



Ottilienstraße 27/1
89518 Heidenheim an der Brenz
Wohnraum-Mietvertrag

(Version 05.22)

zwischen

Christoph und Michael Schiestl GbR
Vertreten durch
CMS Management GmbH/Herr Christoph Schiestl
Moncalierstraße 22
76530 Baden-Baden

Mietvertragsnummer: AM10002028

- nachfolgend Vermieter genannt -

und

Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Personalausweisnummer

Jonas Krafft, 02.04.2004, L8CLZ5ORG

Straße, Nr., PLZ, Ort

Pfarrgasse 7, 73037 Göppingen

- Nachfolgend Mieter genannt –

§ 1 Mieträume, Mieter-Erklärung über Personenzahl, Schlüssellersatz (Schließenanlage)

1. Zu Wohnzwecken werden vermietet in:

Straße, Nr., PLZ, Ort

Ottilienstraße 27/1, 89518 Heidenheim an der Brenz, 301

Zur Nutzung durch Person(en)

der Wohnung im EG

der Wohnung im ☒ 1. und 2. OG

Zentralheizung ist vorhanden.

Der Mieter erklärt ausdrücklich, bei Abschluss dieses Vertrages keinerlei Absichten oder Gründe zu haben, weitere Personen aufzunehmen oder mit weiteren Personen eine Wohngemeinschaft zu bilden.

2. Der Mieter ist berechtigt, folgende Räume gemäß der Haus- oder Wohnungsordnung mit zu benutzen, ohne dass für den Mieter hierdurch ein mietvertraglicher Nutzungsanspruch entsteht:

Waschraum, Kellerraum ,Garten, Gartenhaus

Der Vermieter kann bei Vorliegen sachlicher Gründe nach billigem Ermessen bestimmen, dass einzelne Gemeinschaftseinrichtungen in Zukunft in anderer Weise oder nicht mehr genutzt werden können.

Anzahl der übergebenen Schlüssel (gegebenenfalls Salto KS Transponder):

Haus	<input type="text" value="1"/>	Wohnung	<input type="text"/>	Zimmer	<input type="text" value="1"/>
------	--------------------------------	---------	----------------------	--------	--------------------------------

Weitere Schlüssel (gegeben falls Salto KS Transponder) dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters

beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben oder unbrauchbar zu machen. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz mindestens fahrlässig abhanden gekommener Schlüssel zu erstatten. Das gleiche gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu befürchten ist.

§ 2 Vertragsdauer, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

1. Vertrag von unbestimmter Dauer:

Das Mietverhältnis beginnt (frühestens, s. § 2 Ziff. 3 a)) am **01.09.2023**, sofern nicht anders vereinbart. Die Kündigung richtet sich grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften und kann nur 3 Monate im Voraus gekündigt werden.

Die Mietvertragsparteien verzichten bis zum Ende des Monats **- August - 2023 ab Abschluss des Mietvertrages wechselseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages.** Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

2. a) Abweichend von § 2 Ziff. 1. oder 2. beginnt das Mietverhältnis jedoch nicht vor der Räumung der Wohnung durch den Vermieter bzw. nicht vor Fertigstellung der Mietsache, wobei die Haftung des Vermieters für einfache Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird. Kündigungsrechte des Mieters werden hiervon nicht berührt.
- b) Bei noch zu erstellendem Wohnraum können Änderungen an den Mieträumen von Seiten des Vermieters vorgenommen werden, wenn diese nicht wesentlich und zweckmäßig sind oder durch behördliche Auflagen zustande kommen. ^[1]_[SEP]
- c) Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses in Kraft.

§ 3 Miete, Betriebskosten (Umlegungsschlüssel, Abrechnung, Frist für Einwendungen), Zuschläge, usw. ^[1]_[SEP]

1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters:

Warmmiete	a) Wohnung Grundmiete	255,00 EUR
	b) Möblierungszuschlag	7,29 EUR
	c) Betriebskostenpauschale	136,29 EUR
Gesamtmiete		398,58 EUR

2. a) Generell schuldet der Mieter **alle** in § 2 Nr. 1 – 17 in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden

Betriebskosten (s. auch A – P). Dies gilt **auch** für **neue**, das Grundstück betreffende Steuern, Abgaben, Gebühren, sonstige Lasten (z.B. Umweltschutz, Energiesparmaßnahmen, Kinderspielplätze, Hausmeistereinstellung usw.), soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

Soweit unter § 3 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebskosten vereinbart sind, werden vom Mieter im Zweifel Betriebskostenvorauszahlungen mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet.

Insbesondere werden **alle nachstehenden** Betriebskosten monatlich geschuldet:

Betriebskosten	Umlageschlüssel in Wohneinheiten
A) Heizung, Warmwasser (s. §§ 19 – 21)	1/7
B) Beleuchtung außerhalb der Mieträume	1/7
C) Müll, Abfallbeseitigung	1/7
D) Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	1/7
E) Schornsteinreinigung, Immissionsschutzmessungen falls nicht in A) enthalten	1/7
F) Grundsteuer, laufende öffentliche Grundstückslasten	1/7
G) Hauswart	1/7
H) Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung	1/7
I) Gebäudeversicherung, Sach- u. Haftpflichtversicherungen (Inhaltsversicherung, Grundstückshaftpflicht)	1/7
J) Straßenreinigung, Winterdienst	1/7
K) Einrichtungen für Wäschepflege	1/7
L) Breitbandnetz, Gemeinschaftsantennenanlage	1/7
M) Sonstige Betriebskosten Wartung/Miete Feuerlöscher, Rauchwarnmelder Wartung Elektroinstallation, Heizung Dachrinnenreinigung	1/7

Überprüfung der Blitzschutzanlage	
Wartung Klima- und Lüftungsanlage	
Internetnutzung	
Rundfunkgebühren	

Die **Umlageung der vorgenannten Betriebskosten** erfolgt jeweils nach Wohneinheiten

Betriebskosten sind auch die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Nacheichung von Messgeräten, insbesondere von Zählern und sonstigen Messeinrichtungen einschließlich des Aus- und Wiedereinbaus der Geräte oder, soweit dies wirtschaftlicher ist, die Kosten des Austauschs der technischen Funktionseinheit.

b) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten – z.B. eines Unternehmers – gilt. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. ^[1]_[SEP]

3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** in § 3 Ziff. 1. b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

4. Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen der- selben sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn **Zuschläge** zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.

§ 4 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietsicherheit (Kaution) ^[1]_[SEP]

1. Die Grundmiete und die Betriebskostenzahlungen sind in einem Betrag kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto zu zahlen:

Kreditinstitut (Name)	Kto. Inhaber
Commerzbank Baden-Baden	CMS Management GmbH
IBAN	BIC
DE43 6624 0002 0111 1277 00	COBADEFFXXX

2. Für die Rechtzeitigkeit einer Zahlung ist der **Eingang** bzw. die **Gutschrift beim Vermieter** maßgebend. Rückstände sind für das Jahr jeweils mit mindestens 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Gerät der Mieter mit der Zahlung schuldhaft in Verzug, erwächst für jede schriftliche Mahnung des Vermieters eine Mahngebühr von EUR 8,00. Dem Mieter bleibt der Nachweis gestattet, dass ein Schaden nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.

3. Eine Zahlung ohne Zweckbestimmung wird in folgender Reihenfolge verrechnet: Mietsicherheit, Betriebskostenabrechnungssaldo, Prozess- und sonstige Verzugskosten, Mietrückstände (Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale), laufende Miete (Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale).

4. Der Mieter hat **Sicherheit in Höhe von EUR 500 in Worten FÜNFHUNDERT** zu leisten. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme grundsätzlich von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können aber auch konkret eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen erhöhen die Erträge die Sicherheit.

5. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Eine Aufrechnung des Mieters mit Kautionsrückzahlungsansprüchen gegen die Mietansprüche des Vermieters während des laufenden Mietverhältnisses ist unzulässig.

§ 5 Mieterhöhung ^[1]_[SEP]

1. Für Mietpreiserhöhungen von Wohnraum gelten die §§ 558 – 560 BGB, soweit keine Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder Indexmiete (§ 557 b BGB) dieses Mietvertrages vereinbart ist.

§ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur dann aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

Gegenüber dem Kautionsanspruch des Vermieters hat der Mieter kein Zurückbehaltungsrecht aus Mängelbeseitigungsansprüchen; die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen Mängeln des Mietobjekts ist insoweit ausgeschlossen.

§ 8 Zustand, evtl. Renovierungsbedürftigkeit der Mietsache ^[1]_[SEP]

1. Der Mieter hat die Mietsache eingehend besichtigt (s. ggfls. auch beiliegendes Übernahmeprotokoll, besondere Bestätigung). Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben):

In Ordnung

2. Soweit unter § 30 keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, ist weder der Mieter noch der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

3. In den Räumen befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände (nachfolgend bitte möglichst

genau beschreiben):

Bett inkl. Lattenrost und Matratze, Schreibtisch, Bürostuhl, Regal, Kleiderschrank
+gemeinsame Küche, Bad, WC

§ 9 Nutzung der Mieträume, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Vermieter und Mieter versprechen, sowohl miteinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und gegenseitige Rücksichtnahme zu üben. Im Hinblick auf die gesetzliche Gestaltung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis verpflichtet sich jeder Vertragspartner, den anderen Teil über wichtige, das Mietverhältnis betreffende Vorgänge zu informieren und zu wichtigen schriftlichen Erklärungen des Vertragspartners in an- gemessener Frist Stellung zu nehmen.
2. Die Benutzung der Mieträume zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten (§ 540 Abs.1 S. 1 BGB).
3. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter diesen unverzüglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, beendet.
4. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z.B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 10 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z.B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie gilt nach Ausübung billigen Ermessens bei Erteilung nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern. Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 11 Betreten der Mieträume, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter oder dessen Beauftragten soweit rechtlich oder tat- sächlich notwendig in Begleitung einer weiteren Person – bei

Vorliegen von Gründen (u.a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach angemessener, vorhergehender Anmeldung den Zutritt zu den Mieträumen zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mieträume – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden können. Diese Verpflichtung besteht an Werktagen in der Zeit von 9.00 – 13.00 und 15.00 – 19.00 Uhr und ausnahmsweise auch Sonn- und Feiertagen in der Zeit zwischen 11.00 und 13.00 Uhr, in Fällen dringender Gefahr täglich zu jeder Tages- und Nachtzeit.

Bleiben die Mieträume bei mehrtägiger Abwesenheit des Mieters unbeaufsichtigt, so sind die Schlüssel unter Benachrichtigung des Vermieters leicht erreichbar zur Verfügung zu halten, andernfalls darf der Vermieter in dringenden Fällen die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen lassen.

§ 12 Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Duldungspflicht

1. Der Vermieter darf bauliche Maßnahmen zur Erhaltung, zum Ausbau des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden auch **ohne Zustimmung** des Mieters vornehmen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser, oder zur Schaffung neuen Wohnraums (Modernisierung) hat der Mieter unter den Voraussetzungen der §§ 555 b ff BGB zu dulden. Dies gilt auch, wenn die Modernisierung nicht die Mietsache direkt betrifft, sondern eine andere Wohnung im Haus oder andere Teile des Hauses.

3. Eine Modernisierungspflicht des Vermieters besteht nicht.

§ 13 Bauliche Maßnahmen durch den Mieter, Anschluss von Geräten, Öfen [SEP]

Bauliche Arbeiten aller Art an und in den Mieträumen durch den Mieter, z.B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters, insbesondere der Anschluss in Wohnungen unüblicher Geräte sowie die Aufstellung und Inbetriebnahme von Brennöfen. Der Mieter hat bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

§ 14 Eigentumswohnungen, nachträgliche WEG-Beschlüsse, Verwalterabrechnung, Einsichtnahme in Belege

1. Ist eine Eigentumswohnung vermietet, dann gelten, soweit sie von Bestimmungen dieses Vertrages abweichen, für das Mietverhältnis ausschließlich die in der Teilungserklärung oder in rechtsgültigen Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft festgelegten Bestimmungen über die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums, über die Hausordnung und über die Verpflichtung zur Zahlung der Betriebskosten, soweit diese den Mieter betreffen. Die betreffenden Schriftstücke hat der Vermieter dem Mieter auszuhändigen.

2. Nach Vertragsabschluss aus sachlichen Gründen gefasste derartige Beschlüsse hat der Mieter als für sich verbindlich anzuerkennen, soweit ihre Erfüllung für ihn nicht unbillig ist. Der Vermieter hat bei der Beschlussfassung berechnete Belange des Mieters vorzutragen und zu berücksichtigen.

3. Die Ansätze in der Jahresabrechnung des Verwalters sind in Bezug auf die Betriebskostenabrechnung des Vermieters auch für den Mieter verbindlich, soweit dies die zulässigermaßen umlegbaren Betriebskostenarten im Sinne des § 3 Ziff. 2 betrifft und die Verwalterabrechnung nicht offenbar unrichtig ist. Soweit der Mieter vom Vermieter Einsichtnahme in die der Verwalterabrechnung zugrundeliegenden Betriebskostenunterlagen verlangen kann, hat

diese ausschließlich beim Verwalter nach Anmeldung über den Vermieter zu erfolgen. Der Vermieter ermächtigt den Mieter hiermit zur Einsichtnahme.

§ 15 Gestaltung der Miete

In der Grundmiete sind die Kosten für die Erhaltung der Mietsache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand nur zum Teil enthalten. Soweit diese Kosten nicht in der Grundmiete enthalten sind, sind insbesondere in §§ 16, 17, 24 – 26 und 28 diesbezügliche weitere Verpflichtungen des Mieters aufgenommen.

§ 16 Mieterpflichten hinsichtlich des Zustandes der Mietsache, Wartung Rauchwarnmelder, Feuchtigkeit, Vermieterhaftung, kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen der Mietsache regelmäßig zu entkalken. Soweit die Mietsache mit Rauchwarnmeldern ausgestattet ist, ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten für deren Betriebsbereitschaft zu sorgen und diese mindestens einmal jährlich zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, es sei denn, der Vermieter hat diese Pflichten ausdrücklich übernommen. Er hat die Mietsache frostfrei zu halten, soweit ihm dies zumutbar ist. Bei **modernen Fenstern** (z.B. Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z.B. Schimmelbildung) **besonders sorgfältig zu lüften** und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand von mindestens 5 cm einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Bei zentraler Warmwasserversorgung ist der Mieter zur Vermeidung von Legionellenbildung verpflichtet, wöchentlich mindestens ein bis zwei Liter Warmwasser aus jeder Entnahmestelle der Mietsache zu entnehmen. Er hat die Wohnung von Ungeziefer freizuhalten. Parkettböden sind, sofern nicht versiegelt, durch Späßen und Wachsen bzw. Ölen zu pflegen. Versiegelte Parkettböden, Laminat, Linoleum und PVC-Böden sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Der Mieter haftet für alle in seinem Verantwortungsbereich liegenden Schäden an der Mietsache und den zu dieser gehörenden Anlagen und Einrichtungsgegenständen, die durch ihn, seine Beauftragten, seine Haushaltsangehörigen und sonstige von ihm aufgenommene Personen schuldhaft verursacht werden. Das gleiche gilt für sonstige auf seine Veranlassung in Beziehung zur Mietsache getretene Personen. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertrags- gemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.

3. Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er ist verpflichtet, dem Vermieter umfassende Auskunft über Ursache und Verursacher des Schadens zu geben. Er haftet für Schäden, die durch Verletzung dieser Verpflichtungen entstehen, soweit sie auf mindestens fahrlässigem Nichterkennen des Mangels seitens des Mieters oder auf seinem sonstigen schuldhaften Verhalten beruhen. Sofern der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, kann der Mieter weder eine Mietminderung nach § 536 BGB geltend machen noch Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 536 a Abs.1 BGB verlangen oder das Mietverhältnis fristlos nach § 543 Abs.3 S. 1 BGB kündigen (§ 536 c Abs.2 BGB).

4. a) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kern- bzw. Kardinalspflichten, d.h. aus einer Verletzung wesentlicher vertraglicher Pflichten, welche die vertragsgemäße Durchführung ermöglichen und auf deren Erfüllung der Mieter vertraut).

4. b) Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen. ^[11]_[SEP]

4. c) Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat. ^[11]_[SEP]

4. d) Der Haftungsausschluss greift des weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z.B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung. ^[11]_[SEP]

4. e) Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragsschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet b), c) und d) nicht für leichte Fahrlässigkeit. ^[11]_[SEP]

5. Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z.B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rollläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf maximal 6% der aktuellen Jahresgrundmiete begrenzt.

§ 17 Laufende Schönheitsreparaturen in der Wohnung

1. Zu den Schönheitsreparaturen gehört das Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

2. Der Vermieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Hiervon ausgenommen ist die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Vertragsbeginn, für deren Ursache der Mieter nicht verantwortlich ist.

3. Der Mieter übernimmt die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer, soweit ihm die Mietsache renoviert übergeben worden ist. Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein:

a) in Küchen, Bädern und Duschen alle 5 Jahre,

b) in Wohn- und Schlafräumen, Fluren und Toiletten alle 8 Jahre,

c) in anderen Nebenräumen alle 10 Jahre

4. Die Fristen laufen ab Beginn des Mietverhältnisses bzw. ab dem Zeitpunkt der letzten

Renovierung während der Mietzeit.

5. Soweit der Mieter die während der Mietdauer fällig gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

6. Bei der Rückgabe der Wohnung am Ende des Mietverhältnisses müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein. Die Arbeiten sind fachgerecht auszuführen.

§ 18 Energieausweis ^[1]_{SEP}

Der Energieausweis der Immobilie (ausgenommen sind Baudenkmäler) wird dem Mieter vom Vermieter nur in Wahrnehmung seiner diesbezüglichen Pflicht vorgelegt. Der Mieter kann aus den Angaben im Energieausweis keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen individuellen Verbrauch ziehen; die Vorlage des Energieausweises erfolgt lediglich zu seiner Kenntnis und Information. Ansprüche oder sonstige Rechte kann der Mieter hieraus nicht herleiten. Insoweit sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Energieausweis nicht Bestandteil des Mietvertrages ist und die darin enthaltenen Angaben keine Zusicherungen bestimmter Eigenschaften der Mietsache darstellen.

§ 19 Heizung, Wärme-Contracting, Wartung

1. Der Vermieter hat die **Zentralheizungsanlage** grundsätzlich vom 1.10. – 30.4. und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6.00 und 23.00 Uhr mindestens 20° C betragen. **Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.** Die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen (Dauerkipstellung der Fenster).

3. Der Mieter trägt anteilig die Heizkosten, wie sie sich für die Mieträume aus den Regelungen der Heizkosten VO in der jeweiligen Fassung ergeben. Bedient der Vermieter die Heizung selbst, werden diese Kosten mit 3 % der jährlichen Heizungskosten angesetzt, sofern nicht ein niedrigerer Betrag begründet ist. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art umzustellen.

4. Der Vermieter veranlasst die regelmäßige Einstellung, Überprüfung, Reinigung und Wartung der **Etagenheizung bzw. Einzelheizgeräte** und legt die Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um.

§ 20 Warmwasserversorgung, Einzelgeräte

1. Hinsichtlich der jährlichen Überprüfung, Reinigung und Wartung (einschließlich Entkalkung) von Warmwassergeräten gilt sinngemäß § 19 Ziff. 4.

2. Für gleichmäßige Temperatur bei der Warmwasserversorgung wird keine Gewähr geleistet.

§ 21 Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten bei Zentralheizung und zentraler Warmwasserbereitung, Nutzerwechsel, Kostenverteilung ^[1] _[SEP]

1. Die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt entsprechend der Heizkosten VO in der jeweiligen Fassung. Danach sind mindestens 50 % der Kosten nach dem erfassten Verbrauch umzulegen, sofern keine andere zulässige Vereinbarung über die Umlegung besteht. Der Vermieter entscheidet über die prozentuale Verteilung von Grund- und Verbrauchskosten. Bei einem vom Vermieter mitbewohnten Zweifamilienhaus erfolgt die Umlegung im Verhältnis der Wohnflächen, sofern kein anderer Umlegungsschlüssel bzw. eine Pauschale vereinbart ist.

2. Endet das Mietverhältnis während des laufenden Abrechnungszeitraums, findet eine **Zwischenabrechnung** grundsätzlich nicht statt. Endet das Mietverhältnis aufgrund Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten einer etwaigen **Zwischenablesung** zu tragen. Das gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis wirksam außerordentlich fristlos gekündigt hat. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z.B. der sog. Gradtagzahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

§ 22 Schilder, Blumenkästen, usw. ^[1] _[SEP]

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw. Im Falle der Zustimmung sind Ort, Dauer, Art der Anbringung und Vergütung zu vereinbaren.

2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen, auch wenn der Vermieter gem. Ziffer 1 zugestimmt hat.

3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist – u.a. aus Sicherheitsgründen – nicht zulässig.

§ 23 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabel ^[1] _[SEP]

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Sie sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen.

2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Breitbandkabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen.

3. Der Mieter hat den Anschluss seiner Wohnung an das Breitbandkabelnetz zu dulden, soweit nicht §§ 555 b ff BGB entgegenstehen. Wenn diese Einrichtung zur Verfügung steht, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

§ 24 Rückgabe der Mietsache, Zurücklassung von Einrichtungen, Räumungs- und Verwertungsermächtigung für den Vermieter SEP

1. Die Mieträume einschließlich Fenster und Böden sind dem Vermieter sorgfältig gereinigt und mit allen Schlüsseln zu übergeben. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung bis Vertragsende nicht nach, ist der Vermieter befugt, am darauffolgenden Werktag die Mieträume (zum Zwecke der Schadensminderung) auf Kosten des Mieters öffnen, reinigen und mit neuen Schlössern versehen zu lassen. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, zu beseitigen. Dazu gehört auch die **Entfernung von Dübeln**, die ordnungsgemäße Beseitigung von Löchern sowie der **Ersatz durchbohrter Kacheln** durch gleichartige, soweit dieser Zustand nicht auf vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zurückzuführen ist. Bei Auszug vor Vertragsende oder vor Ablauf einer dem Mieter gewährten Räumungsfrist ist der Mieter ohne besondere Aufforderung nach dem Auszug verpflichtet, dem Vermieter einen Wohnungsschlüssel für die Vorbereitung der künftigen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis zum Vertragsende besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem verspäteten Auszug entstehen. Hat der Mieter eigenen Fußbodenbelag (z.B. Teppichboden) – fest verklebt oder nicht – auf seine Kosten eingebracht, hat er diesen zu entfernen und den Unterboden in einwandfreien Zustand zu versetzen. Wird im Zusammenhang mit Bodenbelagsarbeiten usw. vom Mieter eine Tür verkürzt, ist bis zum Auszug die frühere Türlänge wieder herzustellen, Naturholztüren sind zu ersetzen.

2. Der Vermieter kann vom Mieter die Zurücklassung von Einrichtungen, mit denen dieser die Mietsache versehen hat, gegen Erstattung der seinerzeitigen Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung verlangen, soweit der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Mitnahme nachweist. Bei **Wegnahme einer Einrichtung** ist vom Mieter der ursprüngliche Zustand fachgerecht wiederherzustellen.

3. Zum Zweck der Schadensminderung **ermächtigt der Mieter den Vermieter** hiermit, bei Auszug oder Räumung zurückgebliebene Gegenstände nach eigenem Ermessen zu verwerten, wenn diese trotz zweimaliger Aufforderung mit Fristsetzung oder aber innerhalb von vier Wochen nach Auszug oder Räumung nicht abgeholt worden sind. Danach besteht für den Vermieter keine Aufbewahrungspflicht. Ein nach Abzug aller Vermieterforderungen vorhandener Erlös steht dem Mieter zu. Im Falle einer Entsorgung als Abfall haftet der Vermieter nicht für evtl. vernichtete Wertgegenstände.

§ 25 Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen

Der Mieter ist dem Vermieter und den Mitbewohnern gegenüber verpflichtet, die für das Mietgrundstück nach Bundes-, Landes- oder Ortsvorschriften bestehenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallvermeidung und -beseitigung, zu übernehmen und zu erfüllen, soweit dies nach diesen Vorschriften zulässig ist. Zusätzlich gelten die Bestimmungen der Hausordnung.

§ 26 Gartenpflege, Eigenleistung des Mieters

1. Der Mieter ist - ggfs. anteilig mit anderen Mietern - zur regelmäßigen Gartenpflege verpflichtet, es sei denn, der Vermieter führt diese selbst, oder durch von ihm beauftragte Dritte durch. Zur Gartenpflege gehört insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte.

2. Wird die Gartenpflege im Anwesen gemeinsam von den Mietern durchgeführt, hat sich der Mieter daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.

3. Der Mieter ist in dem Umfang, in dem er allein zur Gartennutzung berechtigt ist, zur ordnungsgemäßen Pflege verpflichtet.

§ 27 Vertrags- und Gesetzesänderungen ^[1]_{SEP}

1. Soweit Änderungen oder Einfügungen dem Formulartext widersprechen, gelten diese anstelle desselben. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrags einschließlich solcher über die vorzeitige Beendigung desselben bedürfen der **Schriftform**.

2. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.

3. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

4. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

§ 28 Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung ^[1]_{SEP}

Zur Verwirklichung der in § 9 Ziff. 1 genannten Grundsätze der Erzielung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt wechselt wöchentlich unter den Hausparteien. Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Hausparteien entsprechend der Gemeindesatzung und untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindesatzung. Die EG-Hauspartei hat den Hausflur bis zur Kellertür einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen. Die Mieter haben die zu ihrem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich. Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung wechseln diese Verpflichtungen monatlich. Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter hat im täglichen Wechsel nach Schneefall und nach Eintritt von Tauwetter den Schnee vom Gehweg und vom Hof zu entfernen und bei Glatteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung.

3. Das Waschen von Fahrzeugen ist untersagt.

4. Die Wäsche darf nur auf dem Trockenspeicher - soweit vorhanden - oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuhaken und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.

5. Abfälle jeder Art (nicht aber sperrige Gegenstände) sind – Kartons zerrissen – in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.

6. Das Rauchen ist in allgemein zugänglichen Räumen wie Treppenhaus, Waschküche, Aufzug usw. untersagt.

7. Teppiche, Decken usw. dürfen nur werktags und nur an dem hierfür bestimmten Platz von 8.00 – 19.00 Uhr ausgeklopft werden. Der Platz ist anschließend zu reinigen. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden. Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen.

8. Jedes störende Geräusch, vor allem Türenwerfen und Lärmen im Treppenhaus, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13.00 – 15.00 und 22.00 – 7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00 – 12.00 oder von 15.00 – 17.00 Uhr an Werktagen für die Dauer von maximal zwei Stunden täglich gestattet.

9. Es ist untersagt:

- a) Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
- b) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen, es sei denn, der Mieter ist ausnahmsweise zeitweise darauf angewiesen (z.B. Kinderwagen, Rollstuhl etc.) und
- c) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 – 7.00 Uhr und zwischen 13.00 – 15.00 Uhr auszuführen.

10. Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.

11. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen. Speicher- und Kellerzugangstüren sind abgeschlossen zu halten.

12. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die nach Ziff. 1, Abs. 1 für die Hausordnung verantwortliche Hauspartei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausbewohner das Wasser abzustellen und die Rohre leer laufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.

13. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren oder sonst in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Schäden vermieden werden. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.

14. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (auch Fahrräder) auf dem Grundstück bedarf der Zustimmung des Vermieters, der auch Ort und evtl. Vergütung bestimmt. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die erfolglose Abmahnung folgenden Monatsersten die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im voraus ermächtigt. Bei Selbstaussführung gilt § 3 Ziff. 2 b, Satz 2) entsprechend. In der Abmahnung ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

§ 29 Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung, oder durch sonstige Bestimmungen auferlegten Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. **Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbinden den Mieter von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht.**

§ 30 Sonstige Bestimmungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die Betriebskostenverordnung und die sonstigen im Vertrag angegebenen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze. Soweit ein von den Parteien unterschriebenes Protokoll über den Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorliegt, ist dieses ebenfalls wesentlicher Vertragsbestandteil.

1. Waschraum: Schäden, Reparaturen und Wartungsarbeiten im Waschraum an den Waschmaschinen und Trocknern werden auf die Mieter personenanteilig umgelegt. Ihr Anteil 1/8

2. Eingangsbereich: Ab 22:00 Uhr gilt absolute Nachtruhe. Das Rauchen oder das längere, gleichzeitige Verharren von mehr als 3 Personen im Außenbereich der Anlage über Zimmerlautstärke, gilt als Verstoß.

3. Die diesem Mietvertrag beigefügte Nutzungs- und Haftungsbeschränkungsvereinbarung für die Internetnutzung ist Bestandteil dieses Mietvertrags.

4. Haftungsfreistellungserklärung für Schäden aufgrund unberechtigter Internetnutzung während des Mietverhältnisses: Mit der Unterschrift dieses Mietvertrags verpflichte ich mich, den Anschlussinhaber Christoph Schiestl von Ansprüchen Dritter frei zu stellen, die von diesen aufgrund von Schäden geltend gemacht werden, die im Zusammenhang mit einer unzulässigen Nutzung des Internetzugangs durch mich, meine Besucher oder Angehörigen während des Mietverhältnisses durch die Nutzung des Internetanschlusses des Anschlussinhabers entstehen. Dies schließt insbesondere Kosten für Abmahnungen, Schadensersatz, Rechtsverfolgungskosten des Abmahnenden und des Anschlussinhabers ein. Der Anschlussinhaber ist nicht verpflichtet, gegen Abmahnungen oder Schadensersatzforderungen Dritter rechtlich vorzugehen, sondern kann von mir unverzüglich die Freistellung von derartigen Forderungen verlangen. In weiterer Folge verpflichte ich mich, eigene Schäden, die mir aufgrund dieser unzulässigen Nutzung entstehen, selbst zu tragen. Die Unzulässigkeit der Internetnutzung ergibt sich im Einzelnen aus der „Nutzungs- und Haftungsbeschränkungsvereinbarung für das Internet“, die diesem Mietvertrag beigefügt ist. Unzulässig ist insbesondere jede Nutzung, die gegen persönlichkeitsrechtliche, urheberrechtliche, datenschutzrechtliche, markenrechtliche oder strafrechtliche Bestimmungen verstößt. Davon umfasst wird ausdrücklich die Nutzung von sogenannten „Peer-to-Peer Netzwerken“

bzw. rechtswidrigen „Internet-Tauschbörsen“, auf denen z.B. urheberrechtlich geschützte Filme, Musik und Software illegal verbreitet werden („illegales Filesharing“).

5. Das diesem Mietvertrag beigefügte Merkblatt für richtiges Wohnverhalten insbesondere Heizen und Lüften habe ich vor bzw. bei Vertragsunterzeichnung zur Kenntnis genommen und ist Bestandteil des Mietvertrags. Ich werde die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten, insbesondere für richtiges Heizen und Belüften der Mieträume, beachten. Sollten sich in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsschäden bemerkbar machen, werde ich diese sofort dem Vermieter anzeigen.

6. Erweiterung von §28 ist die Hausordnung des jeweiligen Wohnobjekts. Zu finden im Anhang dieses Mietvertrags und in den Schaukästen auf jeder Wohneinheit. Mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrags erkläre ich mich einverstanden die Regeln der Hausordnung zu befolgen.

7. Durch die Unterschrift dieses Mietvertrags bin ich einverstanden, dass der Vermieter einen Zweitschlüssel zu meiner Wohnung besitzt. Der Vermieter darf meine Wohnung jedoch nicht ohne meine Erlaubnis betreten.

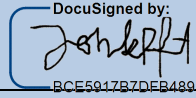
Anhang und Bestandteil des Mietvertrags:

- Widerrufsbelehrung
- Hinweise zur Datenverarbeitung der CMS Management GmbH
- Betriebskostenverordnung
- Merkblatt für richtiges Wohnverhalten – insbesondere Heizen und Lüften
- Nutzungs- und Haftungsbeschränkungsvereinbarung für die Internetnutzung
- Hausordnung

Ort, Datum
4/29/2023
Unterschrift Vermieter / Vertreter

Vermieter / Vertreter: Vor- und Zunamen In Blockbuchstaben
Christoph Schiestl
Firmenstempel

CMS Management GmbH Moncalierstraße 22 76530 Baden-Baden Tel. +49 [0] 7221 3983961 Fax +49 [0] 7221 3927737 info@apartico.de www.apartico.de

Ort, Datum
4/29/2023
Unterschrift(en) Mieter

Mieter: Vor- und Zunamen In Blockbuchstaben
Jonas Krafft
Unterschrift(en) Mieter

Mieter: Vor- und Zunamen In Blockbuchstaben

Widerrufsbelehrung

Als Verbraucher haben Sie das Recht, den Mietvertrag zu widerrufen, sofern folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der Vermieter ist Unternehmer im Sinne des § 14 BGB
- Der Mieter ist Verbraucher im Sinne des § 13 BGB
- Der Mietvertrag muss als Fernabsatzvertrag, außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters oder seines Vertreters geschlossen worden sein
- Der Mieter hat die Mietsache zuvor nicht besichtigt
- Die Widerrufsfrist von 14 Tagen ab Vertragsschluss wird eingehalten
- Der Mieter hat den Vermieter nicht ausdrücklich aufgefordert, vor Ablauf der Widerrufsfrist mit dem Erbringen der Dienstleistung zu beginnen

DATEN DES WIDERRUFSADRESSATEN

CMS Management GmbH
Moncalierstraße 22
76530 Baden-Baden

Für die Wirksamkeit des Widderrufs sind hier aufgeführte Daten des Widerrufsadressaten, sowie eine eindeutige Erklärung der Abstandnahme vom Vertrag schriftlich zuzustellen.

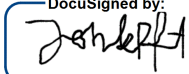
FOLGEN DES WIDERRUFS

Der Widerruf des Mietvertrages befreit beide Vertragspartner von ihren Pflichten der Vertragserfüllung. Bereits geleistete Dienstleistungen sind in vollem Umfang zurückzugeben. Bereits geleistete Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der Widerrufserklärung zurückzuzahlen. Sofern nicht anders vereinbart wird hierfür dasselbe Zahlungsmittel genutzt wie für die Transaktion. Die Rückzahlung ist für den Rückzahlenden kostenfrei.

Die vorliegende Widerrufsbelehrung habe ich vollständig gelesen und zur Kenntnis genommen:

Ort, Datum: 4/29/2023

Unterschrift Mieter:

DocuSigned by:

BCE5917B7DFB489...

Hinweise zur Datenverarbeitung der CMS Management GmbH

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen und ggf. des betrieblichen Datenschutzbeauftragten:

Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher:

Frau Angelique Nikodemusz
a.nikodemusz@apartico.de

Anschrift:

CMS Management GmbH
Moncalierstraße 22
76530 Baden-Baden

Betrieblicher Datenschutzbeauftragter:

Herr Oliver KRENZ
o.krenz@apartico.de

Anschrift:

CMS Management GmbH
Moncalierstraße 22
76530 Baden-Baden

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art, Zweck und deren Verwendung

Zum Zweck der Anbahnung und Durchführung des Mietvertrages erheben wir folgende Daten:

- Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift
- Email-Adresse, Telefonnummer
- Anzahl der im Haushalt lebenden Personen
- Einkommensverhältnisse und Beruf
- Eröffnete und noch nicht abgeschlossene Verbraucherinsolvenzverfahren
- Kontodaten
- Höhe der Miete und Betriebskosten
- Verbrauchsdaten und Betriebskosten gem. BetrKV und HeizKV
- Daten über den Eingang der Mieten und Betriebskosten
- Korrespondenz während des Mietverhältnisses

Die Datenverarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b, f DSGVO zu den genannten Zwecken und für die beidseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis erforderlich.

Die personenbezogenen Daten des Mieters werden regelmäßig bis zum Ablauf der gesetzlichen dreijährigen Regelverjährungsfrist (§ 195 BGB) gespeichert und mit Ablauf der Frist gelöscht. Sofern ich/wir nach Artikel 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (aus HGB, StGB oder AO) zu einer längeren Speicherung verpflichtet bin/sind oder Sie in eine darüber hinaus gehende Speicherung nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben, sind diese Fristen maßgeblich.

3. Weitergabe von Daten an Dritte

Ihre persönlichen Daten werden nicht an andere außer den im Folgenden genannten Dritten zu den aufgeführten Zwecken weitergegeben. Soweit dies nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO für die Abwicklung des Mietverhältnisses mit Ihnen erforderlich ist, werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben.

- Zum Zwecke der Abrechnung der Betriebskosten werden die Verbrauchsdaten für Heizung/Warmwasser von der beauftragten Messdienstfirma erhoben. Diese (sowie ggf. folgende) werden an das beauftragte Abrechnungsunternehmen bzw. den mit der Abrechnung beauftragten Haus & Grund-Verein weitergeleitet.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen der Mieträumlichkeiten werden Ihr Name und Ihre Kontaktdaten bei Erforderlichkeit an Handwerker/Dienstleister oder Sachverständige bzw. den jeweiligen Gebäudeversicherer und Haftpflichtversicherer des Grundstücks weitergegeben.
- Zum Zwecke der Erfüllung von Rechtsansprüchen wird anderen Mietern auf deren Verlangen Einsicht in sämtliche, den jeweiligen Jahresabrechnungen zugrunde liegenden Originalbelege und Verbrauchserfassungen gewährt.

Die weitergegebenen Daten dürfen von diesen ausschließlich zu den genannten Zwecken verwendet werden.

4. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO eine erteilte Einwilligung zu widerrufen, gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über die von uns verarbeiteten Daten, gemäß Art. 16 DSGVO die Berichtigung Ihrer gespeicherten Datensätze sowie gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen. Außerdem steht Ihnen das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO, einer Mitteilung im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung gemäß Art. 18 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit gem. Art. 20 DSGVO zu. Auch können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO beschweren.

5. Widerspruchsrecht

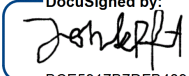
Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben. Sofern Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, wenden Sie sich bitte an die oben angegebene Adresse des Verantwortlichen.

Hiermit bestätige ich **Jonas Krafft**

die vorstehenden "Hinweise zur Datenverarbeitung der CMS Management GmbH" zur Kenntnis und eine Ausfertigung der Hinweise vom Vermieter ausgehändigt bekommen zu haben.


Ort, Datum: 4/29/2023

Unterschrift Mieter:

DocuSigned by:

BCE5917B7DFB489...

Betriebskostenverordnung

§ 1 Betriebskosten

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

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie 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;

1. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

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

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

hierzu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Haus- anlagen 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) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

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

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

7. die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- 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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges;

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 – 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen;

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

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

Merkblatt

für richtiges Wohnverhalten – insbesondere Heizen und Lüften

Zur Vermeidung von Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall ist es wichtig, die Mieträume richtig zu heizen und zu lüften. Hierbei ist zu beachten, dass jeder Raum seiner Nutzung entsprechend zu temperieren ist, wobei folgende Mindesttemperaturen gelten:

Wohnräume: 20 bis 22 Grad Celsius

Schlafräume: 16 bis 18 Grad Celsius

Badezimmer: 22 bis 24 Grad Celsius

Allerdings genügt eine ausreichende Beheizung der Räume nicht, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Es muss gleichzeitig für eine ausreichende Belüftung gesorgt werden, die heute in Anbetracht der dicht schließenden Fenster und Türen nicht von alleine gewährleistet ist, so wie dies früher der Fall war. Ältere Holzfenster waren nie völlig dicht und infolge dessen fand eine Art Zwangsentlüftung statt. Möbel waren aus Holz und nicht mit wasserabweisendem Polyester beschichtet. Gardinen, Polster, Bettzeug, Textilien usw. bestanden aus Naturfasern, die anders als moderne Kunststofffasern Feuchtigkeit viel besser aufnehmen konnten. Die damals niedrigeren Energiekosten verleiteten zudem dazu, die Räume stärker als eigentlich nötig zu beheizen, so dass Feuchtigkeits- und Schimmelschäden eher selten waren, da warme Luft mehr Feuchtigkeit speichern kann als kalte.

Heutzutage ist eine regelmäßige sogenannte „Querlüftung“, umgangssprachlich auch „Durchzug“ genannt, mehrmals täglich nötig. Schrägstellen der Fenster genügt für eine ordnungsgemäße Lüftung nicht! Dies führt lediglich zur Auskühlung des Raumes und insbesondere der Bauteile an den Fenstern, so dass diese unnötig auskühlen und sich im Zweifel die Luftfeuchtigkeit dort am kältesten Punkt niederschlägt. Eine richtige Lüftung erfordert daher eine Querlüftung. Das heißt, Sie öffnen alle Fenster komplett, die gegenüberliegenden Fenster und eine Tür (z.B. Balkontüre usw.), so dass im Raum kurzfristig Durchzug entsteht. Es muss ein schneller Luftaustausch gewährleistet sein, der zur schnellen Entfeuchtung führt, ohne dass ein großer Energieverlust eintritt.

Bei Beachtung dieser Querlüftung genügt es üblicherweise, wenn in der Heizperiode mindestens **3 bis 5 Mal täglich** eine Querlüftung von 5 Minuten erfolgt.

Wenn ein Raum nicht ständig benutzt oder niedriger temperiert ist (z.B. im Schlafzimmer), erwärmen sich während des Aufheizens die Wandoberflächen nur langsam, weshalb sich dort Tauwasser bilden kann. Daher muss vorübergehend stärker gelüftet werden. In keinem Fall dürfen nicht beheizte Räume durch Öffnen von Türen zu beheizten Räumen temperiert werden, da dann Raumluft mit relativ hoher Luftfeuchtigkeit an den kühlen Flächen in den nicht beheizten Räumen kondensiert und dort zu Schäden führt.

Auch die Art und Anordnung der Heizkörper und der Möblierung in einem Raum beeinflussen die Luftzirkulation und damit die Erwärmung der Außenflächen. Bitte achten Sie daher bei der Aufstellung von Möbeln darauf, dass diese ausreichend hinter- und unterlüftet werden. An Außenwänden sollten Möbelstücke daher mit einem Mindestabstand von 6 cm zur Wand aufgestellt bzw. aufgehängt werden, damit eine ausreichende Hinterlüftung gewährleistet ist. Bilder sollten schräg oder mit Abstandshaltern aufgehängt werden, Schränke sollten am Boden und an der Decke nicht bündig abschließen und unter den Schränken sollte genügend Luftdurchgang sein, da ansonsten eine Schimmelbildung an der dahinter liegenden Wand bzw. am Möbelstück selbst die Folge sein kann.

Insbesondere in Küche und Bad ist eine schnelle Ableitung der Luftfeuchtigkeit nach außen ins Freie wichtig, was in der Küche durch eine ins Freie führende Dunstabzugshaube problemlos möglich ist, im Bad allerdings in der Regel erst nach dem Baden oder Duschen geschieht. In der Zwischenzeit hat sich dann im Bad an den Wandfliesen oft ein sichtbarer Tauwasserniederschlag gebildet, der zweckmäßigerweise abzuwischen ist, da die

Feuchtigkeit, die auf diese Weise beseitigt wird, schon nicht mehr durch Lüften abgeführt werden muss. Trotzdem ist eine sorgfältige Lüftung gerade des Badezimmers nach der Benutzung wichtig. Hier sollte nach dem Duschen bzw. Baden eine fünf- bis zehnminütige Stoßlüftung (Badezimmertüre schließen und Fenster komplett öffnen) erfolgen und keine Querlüftung, da sonst feuchte Luft in die Wohnräume eingeleitet wird.

Auch im Schlafzimmer wird oftmals das Lüften vernachlässigt. Bedenken Sie bitte, dass ein schlafender Mensch in acht Stunden rund 300 Gramm Wasser abgibt, das zum Teil von der Luft, überwiegend aber von den Raumboflächen aufgenommen wird. Um diese Feuchtigkeit wieder abzugeben ist es notwendig, sowohl vor, als auch nach dem Schlafen eine Querlüftung durchzuführen, wobei die Temperatur im Schlafzimmer nicht unter 16 Grad Celsius absinken sollte, da dies Feuchtigkeitsschäden Vorschub leistet.

Auch Zimmerpflanzen verursachen durch die Verdunstung des Gießwassers genauso wie Aquarien zusätzliche Feuchtigkeitsbelastungen, so dass in solchen Räumen öfter gelüftet werden muss, als oben empfohlen worden ist.

Wenn Sie die in diesem Merkblatt gegebenen Ratschläge für eine richtige Beheizung und Belüftung der Mieträume beachten, werden sich Schimmelpilze und Feuchtigkeitsschäden aller Wahrscheinlichkeit nicht zeigen. Ihre Gesundheit und Ihr Geldbeutel werden Ihnen den vergleichsweise geringen Aufwand danken.

Daher: Richtige Heizung und Lüftung ist notwendig!

Nutzungs- und Haftungsbeschränkungsvereinbarung für die Internetnutzung

§1 Geltungsbereich

Durch die Unterzeichnung der Haftungsfreistellungserklärung wird dem Mieter und seinen Angehörigen bzw. Gästen für den Zeitraum der Mietdauer gestattet, den Internetzugang unter den nachfolgenden Bedingungen in angemessenem Umfang zu nutzen.

Die mitgeteilten Zugangsdaten sind nur zum persönlichen Gebrauch des Mieters bestimmt und von diesem geheim zu halten. Der Mieter ist nicht berechtigt, Dritten ohne Zustimmung des Anschlussinhabers die Nutzung des Internets zu gestatten.

§2 Datenschutzbestimmungen

Der Vermieter ist berechtigt, die für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Internetnutzung erforderlichen personenbezogenen Daten gemäß den geltenden Datenschutzbestimmungen zu erheben. Diese werden vom Vermieter zur Sicherung seiner Rechte bei unzulässiger Nutzung des Internets gespeichert.

Die personenbezogenen Daten werden nach 5 Jahren gelöscht, wenn der Mieter innerhalb dieser Zeit den Internetanschluss des Vermieters nicht mehr genutzt hat.

§3 Leistungen und Verfügbarkeit

Die Bereitstellung des Internetzugangs durch den Vermieter wird im Rahmen der bestehenden technischen und betrieblichen Möglichkeiten angeboten. Störungen aufgrund etwa höherer Gewalt, Wartungsmaßnahmen o.ä. können nicht ausgeschlossen werden.

Ein Anspruch auf tatsächliche Verfügbarkeit, Eignung oder Zuverlässigkeit des Internetzugangs für irgendeinen Zweck besteht nicht.

§4 Rechtswidrige Nutzung

Dem Mieter ist untersagt, über den Internetanschluss kostenpflichtige Dienste in Anspruch zu nehmen, welche dem Vermieter gegenüber Forderungen entstehen lassen.

Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jede Nutzung, die gegen datenschutzrechtliche, persönlichkeitsrechtliche, urheberrechtliche, markenrechtliche oder strafrechtliche Bestimmungen verstößt, unzulässig ist.

Dies betrifft insbesondere:

- die Verletzung von Urheber- und sonstigen Rechten Dritter durch die Nutzung von sogenannten „Peer-to-Peer Netzwerken“ bzw. rechtswidrigen „Internet-Tauschbörsen“ auf denen z.B. urheberrechtlich geschützte Filme, Musik und Software illegal verbreitet werden („Illegales Filesharing“),
- die Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung von schädigenden und/oder rechtswidrigen Inhalten, einschließlich des Versands von unverlangten Massen- Emails (sog. „Spamming“) und Viren,
- die Übermittlung oder Einstellung von beleidigenden, verleumderischen, verfassungsfeindlichen, rassistischen, sexistischen, belästigenden oder anderweitig unerlaubten Inhalten,
- der Besuch von Websites mit strafrechtlich relevanten Inhalten, wie z.B. Websites mit volksverhetzenden oder kinderpornographischen Inhalten, Websites die zu Straftaten anleiten oder Gewalt verherrlichen bzw. verharmlosen sowie Websites, die geeignet sind, Kinder und Jugendliche sittlich schwer zu gefährden,
- das Eindringen bzw. versuchte Eindringen in fremde Datennetze (sog. „Hacking“).

Erkennt der Mieter oder muss erkennen, dass ein solcher Rechtsverstoß geschehen ist oder droht, hat er die Pflicht, den Vermieter unverzüglich darauf aufmerksam zu machen.

§5 Haftungsbeschränkung und Haftungsfreistellung

Der Mieter ist für seine im Internet bereitgehaltenen eigenen oder fremden Inhalte im Verhältnis zum Vermieter allein und ausschließlich verantwortlich. Der Vermieter übernimmt keine Verantwortung für etwaige Schäden an dem Computer oder Laptop des Mieters, die durch die Internetnutzung entstehen. Hiervon ausgenommen sind Schäden, die auf einem vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handeln des Vermieters. Insbesondere wird keinerlei Haftung für die Inhalte aufgerufener Websites oder heruntergeladener Daten übernommen. Ferner wird auch keinerlei Haftung für einen Virenbefall durch Verwendung des Internetzugangs übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, eigene Schäden die ihm aufgrund einer unzulässigen Nutzung entstehen, selbst zu tragen.

§6 Verstoß gegen die Nutzungsbestimmungen

Bei einem Verstoß gegen diese Nutzungsbestimmungen ist der Vermieter berechtigt, den Internetzugang einzuschränken oder vollständig zu sperren. Der Vermieter behält sich insbesondere vor, jederzeit den Zugang auf bestimmte Seiten oder Dienste über das WLAN zu sperren (z.B. gewaltverherrlichende, pornographische, oder kostenpflichtige Seiten).

§7 Schlussbestimmungen

Sollten im Einzelfall Abweichungen von der vorstehenden Vereinbarung notwendig sein, so sind diese mit dem Vermieter abzustimmen.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Zusatzvereinbarung nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzlich zulässige Bestimmung, die dem mit der wirksamen Bestimmung Gewollten wirtschaftlichen am nächsten kommt. Dasselbe gilt für eine vertragliche Lücke.

Hausordnung Ottilienstraße 27/1

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten. Sie gilt für alle Bewohner. Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen.

Obhuts- und Sorgfaltspflichten

Die Hauseingangstür soll grundsätzlich geschlossen sein. Zwischen 22.00 Uhr und 06.00 ist diese Tür jedenfalls abzuschließen. Ein Einfaches ins Schloss fallenlassen reicht nicht! Der Zugang zum Haus ist grundsätzlich frei zu halten.

Durch die Abflussleitungen - insbesondere Bad, Küche und WC - dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll.

Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder den Kellern einschl. der Flure ist nicht gestattet.

Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie den Eigentümer (Verwalter) schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

Ruhezeiten

Die Hausbewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden.

Besonders an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen zwischen 13.00 und 15.00 und 22.00 und 08.00 Uhr ist Lärm, der außerhalb der eigenen Wohnung dringt, zu vermeiden. In dieser Zeit ist das Musizieren verboten.

Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten.

Reinigung

Selbst verursachte grobe Verschmutzungen jedweder Art von Gemeinschaftsräumen/Fluren, sind ohne unnötigen Aufschub selbst zu reinigen. Gemeinschaftsräume und Flure sind generell frei von privaten Gegenständen zu halten. Die Ablagerung von Müll, insbesondere auf Balkonen, ist jedenfalls strengstens verboten.

Die Reinigung des Bürgersteigs vor dem Haus wird im Wechsel der Mietparteien durchgeführt.

Zigarettenkippen vor dem Haus müssen vom jeweiligen Verursacher selbst entfernt werden.

Müll

Die Mieter des Hauses stellen vor Leerung der Mülltonnen, die Behälter im Wechsel an den dafür vorgesehenen Abholplatz und bringen die geleerte Mülltonne an ihren ursprünglichen Platz zurück.

Der Abstellplatz für die Mülltonne ist durch den/die Mieter, die jeweils für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen verantwortlich sind, sauber zu halten.

Bitte achten Sie besonders- entsprechend den behördlichen Vorschriften - auf die ordnungsgemäße Trennung des Mülls.

Schnee- und Glatteisbeseitigung

Die Schnee- und Glatteisbeseitigung erfolgt im Wechsel der Mieter des Hauses. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Zeiten, ab und bis zu welcher Uhrzeit geräumt werden muss, sind unbedingt einzuhalten. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

Treppenhaus und Kellerflure

Im Treppenhaus und im Kellerflur dürfen keine Fahrräder oder Krafträder (z. B. Mopeds, Mofas) abgestellt werden.

Kinderrwagen können auf den dafür vorgesehen Platz im Treppenhaus abgestellt werden.

Treppenhaus-, Dach- und Kellerfenster sind bei Regen oder Sturm zu schließen.

Hauseingangs- und Wohnungstüren, Klingelschilder

Das Anbringen von selbstgestalteten Hinweisschilder an die Eingangs- oder Wohnungstüren ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Hauseigentümer (Verwalter) gestattet. Der Hauseigentümer (Verwalter) stellt bei Bedarf einheitliche Namensschilder für die Klingel-/Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung.

Waschraum

Die Benutzung des Waschraums ist zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr gestattet. Die Benutzung erfolgt im Wechsel mit den übrigen Hausbewohnern.

Die zur Verfügung gestellten Geräte sind mit entsprechender Sorgfalt zu behandeln. Selbst verschuldete Verunreinigungen sind umgehend selbst zu reinigen. Das Fusselsieb der Waschmaschine ist jedenfalls bei jeder dritten Verwendung auf Verschmutzung zu prüfen und gegebenenfalls zu reinigen. Das Flusensieb des Wäschetrockners ist nach jeder Verwendung zu reinigen. Gleiches gilt für den Wasserbehälter.

Wäsche darf im Waschraum nicht gelagert werden und ist unmittelbar nach der Verwendung eines der Geräte vom Besitzer zu entfernen. Ablagerungen von Wäsche in den Geräten sind jedenfalls strengstens verboten! Der jeweilige Benutzer hat diese sauber und rein zu halten und unmittelbar nach der Verwendung den anderen Mitbewohnern zur Verfügung zu stellen.

Die Reinigungskraft ist angewiesen gelagerte Wäsche im Waschraum ausnahmslos zu entsorgen!

Partykeller

Der Partykeller steht für Partys und vergleichbare Veranstaltung zur Verfügung, sofern die jeweilige Veranstaltung zuvor bei den Nachbarn angemeldet bzw. besprochen wurde. Ab 22:00 Uhr ist ein Lärmpegel einzuhalten, wodurch andere Mitbewohner und/oder Nachbarn nicht gestört werden. Die maximale Teilnehmerzahl solcher Veranstaltungen ist auf 15 Personen beschränkt.

Rauchen

Grundsätzlich gilt im gesamten Gebäude Rauchverbot. Das Rauchen ist auf Balkonen, vor der Haustür oder im Garten gestattet. Ab 22:00 Uhr ist das Rauchen oder Verweilen von mehr als 3 Personen gleichzeitig außerhalb des Gebäudes verboten. Es gilt die Nachtruhe (22:00 – 06:00 Uhr) zu gewährleisten.

Küchen

Die zur Verfügung gestellten Küchen und deren Einrichtung sind mit möglichster Schonung des Materials zu behandeln und stets rein und hygienisch zu halten. Speziell nach dem Kochen, sind alle benutzten Teller, Pfannen, Töpfe usw. umgehend zu reinigen, sodass diese den anderen Mitbewohnern wieder zur Verfügung stehen. Sind Unklarheiten zur Verwendung der Geräte vorhanden, hat sich der Mieter vor Verwendung entsprechend zu informieren. Grob fahrlässige Verwendung wie zb. Löffel in Mikrowelle gelten jedenfalls als Verstoß gegen die Hausordnung.

Grillen

Das Grillen auf den Balkonen und den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet. Nehmen Sie bitte auch hier Rücksicht auf Ihre Mitbewohner und Nachbarn.