmbH (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) ausgestattet. Der Vermieter weist darauf hin, dass der Anschluss an die BK-Anlage und damit der Bezug der hierüber verteilten Signale nur mit Genehmigung durch die Gesellschaft und geeigneten Endgeräten und Anschlussleitungen zulässig sind. Zur Beseitigung von Störungen und Schäden an der BK-Anlage ist der

Mieter verpflichtet, der Gesellschaft oder dem von der Gesellschaft beauftragten Dritten Zutritt zu allen relevanten Räumen im Mietobjekt zu gewähren. Die Errichtung weiterer BK-Anlagen, einschließlich Satellitenempfangsanlagen ist dem Mieter oder Dritten nicht gestattet, es sei denn, der Vermieter ist zur Duldung oder Gestattung rechtlich verpflichtet. Dem Vermieter ist es erlaubt bei Notwendigkeit auch einen anderen Kabelanbieter zu beauftragen.

- 9.4. Ist ein Breitbandkabelanschluss vorhanden oder wird dieser nach Beginn der Mietzeit eingerichtet, so ist der Mieter verpflichtet, bei Nutzung alle hierfür anfallenden Kosten an den Vermieter oder direkt an die beauftragte Betreibergesellschaft zu zahlen. Das Verlangen des Vermieters ist maßgebend.

§ 10 Übernahme des Mietobjekts und Nutzung des Mietobjekts

- 10.1. Der Mieter übernimmt das Mietobjekt in dem ihm bekannten Zustand. Bei Übergabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt. Das Mietobjekt gilt als vertragsgemäß und mängelfrei anerkannt, soweit kein Vorbehalt im Übergabeprotokoll erfolgt. Nicht im Übergabeprotokoll vermerkte Mängel kann der Mieter bis 14 Tage nach erfolgter Übergabe des Mietobjekts schriftlich dem Vermieter nachmelden. Nach Ablauf dieser Frist obliegt dem Mieter die Beweislast, dass der nachgemeldete Mangel bereits bei der Wohnungsübergabe vorlag. Wird kein Übergabeprotokoll gefertigt, gilt die gesetzliche Regelung.
- 10.2. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zum vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Will er sie zu anderen Zwecken nutzen, ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich. Ändert sich die Anzahl der zur Mietpartei gehörenden Personen, ist der Vermieter umgehend schriftlich zu informieren.
- 10.3. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie etwaige widerruflich zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen, Anlagen und Flächen jederzeit schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen. Holzböden, Parkett, Laminat und Fliesen sowie Bad- und Kücheneinrichtungen sind nur mit entsprechenden Reinigungsmitteln zu behandeln.
- 10.4. Das Einbringen von Dübel- oder Bohrlöchern in Fliesen, Türen, Türzargen, Fensterrahmen und Fußböden ist nicht gestattet.

§ 11 Instandhaltung des Mietobjekts und Schönheitsreparaturen

- 11.1. Der Vermieter hat das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
- 11.2. Die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen im Mietobjekt obliegt in regelmäßigen Abständen dem Mieter, wenn die Räume im Mietobjekt mehr als nur unerheblich durch Gebrauch des Mieters beeinträchtigt wurden. Diese umfassen insbesondere das Anstreichen der Wände und Decken sowie die Pflege der Fußböden. Bei Bedarf sind Innentüren, Fenster und Außentüren von innen sowie sonstige Holzwerk zu streichen. Gleiches gilt für das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb des Mietobjekts. Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden.
- 11.3. Der Mieter ist ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen (Bagatellreparaturen) im Mietobjekt zu übernehmen, wenn diese im Einzelfall EUR 99,00 zzgl. MwSt. nicht übersteigen. Den in einem Kalenderjahr entstehenden Gesamtaufwand für kleine Instandhaltungen trägt der Mieter bis max. 8 % seiner jeweiligen Jahresgrundmiete. Die Kosten sind vom Mieter nur für kleine Instandhaltungen an solchen Teilen des Mietobjekts zu tragen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie z. B. Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heizungs- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Duschstange und Duschabtrennung sowie Bedienungsvorrichtungen für Fenster und Rollläden sowie Klingelanlage und Türöffner.

§ 12 Bauliche Veränderungen, Ausbesserungen und Einbauten durch den Mieter

- 12.1. Aus-, Um- und Einbauten, Veränderungen jeder Art, insbesondere Installationen in den Räumen, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen und müssen beim Auszug wieder beseitigt werden. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle entstehenden Schäden sowie für die Einhaltung aller Vorschriften und behördlichen Anordnungen.
- 12.2. Eine ohne die schriftliche Zustimmung des Vermieters vorgenommene Änderung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters unverzüglich zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen.
- 12.3. Auf Verlangen des Vermieters sind die Einrichtungen nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

§ 13 Außengestaltung, Gartengestaltung und Werbung

- 13.1. Schilder, Rollläden, Markisen, Sicht- und Sonnenschutzplanen und dergleichen darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters anbringen. Das gleiche gilt für Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Vermieter kann die einmal erteilte Zustimmung aus wichtigem Grund widerrufen. Die Einheitlichkeit der Wohnanlage ist zu wahren.
- 13.2. Ist ein Garten mit vermietet oder als Gemeinschaftsfläche zugewiesen, so hat der Mieter ihn in einem ordentlichen Zustand zu halten. Eine Veränderung ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Aufbauten, Lauben, Einfriedungen usw. dürfen nicht errichtet werden. Das Ausführen von Hunden/Katzen im Hausgarten ist verboten.
- 13.3. Der Vermieter kann die Anbringung einheitlicher Namensschilder an Klingeln und Briefkästen verlangen.

§ 14 Untervermietung

Der Mieter ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters weder zu einer Untervermietung der überlassenen Räume noch zu ihrer anderweitigen Gebrauchsüberlassung oder zur dauernden Aufnahme dritter Personen berechtigt. Die erteilte Zustimmung kann widerrufen werden.

§ 15 Betreten des Mietobjekts

- 15.1. Der Vermieter oder die von ihm Beauftragten dürfen das Mietobjekt 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 Erfüllungshelfen von dem Mietobjekt vertragswidrig Gebrauch machen oder wenn sie ihre Obhuts- und Sorgfaltspflichten grob vernachlässigen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.
- 15.2. Will der Vermieter das Mietobjekt verkaufen, oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder die von ihm Beauftragten auch zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten berechtigt, das Mietobjekt nach rechtzeitiger Ankündigung während der üblichen Besuchszeiten zu besichtigen. Ebenso hat der Mieter das Betreten des Mietobjekts durch einen Sachverständigen zur Feststellung des Mietwerts nach §§ 558 ff. BGB zu dulden.
- 15.3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorgenannten § 15 Abs. 1 und 2 ausgeübt werden können.
- 15.4. In Fällen dringender Gefahr kann der Vermieter das Mietobjekt auch ohne Vorankündigung sowie bei Abwesenheit des Mieters betreten.

§ 16 Tierhaltung

- 16.1. Hunde, Katzen und Ratten dürfen nicht im Mietobjekt gehalten werden. Nicht störende und ungefährliche Kleintiere dürfen gehalten werden, sofern diese im Mietobjekt sicher und artgerecht untergebracht werden und soweit dies nach Anzahl und Größe der Tiere allgemein üblichen Vorstellungen entspricht. Eine etwa während des Mietverhältnisses erteilte Einwilligung zur Haltung eines Tieres bezieht sich nur auf ein bestimmtes Tier. Bei berechtigten Beschwerden Dritter kann die Einwilligung widerrufen werden.
- 16.2. Das Füttern von wilden Tieren, insbesondere von Vögeln einschl. Tauben, ist vom Mietobjekt aus und auf dem Grundstück nicht gestattet.

§ 17 Haus- und Wegereinigung / Streupflicht

- 17.1. Der Mieter verpflichtet sich, die Treppenhausreinigung sowie die Reinigung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume durchzuführen, soweit nicht der Vermieter durch ein Drittunternehmen deren Reinigung übernommen hat. Ist ein Drittunternehmen mit diesen Arbeiten beauftragt, sind die Kosten über die Betriebskosten auf die Mieter umzulegen. Gleiches gilt für die Wegereinigungs-, Schneeabseigerungs- und Streupflicht.
- 17.2. Stellplätze werden bei Schnee und Glatteis nicht geräumt. Eine Haftung für Personen- oder Sachschäden wird vom Vermieter nicht übernommen.
- 17.3. Der Vermieter ist berechtigt, auch im Nachhinein zu Beginn einer Abrechnungsperiode die Verpflichtungen gem. Ziffer 17.1. nach vorheriger Ankündigung selbst zu übernehmen und Dritten zur Ausführung zu übertragen. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Der Mieter erteilt hierzu bereits jetzt sein Einverständnis.

§ 18 Hausgemeinschaftsordnung

- 18.1. Zur Förderung einer auf gegenseitige Rücksichtnahme begründeten Hausgemeinschaft kann der Vermieter eine Hausgemeinschaftsordnung aufstellen. Diese regelt insbesondere die Art und Weise der Ausübung der Nutzungsrechte des Mieters an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen und Anlagen.
- 18.2. Soweit es die ordnungsgemäße Verwaltung und die Bewirtschaftung des Hauses und seiner Einrichtungen erfordert, ist der Vermieter berechtigt, unter Berücksichtigung der Belange des Mieters die Hausgemeinschaftsordnung auch ohne dessen Zustimmung zu ändern. Die Änderung ist dem Mieter bekannt zu geben.
- 18.3. Der Mieter hat die Bestimmungen der Hausgemeinschaftsordnung in ihrer aktuellen Fassung einzuhalten und darauf zu achten, dass diese auch von den Angehörigen seines Haushaltes und Besuchern befolgt wird. Die Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

§ 19 Rückgabe des Mietobjekts

- 19.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei vorherigem Auszug hat der Mieter das Mietobjekt geräumt, im sauberen Zustand und mit allen - auch den von ihm selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben. Das Mietobjekt ist im mängelfreien Zustand unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Schönheitsreparaturen zurückzugeben, d. h. in dem Zustand, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen pflichtgemäß durchgeführt hätte. Die Wand- und Deckenflächen müssen bei Rückgabe mit hellen neutralen Farbtönen oder Farbtönen wie bei Vertragsbeginn versehen sein. Löcher in Wänden und Decken sind handwerksgerecht zu schließen. Beschädigte Fliesen sind zu ersetzen. Badezimmer, Gäste-WC, Küche und Küchenmöbel einschließlich aller Elektrogeräte (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank etc.) sind sauber und in einem hygienisch einwandfreien

Zustand zurückzugeben. Bei Bedarf ist die Filtermatte in der Dunstabzugshaube auszutauschen. Fenster einschl. deren Rahmen sind zu reinigen.

- 19.2. Kommt der Mieter den Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, nach Fristsetzung auf Kosten des Mieters das Mietobjekt zu öffnen, Mängel zu beseitigen, ggf. eine Reinigung durchzuführen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen.
- 19.3. Etwa zurückgelassene Gegenstände des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder auf Kosten des Mieters einlagern oder vernichten lassen, wenn sie trotz einmaliger Aufforderung mit Fristsetzung nicht entfernt werden.
- 19.4. Wird die Rückgabe des Mietobjekts durch den Mieter verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, die Miete bzw. Nutzungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung an den Vermieter zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 20 Mietsicherheit

- 20.1. Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag folgende Sicherheit, wobei mindestens die erste Rate vor Mietbeginn / Übergabe fällig ist: Überweisung eines Geldbetrages (Kaution) in Höhe von **EUR 000,00** auf das Konto des Vermieters oder als Barzahlung. Die Kaution wird vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angelegt.
- 20.2. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen. Im Übrigen ist eine Aufrechnung des Mieters mit Ansprüchen auf Rückzahlung der Kaution gegenüber Ansprüchen des Vermieters ausgeschlossen, soweit nicht die Forderung des Mieters unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

§ 21 Sonstige Vereinbarungen

- 21.1. Die Stromversorgung des Mietobjekts hat der Mieter selbst durch Abschluss eines Stromversorgungsvertrages zu gewährleisten. Gleiches gilt für die Aufschaltung an die Breitbandkabelanlage.
- 21.2. Als umlagefähige sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung werden zusätzlich vereinbart:
 - Überprüfung und Wartung der Dachdeckung und Entwässerung, der Brand-, Rauchmelde-, Lüftungs-, Rauchabzugs- und Elektroanlagen, der Feuerlöschgeräte und Blitzableitern sowie beweglichen Fensterteile soweit im Objekt vorhanden
 - Reinigung der Dachrinnen und Lichtschächte
 - Gas-Hausschau nach TRGI

Hinsichtlich der Bad- und Küchenlüfter verpflichtet sich der Mieter, auf das ordnungsgemäße Funktionieren zu achten.

- 21.3. Der Mieter ist verpflichtet, bei Umzügen oder sonstigen Beförderungen von sperrigen Gegenständen durch das Treppenhaus und / oder mit dem Fahrstuhl Beschädigungen zu vermeiden. Für den Fall von Beschädigungen, auch durch vom Mieter beauftragte Dritte, trägt der Mieter die Kosten der Schadensbeseitigung.
- 21.4. Der Mieter hat für die Dauer des Mietverhältnisses für einen ausreichenden privaten Haftpflichtschutz zu sorgen. Der Abschluss einer Hausratversicherung wird dringend empfohlen.
- 21.5. Der Vermieter stellt während der Mietzeit eine fest eingebaute und voll funktionsfähige Küchenzeile im Mietobjekt kostenlos zur Verfügung. Im Gegenzug übernimmt der Mieter für die Dauer der Mietzeit eventuell notwendig werdende Reparaturen und/oder Instandsetzungen an dieser Küchenzeile.

§ 22 Individualabreden

Die Parteien vereinbaren für dieses konkrete Mietverhältnis nach Individualabsprache Folgendes:

- 22.1. Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass er eine sanierte Altbauwohnung bezieht. Aufgrund dieses Umstandes und den damit verbundenen baulichen Gegebenheiten ist der Keller nicht zur Aufbewahrung/ Abstellung von feuchtigkeitsempfindlichen Textilien, Akten, Büchern, wertvollen Zeitschriften etc. und für die Wohnungseinrichtung vorgesehenen Möbeln geeignet. Eine Gewährleistung / Mietminderungsrecht wird insoweit ausgeschlossen.
- 22.2 Dem Mieter ist bekannt, dass kein Schall- und Wärmeschutz nach Neubaustandard garantiert werden kann.

§ 23 Schriftform

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen der Mietbedingungen und sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 24 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne der vereinbarten Regelungen ganz oder teilweise unwirksam sein, bleiben die übrigen Regelungen wirksam. Es gilt dann für den unwirksamen Teil die nächst zulässige Regelung.

Zur Mietpartei gehören bei Vertragsabschluss Person(en).

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)

Anlagen zum Mietvertrag: Anlage 1 – Bestandsverzeichnis
Anlage 2 – Hausgemeinschaftsordnung
Anlage 3 – Aufstellung der Betriebskosten gem. §1 u. §2 BetrKV
Anlage 4 – Pflegeanweisung für Einbauküchen und Silikonfugen
Anlage 5 – Richtig Heizen und Lüften

Anlage 1 - Bestandsverzeichnis

Das gemäß Mietvertrag angemietete Mietobjekt ist wie folgt ausgestattet:

1.) Eingebaute Küche, Baujahr 2014, bestehend aus:

- Kühl- Gefriereinheit
- Cerankochfeld
- Backofen
- Dunstabzugshaube
- Spüle
- Einhebelmischbatterie
- Spülmaschine
- Ober- und Unterschränke

2.) Sonstige Einbauten:

- _____
- _____
- _____

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)

Anlage 2 - Hausgemeinschaftsordnung

Die Hausgemeinschaftsordnung dient dem Schutz und der Sicherheit des Hauses und seiner Bewohner. Bitte halten Sie die nachfolgenden Bestimmungen ein, damit allen Hausbewohnern ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben ermöglicht wird.

1. Gegenseitige Rücksichtnahme

Ruhestörungen in jeder Form sind im Interesse der Hausgemeinschaft zu vermeiden. Das gleiche gilt für Geruchsbelästigungen. Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind nur in Zimmerlautstärke zu betreiben, bei geöffneten Fenstern auch leiser. Die Mittagsruhe von 12.00 - 15.00 Uhr und die Nachtruhe von 22.00 - 6.00 Uhr verpflichten zu erhöhter Rücksichtnahme.

2. Sicherheitsmaßnahmen

Es wird gebeten, die Haustür vor Eintritt der Dunkelheit bis morgens geschlossen zu halten. Das Abschließen der Außentüren obliegt allen Bewohnern des Hauses. Türschlüssel, insbesondere Wohnungsschlüssel, sind sorgfältig aufzubewahren und dürfen nur mit Erlaubnis des Hauseigentümers an hausfremde Personen ausgehändigt werden. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände in den Keller- und Bodenräumen nicht gelagert werden. Das Treppenhaus sowie die Flure dienen im Brandfall als Flucht- und Rettungswege. Es dürfen daher keinerlei Gegenstände in diesen Bereichen aufgestellt oder abgelegt werden. Fahrräder können vor dem Gebäude auf den ausgewiesenen Flächen abgestellt werden.

3. Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume stehen den Mietern gleichmäßig zur Verfügung. Für die Benutzung vorhandener Geräte kann eine Gebühr erhoben werden. Die Bedienungsanleitungen sind zu beachten. Der Mieter muss, bevor er die Räume benutzt, auf deren ordnungsgemäßen Zustand achten und sie nach der Benutzung säubern und erkennbare Mängel anzeigen. Die Benutzung der Gemeinschaftsräume geschieht auf eigene Gefahr. Das Treppenhaus und die Treppenhausfenster sowie sonstige gemeinschaftlich genutzte Räume und Plätze, ebenso auch Höfe und Vorhöfe, sind von den Hausbewohnern wechselnd, nach der vom Eigentümer aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art sauber zu halten, sofern der Vermieter die Reinigung nicht anderweitig geregelt hat. Es ist zu unterlassen, vor den Wohnungstüren Schuhe, Schuhschrank o. ä. abzustellen. Abfälle / Hausmüll sind in den vom Vermieter vorgesehenen Müllgefäßen zu sammeln.

4. Behandlung der Wohnung, insbesondere Sauberhaltung und Lüftung

Während längerer Abwesenheit hat der Mieter für ordnungsgemäße Lüftung und Betreuung seiner Wohnung zu sorgen. Notwendiges Lüften der Wohnung darf nicht zu Frostschäden führen. Zum Lüften sind die Fenster, nicht die Türen, zu benutzen. Die Fenster müssen stets trocken gehalten werden. Balkone und Terrassen sind von Schnee und Eis freizumachen bzw. freizuhalten. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Mieträumen wird durch mehrmaliges tägliches Lüften verhindert. Im Winterhalbjahr ist das Beheizen der Mieträume unerlässlich. Hierdurch kann die durch Wärme freigemachte Feuchtigkeit der Wände ins Freie entweichen. Werden die Fenster nicht regelmäßig geöffnet, verbleibt feuchte Luft in den Räumen und bildet an Wasserundurchlässigen Flächen wie z. B. Fensterscheiben und Fensterlaibungen Schwitzwasser. Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen.

5. Waschen und Trocknen von Wäsche

Da feuchte Wäsche beim trocknen ihre Feuchtigkeit an die sie umgebende Raumluft abgibt, ist stets auf eine ausreichende Lüftung zu achten. Das sichtbare Aufhängen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen und hinter Fenstern zur Straßenseite ist nicht zulässig.

6. Antennen

Ist eine Gemeinschaftsantenne oder ein Kabelanschluss vorhanden, dürfen keine weiteren Antennen angebracht werden. Der Mieter darf nur die Rundfunk- und Fernsehanschlusskabel verwenden, die zu der Gemeinschaftsanlage passen. Sollten Schäden an der Anlage durch Verwendung anderer Anschlusskabel entstehen, so haftet der Mieter für die Kosten der Schadensbeseitigung.

7. Abstellen von Kraftfahrzeugen

Kraftfahrzeuge aller Art dürfen auf dem Grundstück, im Hause oder in den Nebengebäuden nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters aufgestellt oder untergebracht werden. Dabei sind die polizeilichen Vorschriften zu beachten. Fahrräder und Kinderwagen sind nach näherer Anweisung des Vermieters abzustellen.

8. Sonstiges

- a) Personenaufzüge dürfen zur Lasten- bzw. Möbelbeförderung nur mit Genehmigung des Vermieters oder seines Beauftragten benutzt werden. Notwendige Schutzvorrichtungen für die Vermeidung von Schäden sind mit dem Vermieter oder seinem Beauftragten abzustimmen. Die zulässige Nutzlast des Aufzugs darf nicht überschritten werden. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- b) Der Mieter verpflichtet sich, das Füttern von wilden Tieren, insbesondere von Vögeln einschl. Tauben von der Wohnung aus und auf dem Grundstück zu unterlassen, um Verschmutzungen des Hauses und Belästigungen der Bewohner zu vermeiden.
- c) Der Mieter verpflichtet sich, vorhandene Pflanztröge auf dem Balkon mit entsprechenden Blumen und Sträuchern, dem Stande der Anlage angepasst, zu bepflanzen und zu pflegen. Sofern keine besonderen Vorrichtungen für das Anbringen von Balkonkästen vorhanden sind, dürfen Balkonkästen nur an der Balkoninnenseite angebracht werden.
- d) Namensschilder für Briefkästen, Klingel und Wohnungseingang werden einheitlich angefertigt.
- e) Die Hausgemeinschaftsordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufgestellte Ordnungen können vom Vermieter geändert werden. Die Änderungen sind dem Mieter bekannt zu geben.

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)

Anlage 3 - Aufstellung der Betriebskosten gem. §1 und §2 BetrKV

Betriebskosten gem. §1 Abs. 1 BetrKV sind nachstehende 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.

Zu den Betriebskosten gehören gem. §1 Abs. 2 BetrKV nicht die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Betriebskosten im Sinne von §1 BetrKV sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilungoder
 - 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 Betriebsraumsoder
 - 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 aoder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und

Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung; zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. Die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse ;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des §1 Abs. 1 BetrKV, die von den Nummern
1 bis 16 nicht erfasst sind.

Dies sind insbesondere Kosten für die

- a) Überprüfung und Wartung der Dachdeckung und Entwässerung,
der Brand-, Rauchmelde-, Lüftungs-, Rauchabzugs- und Elektroanlagen,
der Feuerlöschgeräte und Blitzableitern sowie
beweglichen Fensterteile soweit im Objekt vorhanden
- b) Reinigung der Dachrinnen und Lichtschächte
- c) Gas-Hausschau nach TRGI

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)

Anlage 4 - Pflegeanweisung für Einbauküchen und Silikonfugen

Küchenfronten sind mit haushaltüblichen, wasserlöslichen Putzmitteln zu behandeln. Keine aggressiven und scheuernde Mittel, sowie scheuernde Tücher oder Schwämme verwenden. Keine Mittel auf der Basis von Nitro oder Kunstharz verwenden. Alle diese Mittel können die Oberflächen der Küchen schädigen. Nach der Reinigung sind die Flächen sorgfältig trocken zu wischen.

Küchenarbeitsplatten sollten regelmäßig gereinigt werden. Dazu können Sie nahezu alle gängigen Reinigungsmittel verwenden, die keine scheuernden oder schleifenden Teilchen enthalten. Auch stark säurehaltige Mittel und stark saure Salze, sowie fettige und wachshaltige Polituren können die Oberflächenstruktur der Kunststoffarbeitsplatte schädigen. Verwenden Sie für die Reinigung warmes Wasser, da durch kaltes Wasser Schlieren und Verfärbungen entstehen können. Putzen Sie Ihre Schichtstoffarbeitsplatte mit einem weichen Tuch oder einem Schwamm und verwenden Sie zum Nachrocknen ein Papiertuch. Länger stehende Wasseransammlungen oder ein feuchter Schwamm auf den Stoßfugen sind zu vermeiden. Keine heißen Pfannen, Töpfe oder Backbleche direkt auf die Arbeitsplatte abstellen. Verwenden sie hierfür stets Untersetzer. Das Schneiden direkt auf der Arbeitsplatte ist zu unterlassen, da dabei Kratzer entstehen. Nehmen Sie hierfür ein z. B. Schneidebrett.

Cerankochfelder sollten möglichst umgehend von Speiseresten durch abwischen oder mit Hilfe eines Reinigungsschaber befreit werden. Ist die Oberfläche weniger stark verschmutzt, lassen sich die glatten Glasflächen mit einem weichen Tuch und einem Spezialreiniger schonend säubern.

Backöfen sind am besten im warmem (nicht heißen!) Zustand mit einer normalen Spülmittellauge zu reinigen. Spezielle Backofenreiniger helfen bei hartnäckigen Verschmutzungen.

Kühlschränke müssen aus hygienischen Gründen regelmäßig mit Spülmittel ausgewischt werden. Die Dichtungen der Türen sind mit warmem Wasser und Schmierseife sauber zu halten, um ein Verkleben der verschmutzten Dichtung am Kühlschrankgehäuse zu verhindern, da sie sonst reißen können.

Geschirrspüler sind i. d. R. pflegeleicht, da der Innenraum und die Geschirrkörbe während der Spülgänge automatisch mitgereinigt werden. Dennoch ist das Sieb regelmäßig von Speiseresten zu säubern. Fetthaltige Rückstände von Speiseresten in der Maschine beseitigen sie, indem sie die Geschirrspülmaschine hin und wieder bei höchster Temperatur mit Reiniger ohne Geschirr laufen lassen. Auch die Gummidichtungen der Tür sollten regelmäßig mit einem feuchten Tuch abgewischt werden.

Silikonfugen in Bädern und Küchen sind pflegebedürftig. Im Wannen-, Dusch- und Waschbeckenbereich müssen diese nach jeder Benutzung gereinigt bzw. getrocknet werden. Wasser darf nicht über einen längeren Zeitraum auf der Fuge verbleiben, da sich sonst unschöner Pilz bildet (schwarze Flecken). Außerdem muss für eine gute Belüftung des Raumes gesorgt werden. Duschvorhänge oder Duschkabinen sollten nach dem Duschen geöffnet bleiben. Starke Reinigungsmittel greifen die Fuge an. Besser ist eine milde Schmier-, Kern- oder normale Seife. Die aufgetragenen Fugen entsprechen dem neuesten technischen Stand und wurden mit (den besten) pilzhemmenden Mitteln versehen. Wenn trotz aller Sauberkeit und Belüftung Fugenschimmel entsteht, nutzen sie bitte ein Schimmelspray.

Elastische Fugen unterliegen ihrer Aufsichtspflicht und Pflege. Bitte beachten Sie, dass der Fugenschimmel nicht der Gewährleistung unterliegt. Informieren Sie uns umgehend, wenn die Fugen im Nassbereich gerissen sind. Wir veranlassen sofort die Erneuerung der defekten Fuge. So helfen Sie, unschöne und größere Wasserschäden zu vermeiden.

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)

Anlage 5 - Richtig Heizen und Lüften

Richtig Heizen

Überheizen Sie Ihre Wohnräume nicht. Im Wohnbereich und in der Küche reichen 19 bis 21°C für ein gemütliches Raumklima völlig aus. Im Bad darf es mit 21 bis 23°C gerne etwas wärmer sein, während im Schlafzimmer 18°C für einen angenehmen Schlaf sorgen. Nachts und tagsüber, wenn niemand zu Hause ist, kann die Temperatur insgesamt gesenkt werden. In einzelnen, wenig genutzten Räumen sollte die Temperatur nicht unter 14 bis 16°C sinken, da es sonst zur Kondensation von Feuchtigkeit kommen kann. Grundsätzlich gilt: Je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden. Heizen Sie kühle Räume nicht mit der Luft aus wärmeren Räumen. Dabei gelangt meist wenig Wärme, aber zuviel Feuchtigkeit in den kühlen Raum. Die relative Luftfeuchte steigt und damit die Gefahr von Schimmelpilzen. Inrentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollte man aus diesem Grund stets geschlossen halten.

Faustregel: Eine Absenkung der Raumtemperatur um 1°C senkt die Heizkosten um rund 6%. Konkret bedeutet das: Verringern Sie die Raumtemperatur von 24°C auf 20°C, **sparen Sie zwischen 20 und 25% der Heizkosten.**

Richtig Lüften

Im Sommer je nach Raumnutzung und Feuchtigkeit täglich 3 – 5 Mal für mindestens 10 Minuten richtig Lüften. Dabei sollte die Hauptbelüftung in den kühleren Tageszeiten – also morgens und abends erfolgen. Richtiges Lüften heißt, dass Fenster oder Türen weit geöffnet werden. Am besten Fenster bzw. Türen an gegenüberliegenden Raumseiten gleichzeitig öffnen, um einen Durchzug zu ermöglichen. Am besten überprüfen Sie den Lüftungsvorgang mit Hilfe eines **Thermo-Hygrometers** (Wetterstation): **Die relative Luftfeuchtigkeit sollte 60 Prozent nur kurzzeitig übersteigen.** Ist sie nach dem Lüften deutlich abgesunken, ist die Schimmelgefahr gebannt und das Fenster kann wieder geschlossen werden.

Im Winter, speziell bei Minustemperaturen, reicht es täglich 3 – 5 Mal für mindestens 5 Minuten zu Lüften. Gekippte Fenster reichen für eine optimale Belüftung nie aus, sondern sind speziell im Winter problematisch, da sich im Bereich der Fensterstürze und deren Leibungen Kondensat bildet. Das kann zu Schimmelbefall führen. In unbeheizten oder gering beheizten Räumen (z. B. im Schlafzimmer) sollten Sie in der kalten Jahreszeit die Türen zu den Wohnräumen geschlossen halten. Außerdem ist es ratsam, auch in Schlafzimmern die Heizung so einzustellen, dass mindestens eine Raumlufttemperatur von 16 °C erreicht wird.

In Küchen und Bädern sind die Türen während der Benutzung wegen der entstehenden hohen Luftfeuchtigkeit geschlossen zu halten. Um die hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen zu reduzieren, sollte direkt nach der Benutzung für 5 – 10 Minuten bei weit geöffnetem Fenster gelüftet werden. Bei innen liegenden Bädern sollte die mechanische Entlüftung nach dem Duschen oder Baden noch mindestens 10 Minuten eingeschaltet bleiben, um die feuchte Luft im Bad absaugen zu können. Nach dem Lüften sollten die Türen der Küchen und Bäder wieder geöffnet werden, um eine bessere Luftzirkulation zwischen den Räumen zu gewährleisten.

In Kellerräumen: Je kälter es draußen ist, desto besser wirkt die Regulierung der Raumluftfeuchte durch Lüftung. Im Sommer Keller und andere kühle Nebenräume am besten nachts lüften, da dann die Außenluftfeuchte am geringsten ist. Niemals den ganzen Sommer über die Kellerfenster geöffnet lassen. Waschräume, Abstellkammern usw. müssen ebenfalls regelmäßig gelüftet werden.

Erfurt, _____

Erfurt, _____

Vermieter (Name, Unterschrift)

Mieter (Name, Unterschrift)