



MIETVERTRAG für Whg.-Nr. 37215 1 016 1

zwischen

Dr. Stephan SIEPELT

vertreten durch

V O L P I N A

Haus- und Grundbesitz

Verwaltungs GmbH

Diezmannstraße 12, 04207 Leipzig

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

und

Susanne und Günter REISKE

Paul-Ernst-Str. 7 in 04159 LEIPZIG

- nachfolgend **Mieter** genannt -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 MIETSACHE

- 1.1. Der Vermieter vermietet an den Mieter in der **Meusdorferstr. 10A in 04277 LEIPZIG** die **Wohnung Nr. A 16**, 1.OG bestehend aus 2 Zimmern; 1 Küche, 1 DU / WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum Nr. 16 zur Nutzung als Wohnung. Eine gewerbliche Nutzung ist ausgeschlossen.
- 1.2 Der Mieter unterzeichnet gleichzeitig mit diesem Mietvertrag den Senioren-Betreuungsvertrag mit dem Maltesern direkt, dieser wird wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.
- 1.3 Der Senioren-Betreuungsvertrag ist nur in Verbindung mit dem Mietvertrag gültig.
- 1.4 Der Senioren-Betreuungsvertrag verpflichtet den Mieter, lediglich allgemeine Betreuungsleistungen, wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen, wie Notrufdienste oder Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen anzunehmen. Durch den Betreuungsvertrag wird der Mieter nicht verpflichtet, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen.
- 1.5 Dem **Mieter** werden vom **Vermieter** für die Mietzeit entsprechende Schlüssel laut Übergabeprotokoll ausgehändigt. Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den **Mieter** bedarf der Zustimmung des **Vermieters**.
- 1.6 Bei der Übergabe der Mietsache wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, welches den Zustand der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses und die Anzahl der an den Mieter übergebenden Schlüssel wiedergibt.
- 1.7 Der Vermieter ist berechtigt, die Übergabe der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses davon abhängig zu machen, dass der Mieter zuvor die erste Miete und die erste Rate der vereinbarten Mietkaution gezahlt hat.
- 1.8 Die Parteien können die Übergabe der Wohnung vor Beginn des Mietverhältnisses vereinbaren. In diesem Fall hat der Mieter die ab Übergabe anfallenden Heiz- und Betriebskosten zu tragen und hierfür eine Vorauszahlung gemäß § 3 dieses Vertrages zu zahlen.

§ 2 MIETZEIT und KÜNDIGUNG

- 2.1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.07.2014** und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- 2.2. Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wird für beide Vertragsparteien für 6 Monate ausgeschlossen. Die Frist beginnt mit Beginn des Mietverhältnisses
- 2.2. Das Recht zur ordentlichen sowie zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses richtet sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 2.3. Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Vertragsbeendigung die Wohnung weiterhin nutzt, § 545 BGB wird somit ausgeschlossen.

§ 3 MIETZINS und BETRIEBSKOSTEN

- 3.1. Insgesamt sind vom Mieter an den Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag kostenfrei zu zahlen:

ab Mietbeginn

Miete Wohnung	€ 428,00
Betriebskosten-Vorauszahlung z. Zt.	€ 133,00
Gesamt	€ 561,00

Die Grundpauschale gem. Senioren-Betreuungsvertrag erfolgt direkt an die Malteser.

- 3.2. Der Betrag wird mittels Abbuchungsauftrag für Lastschriften vom Vermieter eingezogen. Der Mieter erteilt dem Vermieter gesondert entsprechende Vollmacht. Bei Nichtteilnahme am Abbuchungsverfahren erhöht sich die monatliche Miete um € 5,10 für den zusätzlichen Buchungsaufwand.
- 3.3. Der Mieter hat die Betriebskosten zu tragen. Die Betriebskosten bestimmen sich nach der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung oder der eventuellen an ihre Stelle tretende Regelung. Eine Aufstellung der Betriebskosten laut Betriebskostenverordnung ist als Anlage I beigelegt und wird Bestandteil dieses Mietvertrages. Als sonstige Betriebskosten sind umlagefähig:

Dachrinnenreinigung, Nutenwechselgebühr, Überprüfung der Elektroanlage, Überprüfung der Automatikturen, Überprüfung Trinkwasser gem. TrinkwV 2011

- 3.4. Der Vermieter ist berechtigt, einen Verteilerschlüssel für die umlagefähigen Nebenkosten festzulegen. Die Betriebskosten werden mit Ausnahme der Kosten für Heizung, Wasser und Warmwasser und Grundsteuer nach Einzelbescheid pro Wohnung, im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnung zu 10.000-stel auf den Mieter umgelegt. Die Erfassung der Betriebskosten folgt nach dem Prinzip, das die Eigentümergemeinschaft der Jahresabrechnung des WEG Verwalters zugrunde legt. Der Umlageungsmaßstab kann nach billigem Ermessen vom Vermieter geändert werden, insbesondere kann auch eine Verteilung nach dem Maß der Inanspruchnahme eingeführt werden. Die Abrechnung, Erhöhung oder Verringerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Den Umlageschlüssel und die für dieses Objekt umlagefähigen Kosten entnehmen Sie der Anlage 1 a.
- 3.5. Der Mieter kann gegen eine Mietzinsforderung nur mit Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen wegen eines Mangels der Mietsache oder mit einem Anspruch auf Ersatz sonstiger Aufwendungen für die Mietsache aufrechnen. Im Übrigen ist die Aufrechnung ausgeschlossen, soweit der Mieter nicht mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnet. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters wegen Ansprüchen, die ihren Grund nicht im Mietverhältnis haben, besteht nicht.
- 3.6. Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung sind bis spätestens zum 03. Werktag des auf den Zugang der Abrechnung folgenden Monats zur Zahlung fällig. Eine Betriebskostenabrechnung gilt am 03. Werktag nach Versendung der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter als dem Mieter zugegangen.
- 3.7. Bei verspäteter Zahlung der Miete ist der Vermieter berechtigt, pauschalisierte Mahnkosten für jede schriftliche Mahnung in Höhe von € 5,00 zu erheben. Die Geltendmachung der gesetzlichen Verzugszinsen und weiterer Ansprüche oder die Ausübung von Gestaltungsrechten bleiben davon unberührt. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang der Miete beim Vermieter entscheidend.

§ 4 MIETERHÖHUNG

- 4.1. Die Möglichkeit zur Mieterhöhung unterliegt den gesetzlichen Vorschriften.
- 4.2. Sollte sich der Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte für Gesamtdeutschland, Basisjahr 2010=100, um mehr als 5 % nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Mietänderung aufgrund dieser Wertsicherungsklausel ändern, so erhöht oder ermäßigt sich die Grundmiete gemäß § 3.1 dieses Vertrages in Höhe des Prozentsatzes. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang einer entsprechenden Erklärung beim jeweils anderen Vertragspartner zu richten.

§ 5 KAUTION

Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautions in Höhe von € 1.284,00 zu leisten. Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

§ 6 GEWÄHRLEISTUNGS AUSSCHLUß

- 6.1. Die so genannte „Garantiehaftung“ des Vermieters wegen anfänglicher Mängel für Schadensersatzansprüche des Mieters ist ausgeschlossen.
- 6.2. Der Vermieter haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es sei denn, diese seien durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Vermieters verursacht.
- 6.3. Wird die Strom- oder Gas- oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch ein nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen oder treten Überschwemmungen oder sonstige Katastrophen ein, hat der Mieter keine Ersatzansprüche gegen den Vermieter.
- 6.4. Die unter den vorgenannten Nummern aufgelisteten Haftungsausschlüsse greifen nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft des Mietobjektes besonders zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat;

bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;

soweit der Schaden auf einer Verletzung von so genannten Kardinalpflichten beruht, d. h. auf eine Verletzung vertraglicher Pflichten, die die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages ermöglichen und auf dessen Erfüllung der Mieter daher vertraut;

für Schäden, für die eine Versicherung des Vermieters besteht, z. B. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.

§ 7 BEHANDLUNG UND BENUTZUNG DER MIETRÄUME

- 7.1. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den im Vertrag bestimmten Zwecken benutzen. Eine anderweitige Nutzung ist nicht zulässig.
- 7.2. Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten sowie Installationen und dergleichen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters vorgenommen werden. Das Anbringen einer Separatantenne ist nicht gestattet.
- 7.3. Der Mieter ist verpflichtet die Mietsache zu beheizen und zu belüften, so dass Schäden an der Mietsache verhindert werden.
- 7.4. Die Absperr- und Eckventile innerhalb der Wohnung in Bad und/ oder Küche sind 2-mal pro Jahr auf- und zuzudrehen um ein Festsetzen durch Verkalkung zu vermeiden.
- 7.5. Tiere – mit Ausnahme von Kleintieren wie z. B. Zierfische, Vögel oder Hamster – dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters/ Verwalters gehalten werden. (s. Hausordnung)
- 7.6. Eine Erlaubnis des Vermieters zu den vorgenannten Punkten gilt jeweils nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen wichtiger Gründe von dem Vermieter widerrufen werden.
- 7.7. Eine Untervermietung, ein Tausch oder eine sonstige Überlassung der Mietsache an Dritte ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht zulässig.
- 7.8. Die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 8 BETRETEN DER MIETRÄUME DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter oder sein Beauftragter sind berechtigt, die Mieträume nach vorheriger Anmeldung zu den üblichen Zeiten zu betreten, um Reparaturarbeiten durchzuführen, Messgeräte abzulesen oder den baulichen Zustand der Mietsache zu prüfen. Das gleiche gilt für die Besichtigung der Mietsache durch oder mit Kauf- oder Mietinteressenten, Maklern.

§ 9 SCHÖNHEITSREPARATUREN UND INSTANDHALTUNG

- 9.1. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter.
- 9.2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, soweit diese nicht aus Kunststoff bestehen oder kunststoffbeschichtet sind.
- 9.3. Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Wohnung – oder Teile davon, aufgrund der Abnutzung durch den Gebrauch des Mieters renovierungsbedürftig sind. Am Ende des Mietverhältnisses sind erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- 9.4. Die Kosten für kleinere Instandsetzungsarbeiten an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen für Fensterläden hat der Mieter zu tragen, soweit diese im Einzelfall nicht € 80,00 übersteigen. Der jährliche Gesamtaufwand darf 10 % der Jahreskaltmiete bzw. € 300,00 nicht übersteigen.

§ 10 BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES / RÜCKGABE DER MIETSACHE

- 10.1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Räume vollständig geräumt und im sauberen Zustand ordnungsgemäß zu übergeben. Vorhandene Teppichböden/PVC sind fachmännisch gereinigt zu übergeben. Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfe schuldhaft verursacht haben, sind zu beseitigen.
- 10.2. Die Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen richtet sich nach § 9 dieses Vertrages.
- 10.3. Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen. Einrichtungen, mit denen der Mieter das Mietobjekt versehen hat, hat er auf Verlangen des Vermieters zu entfernen. Der Vermieter ist berechtigt, die Einrichtungen zum Zeitwert abzulösen.
- 10.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist ein gemeinsames Protokoll der Wohnungsübergabe anzufertigen und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Beim Auszug hat der Mieter alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, an den Vermieter zu übergeben. Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter seine neue Adresse bekannt zu geben.
- 10.5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist zur pauschalen Abgeltung für Schäden am Gemeinschaftseigentum wie z. B. Treppenhaus, Lift etc. sowie das Anbringen von einheitlichen Namensschildern durch den Verwalter eine Ein- und Auszugsgebühr von je € 39,00 zugunsten der Eigentümergemeinschaft fällig, soweit der Mieter nicht nachweist, dass ein Schaden oder eine Wertminderung überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale ist.

§ 11 PERSONENMEHRHEITEN ALS MIETER

Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters mit Ausnahme einer Kündigung, Mieterhöhung oder Abmahnung genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird.

§ 12 HAUSORDNUNG

- 12.1. Der Mieter unterwirft sich der Hausordnung und den darin festgelegten Bestimmungen. Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages (Anlage 2), soweit sie an den Mieter ausgehändigt ist.
- 12.2. Wenn es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung handelt, unterwirft sich der Mieter auch den Bestimmungen der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung sowie etwaigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Diese können beim Vermieter bzw. dessen Verwaltung vom Mieter eingesehen werden.

§ 13 SONSTIGE VEREINBARUNG

- 13.1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

13.2. Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen.

13.3. Der Mieter verpflichtet sich, eine ausreichende private Haftpflichtversicherung abzuschließen und während der Vertragsdauer aufrecht zu erhalten. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter den Abschluss der Versicherung und die jeweilige Zahlung der Versicherungsprämie nachzuweisen.

13.4. Der Mieter ist verpflichtet, sich entsprechend den Bestimmungen des Sächsischen Meldegesetzes in der vermieteten Wohnung anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter unaufgefordert vorzulegen.

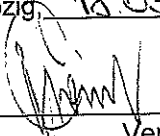
13.5. Die personenbezogenen Daten werden mit einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage erfasst. Der Mieter wird hierauf gemäß § 26 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz hingewiesen und erklärt sein Einverständnis.

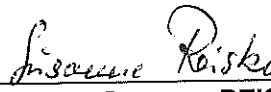

13.6. Sonstiges:

§ 14 ZUSATZVEREINBARUNGEN

Die Anlage 1 - Aufstellung Betriebskosten
Anlage 1a - Verteilerschlüssel Betriebskosten
Anlage 2 - Hausordnung
Anlage 3 - Grundrissplan der Wohnung
Anlage 5 - Vollmacht
Anlage 6 - Energiepass

sind wesentliche Bestandteile des Mietvertrages.

Leipzig, 18.03.2014
 i.A. Gewerks
Vermieter

Leipzig, 16.03.2014

Susanne REISKE

Günter REISKE

Aufstellung der Betriebskosten § 1 und § 2 BetrKV

Betriebskosten sind 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. Die Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zählen nicht zu den Betriebskosten

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 Art 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 Wassermessgeräten, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungskosten.

3. Die Kosten der Entwässerung
Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe

4. Die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung; oder
b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums; oder
c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen i.S.v. a); hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a); oder
d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder
b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser; auch aus Anlagen i.S.v. 5 Buchstabe a); hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a); oder
c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

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 nicht dort bereits berücksichtigt sind.

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

8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu 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 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 incl. Glasreinigung.

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 benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 berücksichtigt sind.

13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstiger Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

15. Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen; oder
b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a), ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung der 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 BetrKV die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Von Betriebskosten sind Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und die Kapitalkosten zu unterscheiden. Darüber hinaus ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Leipzig, 16.03.2014
Susanne REISKE
Günter REISKE

Aufstellung der Verteilerschlüssel für die Betriebskostenabrechnung

Wohnfläche		4.405,72	m²
Nutzfläche (Heizfläche)		4.242,41	m²
Gewerbefläche		401,13	m²
Wohn-/Gewerbefläche		4.806,85	m²
Anteile Wohnungen		9.087,60	Zehntausendstel
Anteile Gewerbe		827,40	Zehntausendstel
Anteile Whg.+Gew.		9.915,00	Zehntausendstel
Anteile Garage		68,00	Zehntausendstel
Anteil Stellplatz		17,00	Zehntausendstel
Anteile Ga.+St.		85,00	Zehntausendstel
Gesamtanteile		10.000	Zehntausendstel
Anzahl Whg.+GW		82	Stück

Ihr Anteil	
49,30	m²
47,19	m²
	m²
	m²
	Zehntausendstel
	Zehntausendstel
	Zehntausendstel
	Zehntausendstel
	Zehntausendstel
	Zehntausendstel
101,71	Zehntausendstel
1	Stück

Müllabfuhr	10.000-stel
Straßenreinigung	10.000-stel
Grundsteuer	nach Einzelbescheid
Winterdienst	10.000-stel
Gebäudeversicherung	9.915-stel
Haftpflchtversicherung	9.915-stel
Strom	9.915-stel
Kaltwasser / Kanal	nach Verbrauch lt. Abrechnungsfirma
Warmwasser	30% nach Fläche / 70% nach Verbrauch lt. Abrechnungsfirma
Heizkosten	30% nach Fläche / 70% nach Verbrauch lt. Abrechnungsfirma
Nutzerwechselgebühr	nach Anfall bei Ein und/oder Auszug im laufenden Jahr
Gebäudeservice Hausmeister	9.915-stel
Gebäudeservice Hausreinigung x1	9.915-stel
Gebäudeservice Außenanlagen	9.915-stel
Gebäudeservice Winterdienst x2	9.915-stel
Kosten Tiefgarage	85- stel
Kosten Duplexparter	68- stel
Gartenkosten	10.000-stel
Aufzugskosten	10.000-stel
Kabelgebühren	82 Stück
Wartung Türanlage	9.915-stel
Überprüfung der Elektroanlage	10.000-stel
Kosten der Überprüfung	10.000-stel
Trinkwasser gem. TrinwV 2011	
Wartung RWA	9.915-stel

Die jeweilige Betriebskostenposition wird auf den Mieter umgelegt, indem die entsprechenden Gesamtkosten durch die angegebenen Tausendstel geteilt und mit dem auf die Wohnung angegebenen Tausendstel multipliziert werden

x1 beinhaltet Grundreinigung, Unterhaltsreinigung und Glasreinigung

x2 beinhaltet Winterdienst in der normalen Arbeitszeit 6.00-15.00 Uhr

Leipzig, 16.03.2014

Susanne Reiske
Susanne REISKE

Günter Reiske
Günter REISKE

HAUSORDNUNG

Eigentümergeinschaft
Connewitzer Hof I. BA, Meusdorfer Straße 10, 10 a, 12
04277 Leipzig

1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung. Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich das gemeinschaftliche Leben regeln läßt. Helfen Sie mit, daß das Zusammenleben durch Ihr Verhalten nicht gestört wird. Gegenseitige Rücksichtnahme und Erfüllung Ihrer Pflichten bieten die beste Garantie, daß der Hausfrieden gewahrt bleibt. Alle Bewohner sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.

2. Einhalten der Hausordnung

Die Ruhe in einer Seniorenresidenz ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Es ist deshalb erforderlich:

- 2.1. Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen; Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke zu stellen;
- 2.2. schwere technische Geräte, wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämmende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden;
- 2.3. auf den Loggien, Terrassen und Balkonen sowie bei geöffnetem Fenster jeden störenden Lärm zu vermeiden;
- 2.4. erforderliche Tätigkeiten, bei denen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen läßt, sind nur **werktags** - ausgenommen samstags - in der Zeit **08.00 Uhr bis 13.00 Uhr** und **15.00 Uhr bis 19.00 Uhr**, samstags **nur** zwischen **9.00 Uhr bis 13.00 Uhr** durchzuführen.
An Sonn- und Feiertagen ist jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen.

3. Wohnungen

Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am Sondereigentum hat der Eigentümer auf eigene Kosten zu beseitigen. Mieter haben eventuelle Schäden umgehend dem Wohnungseigentümer/Vermieter oder dem Sondereigentumsverwalter zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden. Beim Gießen der Balkonpflanzen ist darauf zu achten, daß der darunter wohnende Nachbar nicht durch herunter laufendes Wasser belästigt wird. Für die Reinigung bzw. den Wechsel der Lüfter in Küche und Bad hat der Mieter zu sorgen.

Der Hausmeister ist für das Sondereigentum nicht zuständig. Treten Schäden im Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort zu benachrichtigen und der Sachverhalt schriftlich nachzureichen.

4. Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums

Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen (z. B. Schuhe vor der Wohnungstür, Aufhängen von Uhren und Bilder etc.) in den der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet.

Fahrräder sind in den jeweiligen Privatkellern unterzubringen. Gleiches gilt für überflüssige Gegenstände und Möbel. Läßt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, daß derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen.

In den Treppenhäusern, in den Aufzügen und in den Gemeinschaftsräumen ist das Rauchen aus Gründen der Sicherheit und Rücksichtnahme auf Mitbewohner grundsätzlich untersagt.

5. Reinigung von Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone untersagt. Auf dem Balkon sind solche Tätigkeiten nur gestattet, wenn eine Belästigung der Nachbarn ausgeschlossen ist. Auf den Loggien/Balkonen darf Wäsche nur so aufgehängt werden, daß sie von außen nicht sichtbar ist.

6. Tierhaltung

Die Zustimmung zur Haltung von Katzen, Hunden oder größeren Haustieren ist von der Hausverwaltung/ Vermieter einzuholen. Aus der Erteilung einer Zustimmung an andere Bewohner kann **kein** Anspruch hergeleitet werden.

Bei einer Tierhaltung ist auf die anderen Bewohner Rücksicht zu nehmen. Sollte eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzung, Gerüche oder eine andere Gefährdung durch die Tiere selbst (Kampfhunde, Gifttiere) sind auszuschließen, die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausverwaltung entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht. Mit Abschaffung oder Tod des Tieres erlischt die einmal erteilte Zustimmung und ist bei Neuanschaffung eines Tieres erneut einzuholen.

Auf Gemeinschaftsflächen sind Hunde stets anzuleinen. Grundsätzlich haftet der Tierhalter für alle am Gemeinschaftseigentum entstehenden Schäden und / oder Verunreinigungen.

7. Verschluss der Haus- und Kellertüren/ Sicherheit

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten abzuschließen. Die Haustür muß sofort nach dem Passieren geschlossen (**nicht abgeschlossen!**) werden. Dies dient ausschließlich der Sicherheit aller Bewohner.

8. Waschen und Trocknen

Es stehen Wasch- und Trockenräume zur Verfügung. Die Benutzungszeiten regeln die Bewohner einvernehmlich, falls notwendig, der Hausmeister mit der Verwaltung.

9. Müll-/ Abfallentsorgung

Bio-, Restmüll, Kunststoffe/Verpackungen (Grüner Punkt) sowie Pappe und Papier gehören in die entsprechenden Tonnen im Müllraum. Glas ist in den Containern der Stadt (Standort Neudorfgrasse) zu entsorgen. Aus hygienischen Gründen ist darauf zu achten, daß die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Nach Benutzung ist der Deckel des Müllbehälters sorgfältig zu schließen und darauf zu achten, daß keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden.

Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen; Sperrmüllaktionen der Hausverwaltung werden rechtzeitig bekanntgegeben. Die Müllbehälter werden vom Hausmeister zur Abfuhrstelle gebracht. Des Weiteren sind die Bewohner angehalten, ihren Müll bestmöglich zu verwerten.

10. Vorsorge bei Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit ist es erwünscht, die Hausverwaltung zu informieren und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren oder bei der Hausverwaltung zu hinterlegen. Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung ausreichend zu beheizen.

11. Zentralheizung

Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung zu verständigen. An den Eingangstüren zu den Heizräumen befinden sich Notschalter, um die Heizung bei Notfällen ausschalten zu können. Bewohner sind nicht befugt, die Heizung ohne triftigen Grund auszuschalten.

12. Aufzugsanlagen

In dem Aufzug ist das Rauchen verboten. Der Aufzug ist mit einer Notrufanlage ausgerüstet. Bleibt der Aufzug hängen, so kann über die eingebaute Notrufanlage Hilfe herbeigerufen werden. Im Falle eines Brandes darf der Aufzug nicht benutzt werden. Im Interesse aller Bewohner sind die Aufzüge pfleglich zu behandeln, ebenso sind angebrachte Hinweise zu beachten und eventuelle Verunreinigungen sofort wieder zu entfernen.

13. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Verwaltung unverzüglich zu melden und schriftlich nachzureichen. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner zur Schadensminderung beizutragen. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude oder Dritten gegenüber zu mindern, außerdem ist für Abhilfe und für die Verkehrssicherung (Absperrung/Warnzeichen) zu sorgen.

14. Haus-Außenansicht

Die Namensschilder an Klingel und Briefkästen an den Haus- und Wohnungseingängen werden nach bestehendem Muster unverzüglich nach Einzug zu Lasten des jeweiligen Eigentümers/Mieters ausschließlich durch die Verwaltung angebracht, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Markisen, Antennen, Wäscheleinen u.ä. sind grundsätzlich nicht genehmigt. Diese müssen bei der Hausverwaltung beantragt und ggf. über einen Beschluß der Eigentümergemeinschaft genehmigt werden.

15. Gemeinschaftskabelanschluß

Zum Betrieb von Fernsehgeräten steht ein gemeinschaftlicher Kabelanschluß zur Verfügung. Eigenmächtige Veränderungen führen zu Störungen der Gesamtanlage und sind untersagt, ebenso wie das Anbringen von Parabolantennen.

16. Hausmeister

Der Hausmeister ist ausschließlich der Verwaltung unterstellt. Er wacht im Interesse aller Bewohner über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Form gegen Bewohner und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens ist den Anweisungen des Hausmeisters Folge zu leisten.

17. Terrassen-/ Balkonnutzung

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden. Die Balkone und Terrassen sind keine Abstellflächen. Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist das Grillen und offenes Feuer auf den Terrassen/Balkonen untersagt.

18. Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Für die Reinigung der Haustüren, der Treppenhäuser und der Gemeinschaftsräume sowie die Pflege der Außenanlagen ist entsprechend den geschlossenen Verträgen der Hausmeister-/ Reinigungsservice zuständig.

Die Eltern bzw. Aufsichtspersonen von Kindern sind verpflichtet, eine von diesen verursachte und über das übliche Maß hinausgehende Verschmutzung umgehend zu beseitigen.

Sollte es beim Hundeausführen zu einem „Malheur“ kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung.

19. Sicherheitseinrichtungen

Im Interesse aller Bewohner sind die Zufahrten und Standplätze für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge immer freizuhalten. Die Eigentümergeinschaft behält sich vor, bei Verstößen hiergegen, ohne weitere Abmahnung diese Fläche zu Lasten des Verursachers und/oder Vermieters, räumen zu lassen.

Rettungs- und Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für alle Bewohner verbindlich.

20. Tauben-Ungeziefer

Tauben dürfen nicht gefüttert und der Aufenthalt / das Brüten auf den Balkonen und Terrassen aus Gründen der Hygiene und wegen der Verschmutzung nicht geduldet werden. Das Auftreten von Ungeziefer muß gemeldet werden.

21. Batterieladerraum

Im Gebäude Meusdorfer Straße 12 (Haus C) befindet sich ein Batterieladerraum. Die Rollstühle sollen dort aufgeladen werden.

22. Verbindlichkeit der Hausordnung

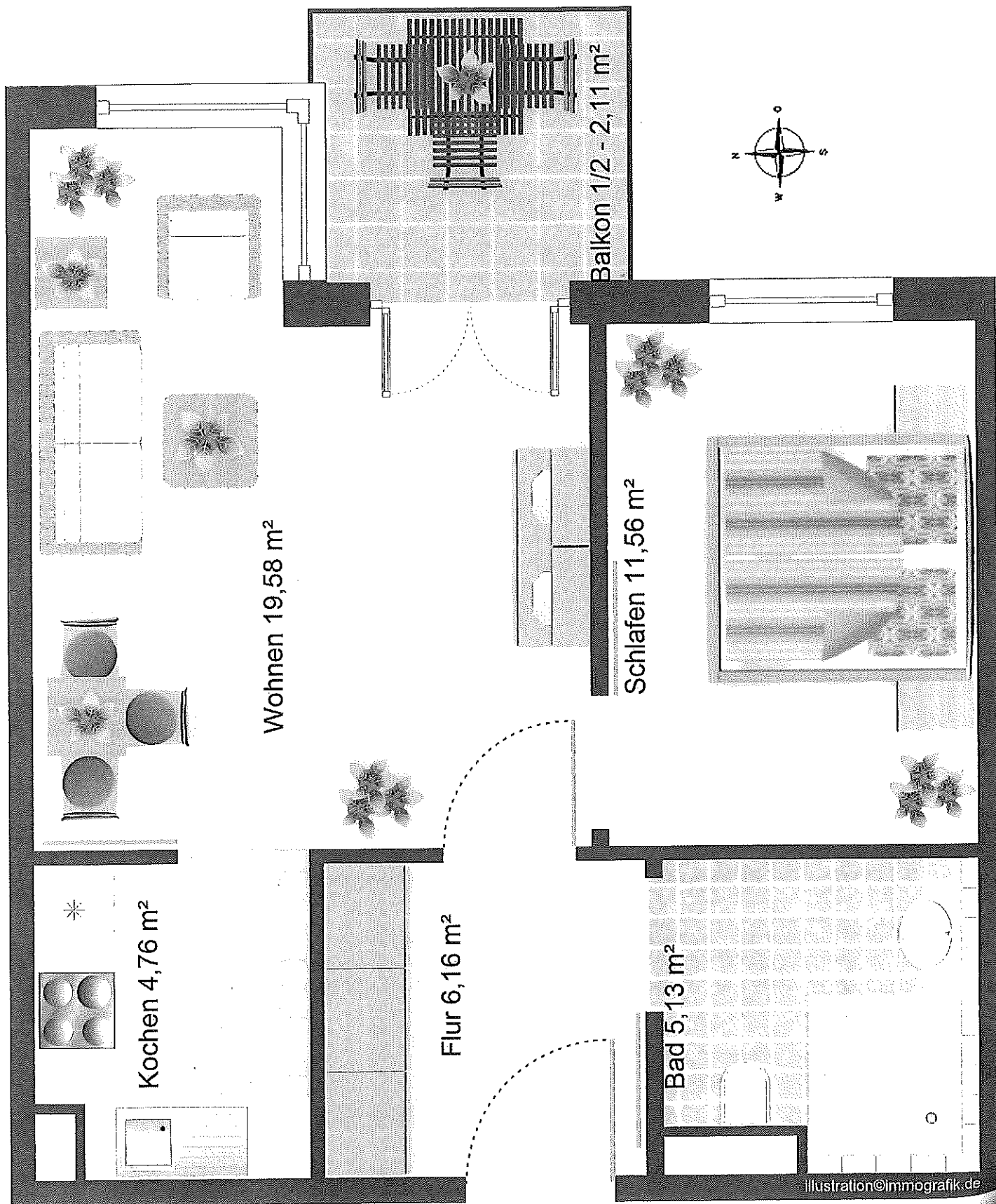
Die jeweils gültige Hausordnung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil in die Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern und ggf. im Wiederholungsfall abzumahnern.

Zur Kenntnis genommen:

Leipzig, 16.03.2014


.....
Susanne REISKE


.....
Günter REISKE



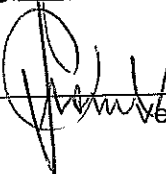
Vollmacht

unter Ausschluß von § 181 BGB

1. Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter unter Ausschluss § 181 BGB für den Fall des Todes des Mieters zur Öffnung und Räumung der Mieträume, sofern sich innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eintritt des Todesfalles keine Erben ermitteln lassen.
Das Eintrittsrechts aus § 563 BGB bleibt unberührt.
2. Der Vermieter ist daher berechtigt, die Mieträume in o.g. Fall öffnen zu lassen, die darin enthaltenen Gegenstände des Mieters zu räumen, einzulagern und nach Ablauf einer Frist von 3 Monaten zu entsorgen, sofern keine Rechte an den Gegenständen des Mieters von Dritten geltend gemacht werden.
3. Der Vermieter ist berechtigt, die notwendigen und angemessenen Kosten, welche für die Öffnung und Räumung der Mieträume sowie für die Aufbewahrung und Entsorgung der in den Räumen befindlichen Gegenstände des Mieters zu verlangen. Der Vermieter darf die vorgenannten Kosten durch Verwertung der in den Räumen des Mieters befindlichen Gegenstände bzw. durch Verrechnung der Kosten mit einer Mietkaution realisieren.

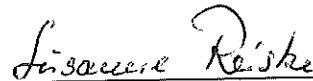
Leipzig,

18.03.2014

 A. Giese
Vermieter

Leipzig,

16.03.2014

 Susanne Reiske

Susanne REISKE

 Günter Reiske

Günter REISKE



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 17.09.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Meusdorfer Str. 10 + 10a, 04277 Leipzig	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1998	
Baujahr Anlagentechnik	1998	
Anzahl Wohnungen	82	
Gebäudenutzfläche (A _N)	5572,248 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

☐ Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Klaus-Dieter Reichelt
Dipl.-Ing., Energieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

17.09.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude

85 kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.05	12.05	472.480	83.629	1,05	73,27	15,01	88,28
Fernwärme	01.06	12.06	432.081	91.083	1,11	67,93	16,35	84,27
Fernwärme	01.07	12.07	397.880	84.672	1,17	65,76	15,20	80,96
Durchschnitt								84,50

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäude

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.