



# Mietvertrag

zwischen

**CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG**, vertreten durch WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführung, Adam-Opel-Str. 15, 63322 Rödermark

- Vermieter -

und

Frau Siyu Chen, geb. am 25.01.1996 in Shandong  
Wohnhaft Siolistraße 7, Haus 6, 60323 Frankfurt  
& Herrn Michael Pzillas, geb. am 30.12.1994, in Bremervörde  
Wohnhaft Nieder-Ramstädter Straße 181, 64285 Darmstadt

- Mieter -

## § 1 Räumlichkeiten

Vermietet wird die 2-Zimmerwohnung, Nr. 12, im 2. Obergeschoss rechts, in der Lahnstr. 96 in 60326 Frankfurt, bestehend aus zwei Zimmern, offener Küche, Bad, Flur, Balkon, Keller, mit ca. **49,50 qm** Wohnfläche, bezeichnet mit **Verwaltungseinheit 800205.101201**. In der angegebenen Wohnfläche ist die hälftige Fläche des Balkons enthalten.

Weiterhin wird der Tiefgaragenstellplatz Nr. 106 im 1. Untergeschoss vermietet, bezeichnet mit der **Verwaltungseinheit 800206.310601**.

## § 2 Zustand der Mietsache/Energieausweis

Der Mieter übernimmt die Mietsache in renoviertem Zustand.

Bei Übergabe werden die Parteien ein Übergabeprotokoll erstellen. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen und zur Mietvertragsakte zu nehmen.

In den Räumen befinden sich folgende Einrichtungsgegenstände:

Einbauküche inklusive Geschirrspüler, Kühlschrank mit Eisfach, Cerankochfeld, Mikro/Backofenkombination, diversen Ober- und Unterschänken

Für die Mietsache liegt der Energieausweis vom **24.10.2018**, gültig bis zum **23.10.2028**, vor und ist dem Mietvertrag als Anlage beigelegt.

## § 2a Übertragung mitvermieteter Gegenstände

Der Vermieter ist berechtigt, das wirtschaftliche Eigentum (und im Fall von beweglichen Einrichtungen auch das zivilrechtliche Eigentum) an nach seiner Ansicht vermieteten oder zur gemeinschaftlichen Nutzung mitvermieteten Betriebsvorrichtungen im Sinne von § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG sowie Einbauküchen bzw. sonstige Einrichtungsgegenstände auf eine andere Gesellschaft („Betriebsvorrichtungsgesellschaft“) zu übertragen, sofern sichergestellt ist, dass diese Gesellschaft dem Mieter die Betriebsvorrichtungen/Einbauküchen bzw. sonstige Einrichtungsgegenstände zu den gleichen Bedingungen wie in diesem Vertrag vermietet oder mitvermietet.

Werden Betriebsvorrichtungen/Einbauküchen bzw. Einrichtungsgegenstände vom Vermieter noch nachträglich identifiziert, wird der Vermieter diese dem Mieter schriftlich bekannt geben und Abs. 1 von 2.1 gilt für die Betriebsvorrichtungen/Einbauküchen bzw. sonstige Einrichtungsgegenstände entsprechend, d. h. der Mieter ist damit einverstanden, dass auch diese Betriebsvorrichtungen/Einbauküchen bzw. sonstige Einrichtungsgegenstände nachträglich noch auf die „Betriebsvorrichtungsgesellschaft“ nach Maßgabe von Abs. 1 übertragen werden.

Der Mieter wird ggf. an Änderungen dieses Vertrages durch Abschluss entsprechender Nachträge/Verträge mitwirken und insbesondere einen entsprechenden neuen Mietvertrag über die Betriebsvorrichtungen/Einbauküchen bzw. sonstige Einrichtungsgegenstände mit der Betriebsvorrichtungsgesellschaft abschließen.

Miete und Nebenkosten (Pauschalen, Vorauszahlungen, Abrechnungsergebnisse) sind im Falle einer Aufteilung des Mietverhältnisses gem. den beiden vorausgehenden Absätzen auf die beiden Mietverträge dergestalt aufzuteilen, dass die Summe der Zahlungen des Mieters sich nicht ändert.

### **§ 3 Schlüssel**

Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit die Schlüssel gem. Übergabeprotokoll ausgehändigt.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters beschafft werden und sind diesem zusammen mit den ursprünglich überlassenen Schlüsseln bei Auszug gegen Kostenerstattung zurückzugeben.

Der Verlust eines Schlüssels ist dem Vermieter sofort zu melden. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für abhanden gekommene oder unbrauchbare Schlüssel zu erstatten. Das gleiche gilt für die Änderung oder den Ersatz von Schlössern und Schließanlagen, es sei denn, dass eine missbräuchliche Verwendung nicht zu befürchten ist.

### **§ 4 Erklärung über den Mietzweck**

Das Mietobjekt wird zur Nutzung von zwei Personen überlassen.

Auch über jede zulässige Veränderung dieser Personenzahl hat der Mieter den Vermieter innerhalb einer Frist von 14 Tagen zu informieren.

### **§ 5 Personenmehrheit auf Mieterseite**

Alle Mieter haften für sämtliche gesetzlichen und auch vertraglichen Verpflichtungen als Gesamtschuldner.

Empfangsbedürftige Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Die einzelnen Vertragspartner bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt des Widerrufs - jeweils gegenüber dem anderen Vertragsteil gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.

Dies gilt insbesondere für die Entgegennahme von Kündigungen und Miet- sowie Nebenkosten-erhöhungsverlangen, nicht jedoch für die Abgabe von Kündigungen und den Abschluss von Miet-aufhebungsverträgen.

Bei vorzeitigem Auszug eines von mehreren Mietern bleibt seine Haftung für sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mietsache unberührt, soweit der Vermieter der Entlassung aus dem Mietvertrag nicht zustimmt.

## **§ 6 Dauer des Mietvertrages/Kündigung/Kündigungsverzicht/Nichtantritt des Mietverhältnisses<sup>9</sup>**

Dieser Mietvertrag beginnt am **01.01.2022** und läuft auf unbestimmte Zeit.

**Die Parteien verzichten auf das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von einem Jahr ab Mietvertragsbeginn.** Eine ordentliche Kündigung kann frühestens nach Ablauf dieser Zeit erklärt werden. Dabei sind die gesetzlichen Kündigungszeiten einzuhalten.

Dann kann das Mietverhältnis von jedem Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats ab Überlassung der Mietsache ordentlich gekündigt werden. Bei einer Kündigung des Vermieters verlängert sich die Kündigungsfrist nach einer Mietzeit von 5 Jahren auf 6 Monate und nach 8 Jahren auf 9 Monate.

Die Kündigung muss der anderen Partei spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats vorliegen, d. h. für ihre Rechtzeitigkeit kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Von dem Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Sofern der Mieter das Mietverhältnis nicht antritt, weder Miete noch Mietkaution zahlt, ist der Vermieter nach entsprechendem schriftlichem Hinweis berechtigt, die Mietsache unverzüglich anderweitig zu vermieten. Der Mieter hat einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von drei Monatskaltmieten zu zahlen, wenn er nicht nachweist, dass der Schaden im Einzelfall geringer war.

## **§ 7 Keine stillschweigende Vertragsverlängerung**

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch an der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein (§ 545 BGB).

## **§ 8 Miete und Betriebskosten**

Die Wohnraummiete beträgt monatlich **850,00 Euro** (in Worten: achthundertfünfzig Euro) zuzüglich **120,00 Euro** (in Worten: einhundertzwanzig Euro) monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), siehe Anlage. Die Stellplatzmiete beträgt monatlich **100,00 Euro** (in Worten: hundert Euro).

Der Gesamtbetrag der Miete (Wohnung und Stellplatz) einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten beläuft sich daher auf **1.070,00 Euro** (in Worten: tausendsiebzig Euro).

Neben der Wohnraummiete trägt der Mieter die Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Umlagefähig ist insbesondere die Grundsteuer als laufende öffentliche Last des Grundstücks, § 2 Nr. 1 BetrKV. Sollte die bei Abschluss dieses Mietvertrages mögliche Umlage wegfallen oder erschwert werden, verpflichten sich die Parteien, die Betriebskostenvorauszahlung gemäß § 8 c des Mietvertrages entsprechend anzupassen.

Sonstige Wartungs- und Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV, die darüber hinaus vom Mieter zu tragen sind, sind in § 8c des Mietvertrages aufgeführt.

## **§ 8a Abweichung der Miethöhe über Mietspiegel aufgrund Ausnahmetatbestand**

Es wird gemäß § 556g Abs. 1a Nr. 3 BGB darüber Auskunft erteilt, dass die Wohnung nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde und folglich eine Ausnahme von den Regelungen der Mietpreisbremse gemäß § 556fSatz 1 BGB vorliegt.

## § 8b Indexmiete

Die Mietparteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland) bestimmt wird. Als Basisjahr gilt 2015 (2015=100). Eine Änderung der Miete kann frühestens nach Ablauf eines Jahres erfolgen. Die Nettokaltmiete ändert sich jeweils im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber der für den Monat des Beginn des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mietänderung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat.

Die Änderung der Miete aufgrund der Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

Die Miete muss nach Anpassung an den Index mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Hiervon ausgenommen sind Erhöhungen nach § 559 BGB (bauliche Maßnahmen) und § 560 BGB (gestiegene Betriebskosten). Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter die Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Während der Geltung der Indexmietvereinbarung sind Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen.

## § 8c Wartungs- und Betriebskosten

Folgende sonstige Wartungs- und Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV können auf den Mieter umgelegt werden:

- Bewachungsunternehmen/Wachdienste
- Bereitschaftsdienste
- Feuerlöschgeräte sowie Feuerlöscheinrichtungen
- Blitzschutzeinrichtungen
- Brandschutzeinrichtungen
- Feuermelder
- Überwachungsanlagen
- Bewegungsmelder (automatische Beleuchtung)
- Alarmanlagen
- Lichtschächte
- Rauchabzug
- Treppenhaus-Notbeleuchtung
- Türschließer an der Haustüre sowie Automatiktüren
- Sprinkleranlagen
- Be- und Entlüftungsanlagen
- Dachrinnenreinigung, Dachrinnenheizung
- Doppelparker, Tiefgarage, Garage sowie das mechanische und elektrische Zubehör (Abluft-, CO<sup>2</sup>-Anlage, Hebeanlage, Pumpenschacht, Hydraulik)
- Klimaanlage
- Wartung und Miete der Rauchwarnmelder inkl. Batteriewechsel der Brandmeldeanlagen
- Elektroinstallationen innerhalb der gemieteten Räume und in gemeinschaftlichen Flächen
- Rollläden
- technische Einrichtungen
- Eigenstromerzeugungsanlage
- Pumpen (z.B. Entwässerung)
- Wasserfilter und Wassermengenregler
- thermische Desinfizierung des Warmwasseraufbereiters
- Eichkosten der Wasseruhr
- Rückstausicherung
- Siphons
- Sondermüll-Entsorgung

- Dachflächen allgemein
- Noteinläufe Dach
- Treppenhausfenster
- Obertürschließer
- Silikonfugen
- WC-Lüfter
- Rolll Tore
- Kosten der Videoüberwachung

Der Vermieter ist berechtigt, die monatlichen Vorauszahlungsbeträge angemessen anzupassen, wenn die Jahresabrechnung für die vorausgegangene Abrechnungsperiode einen Nachzahlungsbetrag zu Lasten des Mieters, oder des Vermieters ergibt. Auch kann er neu eingeführte Kostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegen.

Dem Mieter ist bekannt, dass die Wohnung durch den Vermieter entsprechend der Landesbauordnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet ist. Gleichzeitig liegt die Verkehrssicherungspflicht und Betreiberverantwortung für die Rauchmelder nicht beim Vermieter (Eigentümer) sondern beim Besitzer (Mieter), d.h. die Pflicht zum Betrieb/Wartung wurde dem Besitzer (Mieter) übertragen gemäß § 13 Abs. 5 HBO. Sollten die Rauchwarnmelder zukünftig gegen gemietete Rauchwarnmelder ausgetauscht werden, übernimmt der Vermieter die laufende Überprüfung der Geräte. Zu diesem Zweck gestattet der Mieter dem Vermieter oder dem vom Vermieter eingesetzten Drittanbieter grundsätzlich einmal jährlich den Zugang zur Wohnung. Der Termin für die Überprüfung wird dem Mieter frühzeitig angekündigt.

## § 9 Abrechnung der Betriebskosten

Die Betriebskosten werden einmal jährlich abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes. Nachforderungen aus der Abrechnung sind mit der nächstfälligen Miete auszugleichen.

Heizkosten und Warm-Wasser werden zu 30 % nach Grundkosten und zu 70 % nach Verbrauch abgerechnet. Kalt-Wasser und Abwasser werden nach Verbrauch, die Grundsteuer und alle weiteren Betriebskosten werden nach qm Wohnfläche abgerechnet. Der Vermieter ist bei Vorliegen sachlicher Gründe berechtigt, den von ihm gewählten Umlageschlüssel unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsteile nach billigem Ermessen durch einseitige Erklärung zu ändern. Davon sind Heiz- und Warmwasserkosten, die sich nach der Heizkostenverordnung richten, ausgenommen.

Die Abrechnung muss nicht nach dem Leistungsprinzip erstellt werden. Ihr können, mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten, die Kosten zugrunde gelegt werden, die im jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind, sog. Abflussprinzip.

Grundsätzlich steht dem Mieter auf sein Verlangen hin ein Recht auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen beim Geschäftssitz des WEG- oder Mietverwalters bzw. in den Geschäftsräumen des Vermieters, falls kein Verwalter bestellt wurde, zu. Nur in Ausnahmefällen ist der Verwalter oder der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Ablichtungen der Betriebskostenbelege zu überlassen, sofern der Mieter die Kosten hierfür übernimmt.

## § 10 Zahlung der Miete

Die Gesamtmiete ist jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats auf das folgende Konto zu entrichten:

Kontoinhaber:	CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG
Bank:	Commerzbank AG
IBAN:	DE72 5104 0038 0711 6254 01
BIC:	COBADEFFXXX

Verwendungszweck: **Verwaltungseinheit 800205.101201** (bitte diese Nummer immer angeben, da Ihre Mietzahlung sonst nicht korrekt verbucht werden kann – Vielen Dank).

Für die Rechtzeitigkeit ist der Zeitpunkt der Gutschrift auf diesem Konto maßgebend. Der Mieter genügt seiner Verpflichtung zur rechtzeitigen Zahlung, wenn er nach dem normalen Verlauf mit rechtzeitiger Gutschrift auf dem vom Vermieter bestimmten Konto rechnen durfte.

Zahlungsrückstände sind in Höhe der gesetzlichen Bestimmungen zu verzinsen. Für jede schriftliche Mahnung nach Zahlungsverzug kann der Vermieter die ihm tatsächlich entstandenen Kosten, mindestens jedoch Euro 5,00 pauschale Mahnkosten verlangen.

## **§ 11 Mietminderung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht**

Die Aufrechnung ist unzulässig mit bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Ansprüchen, es sei denn, es werden Forderungen aus § 536 a oder 539 BGB (Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Mängeln an der Mietsache oder Aufwendungsersatz wegen Verzuges des Vermieters mit Mängelbehebung oder sonstige Aufwendungen) bzw. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen überzahlter Miete geltend gemacht.

Wegen dieser Ansprüche kann ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden, sofern der Mieter diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes gegenüber Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, soweit es nicht auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

Zum Zurückbehaltungsrecht des Vermieters an der Mietsicherheit vgl. § 12 des Mietvertrages. Zum Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum vgl. § 18 des Mietvertrages.

## **§ 12 Mietsicherheit**

Zur Sicherung von Forderungen des Vermieters aus diesem Mietvertrag (z.B. Miete, Ansprüche auf Schadensersatz u.a.) leistet der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von **2.550,00 Euro** (in Worten: zweitausendfünfhundertfünfzig Euro) auf ein Konto, das ihm nach Abschluss des Mietvertrages schriftlich bekannt gegeben wird.

Die Mietsicherheit kann aber auch durch Überlassung einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbefristeten Bankbürgschaft auf erstes Anfordern, die unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit, der Vorausklage und der Hinterlegung gewährt wird oder durch eine Wohnbürgschaft der deutschen Kautionskasse oder in bar oder durch Überlassung eines dem Vermieter verpfändeten Sparbuches oder eines Mietkautionsparbuches mit entsprechendem Guthaben.

Sofern der Mieter keine Bankbürgschaft oder Wohnbürgschaft als Mietkaution stellt, verpflichtet er sich, bei einem etwaigen Verkauf der angemieteten Wohnung, mittels schriftlicher Erklärung den Vermieter von der Haftung auf Rückgabe der Mietkaution freizustellen, wenn der Vermieter nachweislich die Mietkaution an den Erwerber übergeben hat.

Die Kautionsbestellung in bar oder als Mietkautionsparbuch ist erfüllbar zu Beginn des Mietverhältnisses, also spätestens am 01.01.2022. Sie kann auch in drei Ratenzahlungen erfolgen, wobei die 1. Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Die 2. bzw. 3. Rate ist bei Beginn des 2. bzw. 3. Vertragsmonats fällig. Die Kautionsbestellung in Form einer Bürgschaft ist zu Beginn des Mietverhältnisses in voller Höhe fällig.

Der Vermieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, schon während des Bestehens des Mietverhältnisses berechnete Forderungen aus dem Mietvertrag bei Zahlungsverzug des Mieters gegen die Mietsicherheit aufzurechnen. War die Forderung des Vermieters berechnete und ist die Aufrechnung erklärt worden, so ist der Mieter verpflichtet, die Mietsicherheit wieder aufzufüllen.

Der Vermieter darf die Kautionsbestellung in angemessener Höhe nach Mietvertragsende so lange zurückbehalten, bis keinerlei Ansprüche des Vermieters mehr bestehen.

### § 13 Schönheitsreparaturen

Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen während der Dauer des Mietvertrages durchzuführen. Hierunter fallen das Entfernen alter Tapeten, Tapezieren bzw. Streichen der Wände und Decken, Streichen der Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren und der Fenster und Außentüren von innen.

Die Arbeiten sind vom Mieter fachgerecht auszuführen. Sofern der Mieter bei Mietende Schönheitsreparaturen schuldet, sind sie in neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind im Regelfall fällig, sobald die nachstehenden Renovierungsfristen abgelaufen sind:

- alle fünf Jahre: Nassräume, wie Küche, Bad und Dusche
- alle acht Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten
- alle zehn Jahre: sonstige Nebenräume.

Die Renovierungsintervalle laufen erstmals ab dem Mietbeginn.

### § 14 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten der Kleinreparaturen. Hierunter fallen entsprechend § 28 Abs. 3 Satz 2 der II. Berechnungsverordnung Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse und Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen und Jalousien und eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner.

Bis zu einem Betrag in Höhe von Euro 100,00 brutto gilt eine Reparatur an diesen Einrichtungen als Kleinreparatur. Der Jahreshöchstbetrag, mit dem der Mieter belastet werden kann, darf 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.

### § 15 Benutzung der Mietsache, Obliegenheitspflichten des Mieters, Tierhaltung, Untervermietung

Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln sowie für deren Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Die Balkon/Terrassenabläufe sind regelmäßig zu reinigen (Unkraut und Laub ist ebenfalls regelmäßig zu entfernen).

Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, die Anlagen dieses Mietvertrages zu beachten und umzusetzen.

Die Haltung von Tieren, mit Ausnahme von Kleintieren, bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die einmal erteilte Erlaubnis zu widerrufen. Mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres endet die Erlaubnis.

Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter nicht befugt ist, die angemietete Wohnung oder einzelne Zimmer anderen Personen zu überlassen oder mit ihnen darüber einen Mietvertrag abzuschließen, ohne zuvor die Erlaubnis der Vermieterin eingeholt zu haben. Sofern die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH namens und in Vollmacht der Vermieterin eine Erlaubnis zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung erteilt, geschieht das immer schriftlich. Der Vermieter kann die Erlaubnis widerrufen oder verweigern, wenn in der Person des Dritten oder des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Er kann weiter die Erlaubnis von der Zahlung eines angemessenen Untermietzuschlages abhängig machen. Nimmt der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters eine Untervermietung vor, so hat er den Mehrerlös aus der Untervermietung an den Vermieter herauszugeben. Ebenfalls ist der Vermieter nach § 543 BGB im Falle der unbefugten Gebrauchsüberlassung an Dritte zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt, nachdem er dem Mieter erfolglos eine zur Abhilfe bestimmten angemessene Frist gesetzt hat. Auf die Rechtsfolgen unerlaubter Untervermietung wird der Mieter in der gleichlautenden Anlage zusätzlich hingewiesen.

## **§ 16 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen**

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie dem Mieter zumutbar sind.

## **§ 17 Mängelanzeige und Haftung des Mieters**

Der Mieter hat Mängel oder Schäden in den Mieträumen und an den mitvermieteten Gegenständen sofort anzuzeigen, sobald er sie bemerkt oder wenn Anzeichen hierfür auftreten. Der Mieter haftet für alle Folgen, die durch Nichtanzeige oder nicht rechtzeitige Anzeige entstehen.

Im Übrigen haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden, die durch eigenes Verschulden oder durch Verschulden seiner Familienangehörigen sowie sonstiger in die Wohnung aufgenommenen Personen, insbes. Besuchern, sowie von Untermietern und Personen, die Erfüllungsgehilfen des Mieters sind, entstehen.

## **§ 18 Haftung des Vermieters**

Die Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel an der Mietsache gemäß § 536 a Abs. 1 1. Alt. BGB ist ausgeschlossen.

Die übrigen Gewährleistungsrechte bleiben ungeachtet dessen bestehen.

## **§ 19 Betreten der Mieträume**

Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter und sonstige Personen dürfen die Mieträume betreten und besichtigen, sofern hierfür ein berechtigtes Interesse geltend machen kann. Solche berechtigten Interessen sind insbesondere die Weitervermietung, ein beabsichtigter Verkauf der Wohnung oder die Feststellung des Zustandes der Räumlichkeiten in Hinblick auf notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache. Auf berechnigte Belange des Mieters ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Der Vermieter hat dem Mieter seine Absicht mindestens drei Tage zuvor anzumelden, sofern keine Eilbedürftigkeit vorliegt.

Das Zutrittsrecht kann an Werktagen einschließlich Samstag zwischen 10:00-13:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr, nach Absprache mit dem Mieter auch in den Abendstunden bis 20:00 Uhr verlangt werden. Ausnahmsweise kann das Besichtigungsrecht auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 11:00-13:00 Uhr geltend gemacht werden.

Im Falle seiner Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Räume betreten werden können.

Hält der Mieter Terminabsprachen zum Betreten und Besichtigen der Mieträume nicht ein oder sind die Schlüssel im Fall seiner Abwesenheit nicht leicht verfügbar, so hat der Mieter dem Vermieter den daraus entstandenen Schaden zu ersetzen.

## **§ 20 Hausgemeinschaftsordnung**

Eine Kopie der derzeit gültigen Hausgemeinschaftsordnung, ist beigeheftet und Gegenstand dieses Vertrages.



## **§ 21 Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses**

Am letzten Tag der Mietzeit sind die Räume gereinigt und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter zurückzugeben. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter ein schriftliches Rückgabeprotokoll zu erstellen und ihm seine neue Anschrift bekannt zu geben.

Vom Mieter zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einlagern, wenn der Mieter diese Gegenstände nicht innerhalb der vom Vermieter gesetzten Frist abgeholt hat.

Nachgewiesenermaßen offensichtlich wertlose Gegenstände kann der Vermieter auf Kosten des Mieters vernichten.

Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache während der Mietzeit versehen oder die er vom Vermieter übernommen hat, sind zu entfernen, bauliche Veränderungen sind rückgängig zu machen. In beiden Fällen ist der frühere Zustand bis zum Ablauf der Mietzeit fachgerecht wiederherzustellen.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, vom Mieter zu verlangen, dass er einzelne oder alle angebrachten Einrichtungen in den Mieträumen belässt. Der Vermieter ist in diesem Fall verpflichtet, dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Entfernung und Mitnahme einer Einrichtung, so ist das Übernahmerecht des Vermieters ausgeschlossen.

Zu der Kostentragungsverpflichtung des Mieters für eine Zwischenablesung der Heizkostenverteiler und Wasseruhren vgl. § 23, zur Rückgabe der Mietsicherheit vgl. § 12.

## **§ 22 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

Endet das Mietverhältnis vorzeitig durch Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat der Mieter dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Vertragsauflösung entstanden sind. Die Haftung des Mieters für den Mietausfallschaden ist auf den Zeitraum begrenzt, zu dem er das Mietverhältnis hätte kündigen können, also bis zum Ablauf der geltenden Kündigungsfrist.

## **§ 23 Kosten einer Zwischenablesung und Nutzerwechselgebühr**

Wird das Mietverhältnis gekündigt, so tragen die Mieter die Kosten für eine Zwischenablesung der Messgeräte für Warm- und Kaltwasser und Heizung sowie für die Kostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter anfallenden Kosten.

## **§ 24 Gebäudesicherung/Videoüberwachung**

Der Mieter wurde durch den Vermieter darüber informiert, dass und in welchen Bereichen des Mietobjekts und der gesamten Wohnanlage Sicherungen gegen unbefugte Eindringlinge und gegen rechtswidriges Handeln, insbesondere Sachbeschädigungen, Vandalismus, beabsichtigte Verschmutzungen bereits getroffen wurden bzw. zukünftig getroffen werden, um dem Sicherheitsinteresse aller Mieter und Besucher gerecht zu werden. Die Sicherungen finden durch Videokameras statt, die Aufzeichnungen von den jeweils überwachten Bereichen anfertigen, welche nach einem Zeitraum von grundsätzlich 48 Stunden, in Ausnahmefällen bis zu 96 Stunden, gelöscht werden. Sofern die Videokameras erst zukünftig installiert werden, betreffen sie den Hauseingangsbereich, die Aufzugskabine, die Tiefgarage und/oder den Kellerbereich einschließlich Waschküche und Fahrradkeller.

Der Mieter erklärt ausdrücklich seine Zustimmung zu diesen installierten bzw. noch zu installierenden Überwachungsanlagen und deren Betrieb.

## **§ 25 Salvatorische Klausel**

Soweit in diesem Vertrag keine Regelungen getroffen sind, gelten die gesetzlichen Vorschriften. Das gleiche gilt für den Fall, dass eine oder mehrere der getroffenen Bestimmungen unwirksam sein sollten. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages bleibt dadurch unberührt.

## § 26 Schriftform

Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschl. der Aufhebung dieses Schriftformerfordernisses müssen zu Beweis Zwecken schriftlich niedergelegt werden. Bis zur schriftlichen Niederlegung der Vertragsänderung oder -ergänzung, verpflichten sich die Parteien, sich nicht auf die beabsichtigte Vertragsänderung oder -ergänzung zu berufen.

Vorübergehende mündliche Gestattungen und/oder stillschweigende Duldungen des Vermieters sind jederzeit widerruflich.

## § 27 Sonstige Vereinbarungen

Der Vermieter hat mit Rücksicht auf einen einheitlichen optischen Gesamteindruck der Wohnanlage verbindlich für alle Hausbewohner die Gestaltung der Balkone und Terrassen bezüglich der Anbringung von Markisen, Verkleidungen der Balkonbrüstungen und Außenleuchten geregelt. Sofern der Mieter derartige Objekte montieren möchte, ist er an diese Festlegungen (Einzelheiten sind beim Vermieter zu erfragen) gebunden.


Das Anbringen von Satellitenschüsseln ist grundsätzlich verboten und bedarf im Einzelfall der Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat dem Vermieter zuvor alle erforderlichen Informationen zu erteilen, um eine gründliche Entscheidung zu ermöglichen.

### Anlagen:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
 Hausgemeinschaftsordnung  
 Rechtsfolgen unerlaubter Untervermietung  
 Richtiges Heizen und Lüften  
 Sicherheit in der Wohnung und im Gebäude  
 Abfalltrennung  
 Pflegeanleitung für Holzfußböden  
 Bedienungshinweis Rollläden  
 Datenschutzhinweis nach DS-GVO  
 Energieausweis

**Die oben genannten Anlagen sind beigeheftet und Gegenstand dieses Vertrags.**


\_\_\_\_\_  
 Ort, Datum

  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift Mieter

Frankfurt 08.12.2021  
 Ort, Datum

  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift Mieter

Rödermark, 09. DEZ. 2021  
 Ort, Datum

  
 \_\_\_\_\_  
 Unterschrift Vermieter **Arno Thomas**  
 CRI 2. Wertgrund GmbH & Co. KG,  
 vertreten durch WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH,  
 vertreten durch den/die alleinvertretungsberechtigte/n  
 Geschäftsführer/in

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### § 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:
  - a) *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).
  - b) *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;
4. *die Kosten*
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;  
oder
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;  
oder
- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. *die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,*

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

6. *die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen*

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;  
oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;  
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. *die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,*

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. *die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,*

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

9. *die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,*

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

10. *die Kosten der Gartenpflege,*

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. *die Kosten der Beleuchtung,*

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. *die Kosten der Schornsteinreinigung,*

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. *die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,*

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

14. *die Kosten für den Hauswart,*

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 18 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 Verteileranlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. *die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,*

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

17. *sonstige Betriebskosten,*

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

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Frankfurt 08.12.2021  
Ort, Datum

Siyu Chen  
Unterschrift Mieter

**Hausgemeinschaftsordnung**  
**Frankfurt, Mainzer Landstraße 389-395,**  
**Lahnstraße 96**  
**Stand: Dezember 2019**

Die Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben. Jeder Mieter achtet darauf, dass seine Nachbarn nicht gestört werden. Wenn ein Verwalter bestellt ist, ist er Beauftragter des Vermieters. Im Interesse eines gut nachbarschaftlichen Zusammenwohnens sind seine Anordnungen zu beachten.

***I. Wohnung***

**1. Lüftung und Heizung**

Die Wohnung muss ausreichend gelüftet, gereinigt und beheizt werden. Vorhandene Feuerstätten müssen nach den jeweiligen Bedienungsanweisungen betrieben werden.

**2. Waschen und Trocknen von Wäsche**

Jeder Wohnungsinhaber hat das Recht, die Wascheinrichtungen und die Trockenräume, soweit im Gebäude vorhanden, gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und die Benutzungsordnung sind zu beachten. Die Waschräume sind stets abzuschließen. Wäsche darf nur in den Trockenräumen bzw. auf den eventuell vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Auf Balkonen darf Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden. Die Wasch- und Trockenräume einschließlich deren Zugänge und die Maschinen müssen nach Benutzung gesäubert werden. Jeder soll diese Räume so übergeben, wie er sie vorfinden möchte. Wasch- und Trockengeräte dürfen in den Räumen nur betrieben werden, wenn funktionsgerechte, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden. Ablufttrockner am Fenster sind nicht gestattet.

**3. Sanitäre Anlagen**

Wasser darf nur zum Hausgebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden. Haus- und Küchenabfälle, Zellstoffbinden, Tampons, Windeln usw. gehören weder in Toiletten noch in Ausgussbecken, damit sie Abflussleitungen nicht verstopfen. Wasch- und Ausgussbecken, Badewannen und Toiletten dürfen nicht mit ätzenden oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden. Für medizinische Bäder dürfen Badeeinrichtungen nicht verwendet werden, wenn deren Beschädigung zu befürchten ist.

**4. Verhalten bei Frost**

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und der Heizungskörper zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzfristig geöffnet werden.

**5. Pflege beweglicher Teile**

Sämtliche beweglichen Teile (z.B. Scharniere) von Fenstern, Fensterklappen, Türen, dem Küchenmobiliar oder anderen Gegenständen sollen in regelmäßigen Abständen leicht geölt werden, damit sie sich nicht durch Rost oder Oxydation festsetzen. Beim Innenanstrich von Fenstern und Türen muss darauf geachtet werden, dass Scharniere und Schlösser nicht durch Farbe verkleben.

**6. Brennmaterial**

Nicht zulässig ist, Brennmaterial jeglicher Art in der Wohnung zu lagern. Für die Vorratshaltung müssen die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden.

## **7. Balkone, Loggien und Terrassen**

Balkone und Loggien ohne einen unmittelbaren Abfluss in ein Entwässerungsrohr dürfen nur feucht aufgewischt und nicht gespült werden. Beim Gießen der Bepflanzung in Blumenkästen muss darauf geachtet werden, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Ebenso nicht statthaft ist die Errichtung von Aufbauten, auch mobilen. Auch das Lagern von Gegenständen ist nicht zulässig. Balkonpflanzen sind an der Innenseite der Balkone anzubringen. Grillen, Feuer und offenes Licht ist auf den Balkonen und Terrassen nicht gestattet.

## **II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen**

### **1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung**

Soweit im Mietvertrag nicht abweichende Regelungen getroffen sind, obliegt die Reinigung des Treppenhauses und der allgemein zugänglichen Boden- und Kellerräume – ggf. auch Müllkeller – allen Mietern nach dem vom Hausverwalter aufgestellten Plan. Das Treppenhaus ist die Visitenkarte des Hauses. Deshalb muss jeder Bewohner während seiner Reinigungswoche dafür sorgen, dass es sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand befindet. Außerdem ist das Treppenhaus einmal in der Woche gründlich zu säubern. Verschmutzungen des Hauses und seiner Zugänge durch Transporte oder Lieferungen hat der Empfänger unverzüglich zu beseitigen.

### **2. Müllraum bzw. Müllboxen**

Die Müllkeller bzw. -boxen müssen stets sauber gehalten werden. Vorbeigefallener Müll muss unverzüglich in die Gefäße geworfen werden. Sperrgut und Gerümpel sind an den dafür vorgesehenen Abholtagen an die Straße zu stellen. Sperrige, feuergefährliche, Lärm verursachende oder zerbrechliche Gegenstände, z. B. Flaschen und Blechdosen, dürfen nicht in die Müllschluckanlage geworfen werden. Feuchte Küchenabfälle müssen vorher eingewickelt werden. Müllschluckanlagen dürfen nur von 7:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr benutzt werden.

### **3. Aufzugsanlagen**

Möbel und andere große bzw. schwere Gegenstände dürfen nur bis zur angegebenen Belastungsgrenze im Aufzug transportiert werden.

### **4. Hof- und Gartenanlagen**

Alle Hausbewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbilds der Wohnanlage beitragen. Nicht zulässig ist, in den Anlagen Abfälle fortzuwerfen. Die Spielplätze stehen den Kindern täglich von 8:00 Uhr bis Dunkelwerden, längstens jedoch bis 19:00 Uhr, zur Verfügung, es sei denn, dass eine andere Zeit kenntlich gemacht ist. Benutzung von Spielgeräten geschieht auf eigene Gefahr. Die Gartenanlagen sind kein Kinderspielplatz. Eltern müssen ihre Kinder zur Schonung und Sauberhaltung dieser Anlagen anhalten. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für durch ihre Kinder verursachte Beschädigungen verantwortlich.

### **5. Fahrzeughaltung**

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ausnahmen bilden die besonders eingerichteten Waschplätze. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Motorfahräder (Mofas) und Fahrräder müssen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum oder dem dafür bestimmten Aufbewahrungsraum unter Verschluss abgestellt werden. Kleinkrafträder und Krafträder dürfen in Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten nicht in den Keller- oder Vorräumen abgestellt werden.

## **III. Schäden und deren Verhütung**

### **1. Abwesenheit einer Mietpartei**

Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller- und Bodenschlüssel beim Vermieter – ggf. im versiegelten Umschlag – zu hinterlegen oder ihn zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist er berechtigt, zur Abwendung von Gefahren Wohnungs-, Keller- oder Bodentüren aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Mieters.

2. **Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen**  
Gegenstände im Keller sind so zu lagern, dass sie nicht durch Wassereintritte beschädigt werden können. Grundsätzlich sollen weder im Keller noch auf dem Boden wertvolle Sachen abgestellt werden. Der Vermieter haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigungen am Eigentum des Mieters in den Abstellräumen. Die Schutzgitter vor Kellerfenstern müssen immer verschlossen gehalten werden, damit Mäuse und Ratten nicht in den Keller gelangen können.
3. **Brandgefahr**  
Es ist verboten, im Keller oder auf dem Boden offenes Licht zu verwenden. Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe, z. B. Benzin, dürfen weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden.
4. **Beleuchtung**  
Falls die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, muss dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich gemeldet werden. Bis zur Behebung des Schadens sollen die Wohnungsinhaber nach Möglichkeit für Notbeleuchtung sorgen, um Unfälle zu vermeiden.
5. **Verkehrssicherheit**  
Das Abstellen von Gegenständen, z. B. Fahrräder, Kinderwagen, Stiefel usw., in Treppenhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Torwegen usw. ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr und Behinderung im Falle von Bränden nicht gestattet. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieses Hinweises auftreten, haftet der Mieter.

#### **IV. Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft**

1. **Schutz vor Lärm**  
Maßgebend sind die in der Gemeinde geltenden Anordnungen zur Verhinderung gesundheitsgefährdenden Lärms in ihrer jeweils gültigen Fassung. Danach ist in der Regel untersagt: andere mehr als nach den Umständen vermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen, Radio-, Fernseh- und Tonwiedergabegeräte sind in solcher Lautstärke zu benutzen, dass sie für unbeteiligte Personen nicht störend hörbar sind. Das gleiche gilt für Musikinstrumente in den Zeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 20:00 bis 7:00 Uhr. Musizieren ist – außerhalb der Ruhezeiten – nur für die Dauer von zwei Stunden täglich bis 19:00 Uhr zulässig.  
  
Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen; ebenso wenn sich Kranke im Haus befinden.  
  
Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Keller und auf dem Dachboden ist nicht zulässig.
2. **Teppichklopfen**  
Das Ausstauben von Teppichen, Läufern, Decken, Staubtüchern und anderen Gegenständen im Hausflur, vom Balkon oder zum Fenster hinaus ist untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. ist nur werktags von 8:00 bis 10:00 Uhr, freitags außerdem von 16:00 bis 19:00 Uhr an den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet.
3. **Schließen von Türen und Fenstern**  
Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten; es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.  
  
Die Haustüren sind von 21:00 bis 5:00 Uhr, Keller- und Hoftüren stets geschlossen zu halten. Der Verlust von Schlüsseln der Schließanlage ist dem Vermieter/Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Frankfurt 08.12.2021

Ort, Datum

Rilko

Unterschrift Mieter

Sylvia Chen

Unterschrift Mieter



## Rechtsfolgen unerlaubter Untervermietung

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie nicht befugt sind, die angemietete Wohnung oder einzelne Zimmer anderen Personen zu überlassen oder mit ihnen darüber einen Mietvertrag abzuschließen, ohne zuvor die Erlaubnis der Vermieterin eingeholt zu haben. Sofern wir namens und in Vollmacht der Vermieterin eine Erlaubnis zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung erteilen, geschieht das immer schriftlich.

Haben Sie die Erlaubnis nicht eingeholt oder wurde Ihnen diese aus berechtigten Gründen versagt, werden wir das Mietverhältnis fristlos kündigen, falls Sie dennoch die Wohnung oder einzelne Zimmer vertragswidrig anderen Personen überlassen oder untervermieten.

Den Mehrerlös aus der Untervermietung haben Sie an die Vermieterin herauszugeben.


Auch haften Sie für sämtliche Schäden, die durch die vertragswidrige Gebrauchsüberlassung bzw. Untervermietung entstehen. Hier kommen insbesondere Schäden an der Wohnung oder Mietminderungen anderer Mitbewohner wegen Störungen des Hausfriedens in Betracht.

Gegebenenfalls erfüllt die unerlaubte Gebrauchsüberlassung und Untervermietung den Tatbestand des Betruges gemäß § 263 Strafgesetzbuch (StGB). In dem Fall werden wir sofort Strafanzeige gegen Sie erstatten.

Erklärung des Mieters:

Ich habe von diesen Hinweisen Kenntnis genommen und werde ohne die erforderliche Erlaubnis der Vermieter die Mietsache Dritten weder zum Gebrauch überlassen noch diese untervermieten.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum


  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter


Frankfurt 08.12.2021  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

## Richtiges Heizen und Lüften

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas müssen wir in der Wohnung rund zwei Drittel des Jahres Wärme zuführen. Die Wärme kommt entweder aus einer Zentralheizung oder sie wird in der Wohnung durch Etagenheizung erzeugt. In zunehmendem Maße werden im Winterhalbjahr in vielen Wohnungen vor allem an der Innenseite von Außenwänden, vielfach auch hinter größeren Möbelstücken, feuchte Stellen und Stockflecken beobachtet. Die Tapete kann sich als Folgeerscheinung lösen. Diese Erscheinungen beeinträchtigen nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, sondern es wird auch die Bausubstanz geschädigt sowie der Wärmeschutz der Außenwände herabgesetzt. Die Feuchtigkeit kommt - bis auf ganz wenige Ausnahmen - fast immer von innen aus der Raumluft. Die bereits oben erwähnten feuchten Stellen und Stockflecken sind natürlich unerwünschte Erscheinungen. Sie lassen sich verhindern, wenn die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen beachtet werden.

- ✓ Heizen Sie alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich. Dies gilt auch für die Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedrigeres Temperaturniveau wünschen.
- ✓ Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht. Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbelstücke sollten deshalb mindestens 5 cm (besser 10 cm) Abstand zur Wand haben, besonders solche auf geschlossenem Sockel.
- ✓  Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung registriert Ihr Heizkostenverteiler sonst einen etwa 10 bis 20 % zu hohen Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe nicht berücksichtigen kann. Sie werden durch Beachtung dieser Empfehlung vor finanziellem Schaden bewahrt.
- ✓ Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen stets geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt. Demgegenüber bringt die Lüfterwärmung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d. h. die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.
- ✓ Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern. Sie dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte keinesfalls die Behaglichkeitsgrenze und zugleich kritische Grenze zur Kondensatbildung - 50 bis 60 % relative Luftfeuchte - übersteigt. Die abzuführende Wasserdampfmenge beträgt je nach Wohnungsgröße und Intensität der Nutzung 10 bis 30 Liter pro Tag.

- ✓ Bei offenen Feuerstellen in der Wohnung muss sichergestellt sein, dass auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird. Dies kann z. B. geschehen durch einen sogenannten Luftverbund zwischen mehreren Räumen. Die entsprechenden Öffnungen in den Innenwandteilen bzw. Türen dürfen aus Sicherheitsgründen keinesfalls verschlossen werden! Bei Feuerstätten mit geschlossener Brennkammer wird die Verbrennungsluft über Kanäle zur Brennkammer herangeführt. Ein Austausch mit der Raumluft findet in diesem Fall nicht statt.
- ✓ Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewusst. Dabei geht zwar etwas Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden hingenommen werden. Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften. Sie sollten deshalb Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Nach etwa fünf bis zehn Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann.
- ✓  Der Vorteil dieser "Stoßlüftung" ist, dass mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem Schließen der Fenster mithelfen, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Diese "Stoßlüftung" sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals täglich wiederholt werden.
- ✓ Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode. Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten "Stoßlüftung".
- ✓ Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück. Aber Vorsicht bei Frost! Ein Abdrehen der Heizkörper darf nur bei einer kurzen "Stoßlüftung" erfolgen, sonst besteht die Gefahr, dass das Heizwasser im Heizkörper einfriert und der Heizkörper platzt. Bei Thermostatventilen, deren eingebaute Frostschutzsicherung das Ventil bei etwa 5 °C auch in der kleinsten Stellung sofort automatisch öffnen würde, empfiehlt es sich, den im Ventilkopf befindlichen Fühler bei niedrigeren Außentemperaturen durch ein aufgelegtes Tuch von der einströmenden Frischluft abzuschirmen.
- ✓ Größere Wasserdampfmengen, die in einzelnen Räumen, z. B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann.

**Für ein behagliches Raumklima gilt der Leitsatz: Richtig heizen und lüften - gesund wohnen!**

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Frankfurt 08.12.2021

Ort, Datum

Siyu Chen

Unterschrift Mieter

## Sicherheit in der Wohnung und im Gebäude

Der Mieter ist verpflichtet, folgende Regeln zur Verhinderung von Bränden und von Unfällen zu beachten:

### Brandschutz:

#### *Im Gebäude*

- Flure in Gebäuden sind Rettungswege. Türen in diesen Rettungswegen sind ständig geschlossen zu halten oder schließen automatisch bei Auftreten von Rauch. Sie dürfen aber niemals verschlossen werden, denn dann könnten Sie bei einem Feuer zu einer gefährlichen Falle werden.
- Keller- und Bodentüren sind stets abzuschließen.
- Treppenräume und Flure (Fluchtwege) sind frei von Kinderwagen, Sperrmüll u.a. brennbaren Materialien zu halten, sie sind willkommen Ziele für Brandstifter!
- Zugänge zu Mülltonnen sind verschlossen zu halten.
- Sprechen Sie verdächtige Personen im Haus an oder alarmieren Sie die Polizei.
- Flure und Treppenräume sind stets frei von brennbaren und/oder sperrigen Gegenständen, wie z.B. Fahrräder, Pappkartons, Möbel, Farben, Kraftstoffe oder Ähnlichem zu halten.
- Autos dürfen nicht auf oder vor Hydranten und in Feuerwehrezufahrten geparkt werden.
- Türen und Rettungswege sind meist so konstruiert, dass sie im geschlossenen Zustand einer Rauch- und Brandausbreitung Widerstand leisten können, aus diesem Grunde dürfen solche Türen nicht mit Kellern oder ähnlichen Eigenkonstruktionen offen gehalten werden.
- Viele Stoffe, die im Haushalt gebraucht werden, z.B. Lacke und Farben, Lösungsmittel, Benzin und auch für im Haushalt gebräuchliche Reinigungsmittel, sind leicht brennbar. Die Lagerung größerer Mengen in der Wohnung und auch in Kellerräumen sollte daher möglichst vermieden werden. Für die meisten dieser Stoffe gibt es auch gesetzliche Vorgaben, welche Mengen überhaupt ohne besondere Sicherung gelagert werden dürften. Auskunft erteilt hierzu die örtliche Feuerwehr.

#### *In der Wohnung*

- Reparaturen an Gas- und Elektrogeräten nur vom Fachbetrieb durchführen lassen.
- Eingeschaltete Elektrogeräte, wie Bügeleisen, Herd, Kaffeemaschine usw. nie unbeaufsichtigt lassen.
- Nur VDE- und GS-Zeichen geprüfte Elektrogeräte verwenden.
- Bei Ofenheizung erst die Feuerungstür schließen, wenn der Brennstoff durchgebrannt ist.
- Keine Brennbaren Stoffe in unmittelbarer Nähe des Ofens lagern.
- Asche in Metallbehälter aufbewahren und erst nach Abkühlung entsorgen.
- Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Altpapier und feuergefährlichen Abfällen in der Wohnung unbedingt vermeiden.
- Niemals offenes Feuer (z.B. Kerzen) unbeaufsichtigt lassen.
- Brennendes Fett (z.B. in Pfanne oder Fondue-Gerät) nie mit Wasser löschen, sondern mit Woldecke oder passende Deckel ersticken.
- Zigaretten- oder Zigarrenreste nur in nichtbrennbaren Behältnissen ablegen.
- Niemals im Bett rauchen.

#### *Im Keller:*

Durch die Ansammlung vielfach großer Mengen brennbarer Materialien besteht in Kellerräumen eine erhebliche Brandgefahr.

Eine weitere erhebliche Brand- und Explosionsgefahr besteht, wenn Kraftstoffe, Farben, Lacke, Verdünner, Spraydosen, Campinggasflaschen usw. in Kellern aufbewahrt werden. Die meisten brennbaren Dämpfe sind schwerer als Luft und sammeln sich daher vorzugsweise in Kellern an. Die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten ist daher nur in geringem Maße zulässig (max. 20 Liter in nicht zerbrechlichen Behältern für den gesamten Kellerraum – nicht pro Kellerverschlag). Die Lagerung von Druck- und Flüssiggasbehältern im Kellerbereich ist verboten.

Im Einzelnen:

- Kellergänge sind frei zu halten.
- Kellerräume sind regelmäßig zu entrümpeln.
- Kellerfenster – auch von Mieterkellern – sollen zugänglich sein, sie dienen im Brandfall als Rauchabzug.
- In Kellerräumen keine Behälter mit Flüssiggas, keine Druckflaschen und keine Spraydosen lagern.

- Brennbare Flüssigkeiten dürfen nur in den erlaubten geringen Mengen entsprechend der Betriebs-sicherheitsverordnung (BetrSichV) gelagert werden.
- Handwerks- und Bastelarbeiten, bei denen Lösungsmitteldämpfe freigesetzt werden oder bei denen mit offener Flamme hantiert wird, sind in Kellerräumen zu unterlassen.

### Verhalten im Brandfall

- In Sicherheit bringen.
- Bei einem verqualmten Treppenraum, Wohnungstür unbedingt geschlossen halten, Feuerwehr in der Wohnung erwarten und sich am Fenster oder Balkon bemerkbar machen.
- Feuerwehr alarmieren, Telefonruf 112.
- Fenster und Türen zum Brandraum geschlossen halten, um eine Ausbreitung von Rauch und Feuer zu verhindern.
- Angehörige und Mitbewohner warnen.
- Hilfebedürftige und sich selbst in Sicherheit bringen.
- Keine Aufzüge benutzen, Aufzüge können bei einem Brand zur tödlichen Falle werden.
- Feuerwehr erwarten, Zugänge zeigen und gegebenenfalls Schlüssel bereithalten.
- Den Brand bekämpfen, sollten Sie nur dann, wenn Sie sich nicht selbst in Gefahr begeben.

Beachten Sie auch die im Haus aushängenden Alarmpläne.

### Verkehrssicherheit

- Bei Gasgeruch schnellstmöglich die Feuerwehr oder den örtlichen Gasversorger informieren. Keine Schalter an elektrischen Geräten betätigen. Alle erreichbaren Gashähne schließen. Gebäude verlassen.
- Bei Unfallgefahren, z.B. lose Teile an Treppen, schadhafte Treppengeländer, Stolperkanten oder Löcher auf Wegen bitte Hauswart oder Verwalter informieren.
- Schadhafte Geräte auf Spielplätzen der Verwaltung oder dem Hauswart melden.




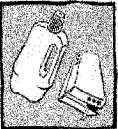

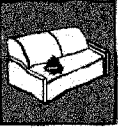




\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

R. Meis  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

Frankfurt 08.12.2021  
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

Sigun Chen  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

# Abfalltrennung im Haushalt

Verpackungen aus:				sonstige Abfälle:					
Glas	Papier	Metall	Gelber Sack	Restmüll	Sperrmüll	Bioabfall	Öle	Problemstoffe	Elektroaltgeräte
									
Flaschen, Flakons, Lebensmittelgläser, Kosmetikfläschchen und andere leere Hohlglasbehälter  Überzeugen Sie sich, dass keine Pfandflaschen dabei sind. Sie sollten wiederbefüllt werden!	Papier: Zeitungen, Illustrierte, Kataloge, Prospekte, Bücher (ohne Einband), Hefte, Schreibpapier, Fensterkuyerts, unbeschichtetes und sauberes Papier  Karton (bitte falten): Schachteln, Kartons, Wellpappe, Kraftpapiersäcke	Weißblech-, Getränke- und Konservendosen, Alufolien und -tassen, Metalltuben, Deckel und Verschlüsse  Nur spachtelreine bzw. tropffreie Farb- und Lackdosen, restentleerte Spraydosen (druckgasfrei)	Getränke-, Kaffee- und Tiefkühlverpackungen, Fleischtaschen, Verpackungsfolien und -chips, Plastiksäcke, Joghurtbecher, Obstnetze, Kanister, Butterpapier, Zigarettenschachteln, Putzmittel- und Kosmetikleergebinde, Tablettenblister  Styropor (getrennte Sammlung sinnvoll)	Keine Wiederverwertung möglich!  Bleistifte, Kuli's, Klarsichtfolien, Zigarettensammel, kalte Asche, Staubsaugerbeutel, Wegwerfwindeln, Zahnbürsten, Kleiderbügel, Strumpfhosen, Taschentücher, Hygieneartikel, kaputtes Spielzeug, Glühbirnen, CD's, MC's, Videokassetten, Grußkarten mit Musik	Haushaltsmüll, der auf Grund seiner Größe/Form nicht in den Restmüllbehälter bzw. -sack passt:  Kaputte Möbel, Teppiche, Sportgeräte, Schl, Kinderwagen, Schirme, Dachpappe, Matratzen, Kunststoffrohre, Baustyropor, verschmutzte Zementsäcke	Küchenabfälle: Obst-, Gemüse- und Speisereste, Kaffeesatz und -filter, Teesatz und -beutel, verdorbene Lebensmittel  Schnittblumen, Gartenabfälle, Gestecke	Gebrauchte Frittier- und Bratfette/-öle, Öle von eingelegten Speisen (Thunfisch, Sardinen, Gemüse...) Butterschmalz und Schweineschmalz  Verdorbene und abgelaufene Speiseöle und -fette	Altöle und ölhaltige Abfälle (z.B. Putzfetten), Batterien, Lösungsmittel, Nitroverdünnung, Farben und Lacke, Desinfektions- und Lösungsmittel, Säuren, Laugen, Quecksilber, Pflanzenschutzmittel, Gifte  Medikamente, Kosmetika und Körperpflegeprodukte	Elektrokleingeräte: Toaster, Rasierer, Föhn, Radio, Fernbedienung, Computerlaufwerke  Elektrogroßgeräte: Waschmaschine, Herd, Geschirrspüler  Bildschirmgeräte: Monitor, TV, Laptop  Kühlgeräte: Kühlschrank, Klimagerät  Gasentladungslampen: Leuchtstoffröhre, Energiesparlampen
Nicht zum Bunt- oder Weißglas	Nicht zum Papier oder Karton	Nicht zum Metall	Nicht zum Kunststoff	Nicht zum Restmüll	Nicht zum Sperrmüll	Nicht zum Bioabfall	Nicht zur Ölsammlung	Nicht zu den Problemstoffen	Nicht zu den Elektroaltgeräten
Verschlüsse, Deckel, Porzellan, Keramik, Steingutflaschen, Vasen, Glasgeschirr, Glühbirnen, Fensterglas, Spiegel, Drahtglas	beschichtete Tiefkühlverpackungen, Ringordner, Tapeten, Zellophan, Getränkeverpackungen, Hygienepapier, Papiertaschentücher, Servietten, Teppichrollkerne	Gaskartuschen und Spraydosen etc. mit Restinhalten  Töpfe, Pfannen, Nägel, Haushaltschrott zur Altsammelung der Gemeinde	Gegenstände aus Kunststoffen ohne Verpackungsfunktion  z.B. Plastikspielzeug, Bodenbeläge, Windeln, Wäschkörbe	Wertstoffe, die einer Verwertung zugeführt werden können!  Alle Verpackungen (Glas, Metall, Karton, Kunststoffe), Bioabfall, tragbare Kleider und Schuhe	Restmüll, Bauschutt, Problemstoffe  Altholz, Alteisen unbedingt getrennt sammeln!	Knochen, Schlachtabfälle, Asche, Katzenstreu, Altspeisefette  Fehlwürfe wie Restmüll, Kunststoffe und Metalle verursachen hohe Sortierkosten!	Mineral-, Motor- und Schmieröle, Chemikalien  Andere Flüssigkeiten, Saucen und Dressings, Mayonnaise, Speisereste und sonstige Abfälle	Spachtelreine und tropffreie Leergebinde von Farben, Lacken, Putzmitteln, sowie restentleerte Spraydosen	Glückwunschkarten & Bücher mit Musik, Mehrfachstecker, Kabelrollen, Hausantennen, Elektroinstallationsmaterial, Boiler, akustische Signaleräte, Möbel mit Beleuchtung

Ort, Datum

Unterschrift Mieter

Frankfurt 08.12.2021

Ort, Datum

S. Chen

Unterschrift Mieter

### **Pflegeanweisung für Parkett**

Zur dauerhaften Werterhaltung von Holzböden ist eine regelmäßige Pflege unumgänglich. Nur gut gepflegte Böden haben eine lange Lebensdauer. Ob geölt oder lackiert: jeder Parkett- oder Dielenboden benötigt Pflege!

Art und Umfang der Parkettpflege unterscheiden sich geringfügig je nach Oberflächenbehandlung. Hauptsächlich werden Reinigungs- und Pflegemittel als Zugabe dem Wischwasser beigelegt.

Es wird zwischen **Reinigung** und **Pflege** unterschieden.

Die Reinigung mit Wischzusätzen aus Drogerie, Baumarkt oder Fachhandel ersetzt auf keinen Fall die Pflege! Gewöhnliche Parketreiniger entfernen Schmutz und Anhaftungen, bilden aber keinen ausreichenden Pflegefilm.

#### **Reinigung**

Bei der Reinigung von versiegelten Parkettböden sollten folgende Punkte beachtet werden:

- kein stehendes Wasser auf der Parkettfläche, Reinigung nur nebelfeucht
- keine Reinigungsautomaten und Dampfreiniger
- Microfasern können die Oberfläche angreifen
- nur geeignete lösemittelfreie Parkett-Reinigungsmittel verwenden

#### **Pflege von Parkettböden**

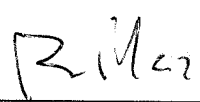
Die Häufigkeit der Pflege richtet sich nach der Beanspruchung. In wenig begangenen Räumen reicht eine Vollpflege im Jahr aus. Öl schützt das Holz vor eindringender Nässe, durch die Reinigung wird das Öl mittelfristig ausgewaschen. Bei regelmäßiger Pflege werden geöffnete Fugen, die während der Heizperiode auftreten können, automatisch mit Pflegemittel ausgefüllt und geschützt gegen eindringende Feuchtigkeit. Verschiedene Möglichkeiten der Pflege stehen zur Verfügung:

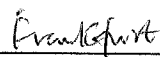
- Pflanzenseife
- Pflegeöl, Flüssighartwachs, Polish (Poliermaschine)
- Wischemulsionen, Bodenmilch
- spezielle Lackpflegemittel für versiegelte Parkettböden

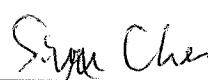
Achten Sie weiterhin auf ein gutes Raumklima! Holz ist ein natürlicher Werkstoff, der von der jeweiligen Temperatur des Raumes und der darin befindlichen Luftfeuchtigkeit beeinflusst wird. Sorgen Sie während der Heizperiode für zusätzliche Luftbefeuchtung, dies nützt nicht nur dem Parkettboden sondern auch Ihrem Wohlbefinden und der Gesundheit. Optimal ist eine Luftfeuchte zwischen 50-65 %, die Raumtemperatur sollte mindestens zwischen 18 – 20 °C liegen.

Zum Oberflächenschutz sind Tisch- und Stuhlbeine mit Filzgleitern zu bestücken. Scharfkantige Sandkörner sind schädlich für alle Holzböden. Daher ist es wichtig, an Eingängen geeignete Schmutzfangmatten oder ähnliches vorzusehen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

  
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

**Bedienungshinweis Rollläden**

Der Vermieter weist den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Verwendung von Rollläden als Sonnenschutz, diese nicht vollständig zu schließen sind, damit eine Hinterlüftung gewährleistet ist. Eine Hinterlüftung ist zwingend erforderlich, damit es zu keiner thermischen Verformung der Rollläden, also Beschädigungen, kommt.

Für Verformungsschäden aufgrund von Bedienungsfehlern haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber.

Der Mieter haftet auch für das Fehlverhalten von Personen, die seinem Hausstand angehören, ebenso für Dritte, z.B. seine Besucher.

**Erklärung des Mieters:**

Ich habe von diesen Hinweisen Kenntnis genommen und verpflichte mich, diese stets zu beachten.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

Buller  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

Frankfurt  
Ort, Datum

08.12.2021

S. Müller  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter



## **Datenschutzhinweis nach DS-GVO „Informationspflichten Mietverträge“**

Im Folgenden informieren wir über die Erhebung personenbezogener Daten bei einem Mietvertrag. Personenbezogene Daten sind alle Daten, die auf Sie persönlich beziehbar sind, also z. B. Name, Adresse, E-Mail-Adressen, Telefonnummer.

### **1. Kontaktdaten und betrieblicher Datenschutzbeauftragter**

Verantwortlicher gemäß Artikel 4 Absatz 7 Datenschutz-Grundverordnung (im Folgenden DS-GVO genannt) ist WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH, Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark, Tel: 06074/8407-0, Fax: 06074/8407-32, [info@wertgrund.de](mailto:info@wertgrund.de)

Der betriebliche Datenschutzbeauftragte von WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH ist unter der o.g. Anschrift, zu Händen der Abteilung Datenschutz, bzw. unter [datenschutzkoordinator@wertgrund.de](mailto:datenschutzkoordinator@wertgrund.de) erreichbar.

### **2. Zwecke der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlagen**

(1) Die Daten werden von uns erhoben, gespeichert und ggf. weitergegeben, soweit es erforderlich ist, um eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung einer Sache zu ermöglichen. Die Erhebung, Speicherung und Weitergabe erfolgt mithin zum Zwecke der Erfüllung des Vertrages mit der betroffenen Person auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b DS-GVO. Eine Nichtbereitstellung dieser Daten kann zur Folge haben, dass der Mieter die Räumlichkeiten nicht mieten kann.

Wir übermitteln personenbezogene Daten an den Eigentümer bzw. dessen Vertreter, die Gemeinde/Einwohnermeldeamt, die zuständigen Abteilungen im Unternehmen, gegebenenfalls an Inkasso-Unternehmen, das zuständige Gericht, Abrechnungsdienste, Handwerker, an den Mieter selbst. Eine weitergehende Verarbeitung erfolgt nur, wenn Sie eingewilligt haben oder eine gesetzliche Erlaubnis vorliegt.

Teilweise bedienen wir uns externer Dienstleister mit Sitz im europäischen Wirtschaftsraum, um Ihre Daten zu verarbeiten.

Diese Dienstleister wurden von uns sorgfältig ausgewählt, schriftlich beauftragt und sind an unsere Weisungen gebunden. Sie werden von uns regelmäßig kontrolliert. Die Dienstleister werden diese Daten nicht an Dritte weitergeben, sondern sie nach Vertragserfüllung und dem Abschluss gesetzlicher Speicherfristen löschen, soweit Sie nicht in eine darüberhinausgehende Speicherung eingewilligt haben. Darüber hinaus übermitteln wir an einen Rechtsanwalt gegebenenfalls Informationen zu dem Mietverhältnis. Dies erfolgt, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen, soweit es zur Wahrung unserer berechtigten Interessen und der berechtigten Interessen Dritter erforderlich ist und kein Grund zu der Annahme besteht, dass Ihre Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen. Die Erhebung, Speicherung und Weitergabe erfolgt mithin zum Zwecke der betrieblichen Interessen auf der Grundlage des Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe f DS-GVO.

(2) Wir unterhalten aktuelle technische Maßnahmen zur Gewährleistung des Schutzes personenbezogener Daten. Diese werden dem aktuellen Stand der Technik jeweils angepasst.

### **3. Dauer der Datenspeicherung**

Soweit wir Ihre Kontaktdaten nicht für betriebliche Zwecke verarbeiten, speichern wir die für den Mietvertrag erhobenen Daten bis zu 10 Jahren nach Beendigung des Mietverhältnisses. Wir bewahren die nach Handels- und Steuerrecht erforderlichen Informationen des Vertragsverhältnisses für die gesetzlich bestimmten Zeiträume auf Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe c DS-GVO auf. Für diesen Zeitraum werden die Daten allein für den Fall einer Überprüfung durch die Finanzverwaltung erneut verarbeitet. Nach Ablauf dieser Frist werden die für den Mietvertrag erhobenen Daten gelöscht bzw. gesperrt, wenn ein Löschen nicht möglich ist.

#### 4. Ihre Datenschutzrechte

Sie haben das Recht, von uns jederzeit über die zu Ihnen bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten (Artikel 15 DS-GVO) Auskunft zu verlangen. Dies betrifft auch die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, an die diese Daten weitergegeben werden und den Zweck der Speicherung. Zudem haben Sie das Recht, unter den Voraussetzungen des Artikel 16 DS-GVO die Berichtigung und/oder unter den Voraussetzungen des Artikel 17 DS-GVO die Löschung und/oder unter den Voraussetzungen des Artikel 18 DS-GVO die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Ferner können Sie unter den Voraussetzungen des Artikel 20 DS-GVO jederzeit eine Datenübertragung verlangen –sofern die Daten noch bei uns gespeichert sind.

Im Fall einer Verarbeitung personenbezogener Daten zur Wahrnehmung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben (Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e DS-GVO) oder zur Wahrnehmung berechtigter Interessen (Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe f DS-GVO), können Sie der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widersprechen. Im Fall des Widerspruchs haben wir jede weitere Verarbeitung Ihrer Daten zu den vorgenannten Zwecken zu unterlassen, es sei denn,

- es liegen zwingende, schutzwürdige Gründe für eine Verarbeitung vor, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen, oder
- die Verarbeitung ist zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich.

Unter den Voraussetzungen des Artikel 21 Absatz 1 DS-GVO kann der Datenverarbeitung aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, widersprochen werden.

#### 5. Kontakt

Alle Informationswünsche, Auskunftsanfragen, Widerrufe oder Widersprüche zur Datenverarbeitung richten Sie bitte per E-Mail an unseren Datenschutzbeauftragten unter [datenschutzkoordinator@wertgrund.de](mailto:datenschutzkoordinator@wertgrund.de) oder per Brief an die unter 1. genannte Adresse. Für nähere Informationen verweisen wir auf den vollständigen Text der DS-GVO, welcher im Internet unter <https://dsgvo-gesetz.de> verfügbar ist und unsere Datenschutzerklärung, welche im Internet unter [www.wertgrund.de/datenschutz](http://www.wertgrund.de/datenschutz) einsehbar ist.

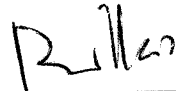
Außerdem haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde über datenschutzrechtliche Sachverhalte zu beschweren.


**Der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit:**

Gustav-Stresemann-Ring 1, 65189 Wiesbaden, Telefon: 06 11/140 80, Telefax: 06 11/14 08-900  
E-Mail: [poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de), Homepage: <http://www.datenschutz.hessen.de>

**Mit meiner Unterschrift bestätige ich, dass ich diese Datenschutz-Hinweise zur Kenntnis genommen habe und erkläre mich damit einverstanden:**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

 08.12.2021  
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mieter

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 23.10.2028

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2018-002296834

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Lahnstr. 96, 60326 Frankfurt am Main		
Gebäudeteil	Haus E		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017/2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	26		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2219 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Nah- / Fernwärme, KWK + Wärmebereitstellung Abfall]		
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Nold Ingenieure GmbH & Co. KG  
 Dipl.-Ing. (FH) Marcel Nold  
 Niersteinerstrasse 2A  
 65468 Trebur

24.10.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

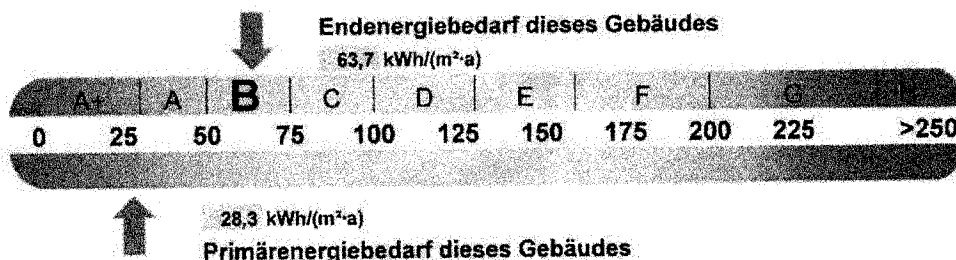
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2018-002296834  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 55,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
☐ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

63,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Fernwärme 87 %  
 Art: Deckungsanteil: %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

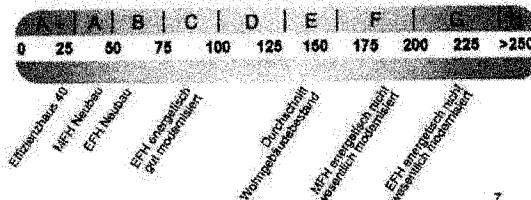
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: 55,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>: 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angabe

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2018-002296834

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch

A+	A	B	C	D	E	F	G			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Einfamilienhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Durchschnitt  
Wohnungsbau  
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 Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{Nt}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> HE-2018-002296834

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

[http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)

**Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis** (Angaben freiwillig)

**keine**

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

