

Mietvertrag

Zwischen der

MET UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG¹
Örlachweg 4/D401
A-6433 Oetz
(in der Folge auch kurz als „Vermieter“ bezeichnet)

und

(in der Folge auch kurz als „Mieter“ bezeichnet)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnräume/das Wohnhaus:

(Bezeichnung des Objekts/Bezeichnung und Lage des Mietgegenstandes/ca. Angabe über m² [diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung und Anpassung der Miethöhe]).

Objektnummer:

Das Mietobjekt besteht aus insgesamt Zimmer inklusive .

Das Mietobjekt ist ausgestattet mit²

Diese Ausstattungsgegenstände überlässt der Vermieter dem Mieter auf Dauer des Mietverhältnisses zur unentgeltlichen Nutzung. Ob dieser unentgeltlichen

¹ allfällig abzuändern in MET 3 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

² Angabe etwa einer Küche, Mobilar etc.

Zurverfügungstellung dieser Einrichtungsgegenstände trifft den Vermieter auch keine Erhaltungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht und berechtigt den Mieter für den Fall einer teilweisen oder gänzlichen Unbenutzbarkeit zu keiner Mietminderung.

Der Mieter ist berechtigt, folgende Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen gemäß der Hausordnung mit zu nutzen:

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am _____ und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen / endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.³

Der Vermieter beabsichtigt, nach Ablauf der vorstehenden Mietzeit die Mieträume wie folgt zu verwenden⁴:

Die Rechte des Mieters und des Vermieters, die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen oder zu verweigern, bleiben unberührt.

Der Mietvertrag kann von dem Mieter, insoweit nicht ein befristetes Mietverhältnis eingegangen wurde, oder es sich um einen Wohnraummietvertrag handelt, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Kalendermonats ordentlich gekündigt werden.

Der Mieter verzichtet jedoch für eine Dauer von vierundzwanzig Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses ausdrücklich auf das ihnen zustehende gesetzliche Kündigungsrecht für eine ordentliche Kündigung. Eine ordentliche Kündigung ist sohin erst nach diesem Zeitraum unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens bei

³ Unzutreffendes streichen

⁴ falls unzutreffend streichen; hauptsächlich anzugeben bei beabsichtigter Eigennutzung oder Einzug von Familienangehörigen, bei Umbau, Abbruch, Verkauf o.ä.; Besondere Vereinbarungen über eine mögliche Verlängerung der Mietzeit (nur gänzlich ausverhandelte Vereinbarungen aufnehmen)

der dem Mieter durch den Vermieter zur Annahme von Kündigungen bekannt gegebenen Hausverwaltung, in Ermangelung dieser beim Vermieter, an.

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§ 573 Abs. 1 BGB).

Bezüglich der außerordentlichen Kündigung gilt der § 543 BGB.

Wird die Wohnung vom bisherigen Mieter nicht rechtzeitig geräumt oder kann sie aus sonstigen Gründen nicht rechtzeitig vom neuen Mieter bezogen werden, haftet der Vermieter nur, wenn er selbst oder ein Erfüllungsgehilfe i. S. des Gesetzes die Verzögerung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

§ 3 Mietzins und Nebenkosten

Der Mietzins (netto kalt / brutto kalt)⁵ beträgt monatlich

Euro
in Worten:

zuzüglich der derzeit geltenden und vereinbarten Umsatzsteuer in Höhe von
⁶ %.

Auf die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten ist zusätzlich zum Mietzins und mit diesem fällig eine anfängliche Vorauszahlung von

Euro:
in Worten:

für die kalten und warmen / für die warmen⁶ Nebenkosten vom Mieter zu leisten.

Es werden sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt, es sei denn es wurde eine Bruttokaltmiete vereinbart. Diesfalls werden nur die „warmen Betriebskosten“ (wie weiter unten unterstrichen) umgelegt:

An Betriebskosten werden zurzeit umgelegt:

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks; hierzu zählt die Grundsteuer.
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung einschließlich Niederschlagswasser und die Kosten für die Entsorgung der Fäkalien
4. Kosten

⁵ Unzutreffendes streichen; zumeist wird eine Nettokaltmiete vereinbart

⁶ einfügen; bei Wohnungen 0 % bei Gewerben zumeist 19 %

⁶ Unzutreffendes streichen; zumeist wird eine Nettokaltmiete vereinbart

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a) d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

5. Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a) c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten 6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

7. Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges. Diese beinhalten u. a. die Kosten der Notrufbereitstellung sowie die Kosten für die Wartung und Pflege der Aufzugsanlagen.

8. Kosten der Straßenreinigung (u. a. Kehren und Winterdienst) und Müllbeseitigung

9. Kosten der Gebäude-/ Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

10. Kosten der Gartenpflege (u. a. Pflege der Grünflächen, Pflanzen und Gehölze, Spielplätze)

11. Kosten der Allgemeinbeleuchtung

12. Kosten der Schornsteinreinigung (u. a. Kehrgebühren, Emissionsmessungen), soweit sie nicht unter Punkt 4-6 Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet wurden

13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

14. Kosten für den Hauswart

15. Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts- Antennenanlage

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

16. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

17. Kosten zur Instandhaltung die durch unsachgemäße Bedienung oder unsachgemäßen Gebrauch von Gemeinschaftsanlagen (Lift/Außenflächen/Treppenhaus etc.) entstanden sind und der Verursacher nicht festgestellt werden kann, bis zu 8 % der Nettokaltmiete pro Jahr.

18. sonstige Betriebskosten, dazu zählen insbesondere

- Kosten für die Wartung und Kontrolle der Feuerlöscher, Trockensteiglegungen, Rauchabzugsanlagen, Be- und Entlüftung, Brand-/ Rauchmeldeanlage, Sprinkleranlage
- Kosten der jährlichen, systemischen Untersuchung der Trinkwasserinstallationen auf Legionellen gemäß Trinkwasserverordnung und DVGW Arbeitsblatt W 551 - Kosten für die Wartung der Luftschleieranlage
- Kosten für die Reinigung von Dachrinnen und Fallrohren
- Kosten für die Dachrinnenheizung
- Kosten für die Wartung von Gasgeräten und Gasheizungen sowie Ölheizungen und den Anodenwechsel
- Kosten für die Wartung und Prüfung der Gasleistungen
- Kosten des Betriebes und der Wartung der Lüfter-/ Entlüftungsanlage
- Kosten des Betriebes und Wartung der Rückstausicherung
- Kosten des Betriebes und Wartung der/s Notstromversorgungs-/ -aggregates
- Kosten für die Wartung der Wasserfilter

- Kosten für die Wartung der Blitzschutzanlage
- Kosten für die Wartung der Schließanlage
- Kosten für die Wartung der Markisen und Rollläden
- Kosten für die Wartung der Türanlagen
- Kosten für die Wartung der Fenster
- Kosten für die Wartung der Dachrinne und des Daches
- Kosten für die Wartung der Solaranlage und Wärmepumpe inkl. Steuer- und Regelungstechnik
- Kosten für die Prüfung des elektrischen Hausnetzes
- Kosten für die Sperrmüllbeseitigung, des von Mietern verursachten Sperrmülls
- Kosten für die Beseitigung von Eiszapfen
- Kosten für Bewachung
- Kosten für die Bewirtschaftung von gemieteten bzw. gepachteten Fahrzeugstellplätzen/Garagen o. ä. (z. B. Kosten der Abwasserreinigungsanlagen sowie der Wartung, Kosten des Betriebes von Schrankenanlagen/ Rolltoren/ Hofeinfahrtstore sowie deren Wartung, Kosten der Beleuchtung, Kosten der Reinigung) und
- Kosten für alle namentlich benannten Betriebskosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Nebenräume, Anlagen und Einrichtungen des Grundstückes laufend entstehen

Der Vermieter ist berechtigt, nach einer Vorankündigung, die den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften auch hinsichtlich der Fristen entsprechen muss, weitere Betriebskosten und Nebenkosten zusätzlich umzulegen.

Der Mieter bezieht folgende Versorgungsleistungen jedenfalls direkt auf eigene Rechnung:

Strom Wasser Gas Fernwärme Fernsehen

Die Betriebskosten werden mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Wasser im Verhältnis der Mietfläche (§ 1 Abs. 2) zur Gesamtfläche auf den Mieter umgelegt.

Die Kosten für Heizung und Wasser werden derzeit zu 70 % nach gemessenem Verbrauch zu weiteren 30 % im Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche auf den Mieter umgelegt.

Der Vermieter wird je nach Bedarf, jedoch mindestens jährlich einmal über die Betriebskosten abrechnen. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Umlegung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Mietzeit zu der Abrechnungsperiode. Bei einem Mieterwechsel ist der Vermieter berechtigt, den Verbrauch entsprechend Gradtagszahlentabelle abzurechnen. Erfolgt eine Zwischenablesung, sind die Kosten hierfür von dem ausziehenden Mieter zu tragen.

Nachforderungen aus der Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten sind mit der nächstfälligen Miete auszugleichen.

Der Vermieter ist berechtigt, den zu zahlenden Vorschuss auf die Nebenkosten jeweils angemessen neu festzusetzen.

Abweichende oder zusätzliche Vereinbarungen über Umlage von Betriebskosten:

§ 4 Zahlung des Mietzinses

Der Mietzins ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

Die Miete wird wie folgt gezahlt:

Der Mieter überweist für ihn einzig schuldbefreiend die Miete auf das nachbenannte Konto:

Kontoinhaber:

IBAN:

BIC: Verwendungszweck: Objektnummer

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist nicht die Absendung des Geldes, sondern die Ankunft, bei Überweisung nicht der Überweisungsauftrag, sondern die Gutschrift auf dem benannten Konto des Vermieters maßgebend.

Nach Zahlungsverzug des Mieters kann der Vermieter 30,00 € pauschale Mahnkosten aus dem Titel Schadenersatz je Mahnung verlangen. Der Nachweis eines geringen Schadens bleibt dem Mieter vorbehalten.

Der Mieter schuldet Verzugszinsen in Höhe von 5 % - Punkten über dem Basiszins aus dem jeweils rückständigen Betrag.

Sonstige Schäden, die dem Vermieter durch Zahlungsverzug des Mieters entstehen, sind ebenfalls zu ersetzen. Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag wegen Zahlungsverzug zu kündigen, wird dadurch nicht berührt.

Der Mieter kann nur mit eigenen rechtskräftig festgestellten Ansprüchen gegen die Miete aufrechnen.

Das Recht zur Minderung bleibt unberührt.

§ 5 Mietkaution

Der Mieter stellt dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten, sohin

Euro:

Die Kautionszahlung ist auf das zur Einzahlung der Miete samt Nebenkosten dem Mieter bekannt gegebenen Konto zur Einzahlung zu bringen.

Die Kautionszahlung sowie die erste Miete samt Nebenkostenvorauszahlung ist mit der Übergabe der Wohnung fällig.

Der Vermieter ist berechtigt, auch vor Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer fälligen und vom Mieter nicht bestrittenen Forderung sich in Höhe des Forderungsbetrages aus dem Kautionsbetrag zu befriedigen. Der Mieter hat in diesem Falle den Kautionsbetrag einschließlich Zinsen unverzüglich wieder aufzufüllen.

Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt, sobald der Mieter die Mietsache geräumt hat und soweit dem Vermieter keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen.

Der Vermieter hat das Recht, die Kautionszahlung bzw. einen angemessenen Teil im Fall einer noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist einzubehalten.

§ 6 Zustand der Mietsache bei Übergabe, Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen, Instandhaltungskosten

Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll festgestellt, welches ebenso wie die Mieterselbstauskunft Vertragsbestandteil ist.

Der Mieter kann Mängel nur geltend machen, wenn deren Beseitigung im oben genannten Übergabeprotokoll vereinbart worden ist, es sei denn, dass die Mängel auch bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt nicht erkennbar waren. Der Vermieter wird die von ihm im Übergabeprotokoll übernommenen Arbeiten unverzüglich ausführen. Der Mieter wird die Ausführung dieser Arbeiten auch nach seinem Einzug dulden.

Die im Übergabeprotokoll genannten, nicht zum üblichen Ausstattungsinventar gehörenden Einrichtungen und Gegenstände, die sich in der Mietsache befinden, hat der Mieter von einem Vormieter übernommen. Sie gelten als vom Mieter eingebracht und sind nicht mitvermietet.

Der Vermieter ist insoweit jedenfalls nicht zur Instandsetzung oder Instandhaltung verpflichtet.

Auf Verlangen des Vermieters sind sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

Sofern sich die Mietsache in einer laufenden Sanierungsmaßnahme befindet, ist dem Mieter bekannt, dass in der Mietsache bis zum Mietbeginn Arbeiten durchgeführt werden. Sofern nach dem vereinbarten Mietbeginn Restarbeiten oder Mängelbeseitigungsarbeiten vorgenommen werden müssen, die die Bezugsfähigkeit nicht wesentlich einschränken, hat dies der Mieter zu dulden. Der Mieter verzichtet in diesem Fall auf jegliche Schadenersatzansprüche, insbesondere kann ein Rücktrittsrecht aus diesem Sachverhalt nicht hergeleitet werden. Bei einem rechtsgültig abgeschlossenen Mietvertrag kann der Mieter vor Mietbeginn nur fristgerecht kündigen. Dieses unter Beachtung eines etwa vereinbarten zeitlich beschränkten Kündigungsausschlusses und mit der Pflicht zur Mietzahlung in vereinbarter Höhe bis zum Vertragsende.

Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten alle Schönheitsreparaturen in den Mieträumen unter Einschluss vorhandener Balkone, Terrassen, Loggien u. ä., Keller und Garagen fachmännisch auszuführen bzw. ausführen zu lassen, wenn sie erforderlich sind. In der Regel ist dies bei Küche und Bad alle 3 Jahre, Wohn- & Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre sowie Nebenräume alle 7 Jahre. Je nach Abnutzungsgrad verlängern oder verkürzen sich die genannten Zeitfolgen.

Eine Veränderung des äußerlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes ist unzulässig. Renovierungen von Balkonen und Loggien sowie Veränderungen an der Bausubstanz (Wände, Fenster, Türen) sind mit dem Vermieter vorher abzustimmen.

Der Mieter hat die Wohnung bei Auszug so zu verlassen, wie er sie beim Einzug übernommen hat. Richtlinie dafür ist das Übergabeprotokoll inkl. Fotos.

Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, das Streichen der Fußleisten und der offen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen. Die Zeitspanne hierfür beträgt in der Regel 3 Jahre.

Alle Schönheitsreparaturen sind in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Schönheitsreparaturen sind in dem nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung der des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraums fachgerecht durchzuführen. Der Mieter ist jedoch nur verpflichtet, diejenigen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden.

Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war. Holzteile, die bei Mietbeginn mit Klarlack oder transparenter Lasur

versehen waren, müssen ebenso zurückgegeben werden. Holzteile in diesem Sinne sind jedenfalls Holz-, bzw. Parkettfußböden, Holzbalken und Holzdecken und allfällige Einrichtungsgegenstände.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen, soweit diese vom Mieter gebohrt und/oder geschlagen wurden. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadenersatz.

Der Vermieter ist weder verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, noch deren Kosten zu tragen. Davon unberührt bleiben Schönheitsreparaturen soweit sie aufgrund eines nach Mietbeginn eintretenden Ereignisses, welches nicht im Verantwortungsbereich des Mieters liegt, erforderlich werden.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung nicht nach, so kann der Vermieter Schadenersatz statt der Leistung verlangen. Diese Rechte stehen dem Vermieter auch zu, wenn das Verhalten des Mieters ergibt, dass eine endgültige Erfüllungsverweigerung vorliegt.

Insoweit festzustellen ist, dass der Mieter seiner Verpflichtung, Schönheitsreparaturen vorzunehmen nicht nachgekommen ist, kann der Vermieter bei Rückstellung des Mietgegenstandes einen der unterlassenen Verschönerungspflicht des Mieters angemessenen Ersatzbetrag fordern.

Der Mieter übernimmt die Kosten von Kleinreparaturen an den gemieteten Räumen und Gegenständen, dazu zählen beispielsweise Reparaturen an Installationsgegenständen für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Fensterläden, Rollos, Rollladengurte, Fernbedienungen und mitvermietete Einrichtungsgegenstände, die von ihm und seinen Angehörigen unmittelbar benutzt werden, bis zu einem Betrag von maximal 8% der Jahresnettokaltmiete je Kalenderjahr.

Soweit für den Mieter absehbar ist, dass bei einer Reparatur Kosten entstehen, die über seinen eigenen Anteil hinausgehen, hat er vor Vergabe des Reparaturauftrages die Wahl der Reparaturfirma mit dem Vermieter abzustimmen. Etwas anderes gilt nur, wenn Gefahr in Verzug ist.

§ 7 Benutzung und Pflege der Mieträume, Untervermietung

Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume ordnungsgemäß zu reinigen, zu lüften und zu beheizen, sowie die Räume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Die Hausordnung ist dem Mieter bekannt gegeben worden und sind samt den ebenfalls dem Mieter bekannt gegebenen Hinweise zum richtigen Lüftungsverhalten Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter darf die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf es der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Der Mieter darf die Mieträume oder Teile hiervon nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Erlaubnis des Vermieters zum selbständigen Gebrauch dritten Personen überlassen, insbesondere die Räume untervermieten.

Der Vermieter kann die Erteilung der Erlaubnis von einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses abhängig machen, wenn ihm die Gebrauchsüberlassung ohne die Erhöhung nicht zuzumuten ist (§ 553 Abs. 2 BGB).

Schadenersatzansprüche wegen unerlaubter Untervermietung einschließlich der hierdurch vom Mieter verursachten Kündigung bleiben unberührt.

Jeder Ein- oder Auszug von Personen, denen der Mieter die Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter ohne schuldhaftes Zögern anzuzeigen.

Der Mieter tritt dem Vermieter schon jetzt für den Fall der Untervermietung die ihm gegen den Untermieter zustehenden Forderungen nebst Pfandrecht in Höhe der Mietforderungen des Vermieters zur Sicherheit ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung an.

Der Mieter ist verpflichtet die Mieträume von Ungeziefer freizuhalten. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach und ist ihm dies zuzurechnen, so kann der Vermieter die zur Beseitigung des Ungeziefers notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen lassen. Für Schäden, die im Zusammenhang damit entstehen, haftet der Mieter.

Die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen hat der Mieter bis zum Fallrohr zu tragen, sollte ein schuldhaftes Verhalten des Mieters vorliegen.

§ 8 Elektrizität und andere Versorgungsleitungen

Leitungsnetze für Elektrizität, Gas und Wasser dürfen vom Mieter nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden, in dem keine Überlastung eintritt.

Der Mieter verpflichtet sich, das Aufstellen von Elektrohaushaltsgeräten mit hohem Anschlusswert, wie etwa Waschmaschine, Trockenschleuder und Wäschetrockner dem Vermieter vorher anzuzeigen. Der Vermieter kann das Aufstellen untersagen, widerrufen oder mit Auflagen verbinden, wenn der technische Zustand des Hauses dies erfordert.

Treten Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen auf, hat der Mieter für die sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder dessen Beauftragten zu benachrichtigen.

Der Mieter hat die in seinem Verfügungsbereich liegenden Wasserleitungen vor der Gefahr des Einfrierens zu schützen und für Schäden aufzukommen, die durch die Nichtbeachtung dieser Pflicht entstanden sind.

Der Mieter ist verpflichtet, die gemeindliche Satzung über Abfall- und Abwasserbeseitigung einzuhalten.

§ 9 Tierhaltung

Für jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, ausgenommen Kleintiere in geringer Zahl bedarf es der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.

Die Erlaubnispflicht umfasst ebenso das zeitanteilige Verwahren von Tieren. Treten Unzuträglichkeiten auf, kann die erteilte Erlaubnis widerrufen werden. Mit der Abschaffung oder dem Tode des Tieres erlischt die einmal erteilte Erlaubnis.

§ 10 Außenantennen

Die Anbringung von Antennen außerhalb der Mieträume einschließlich Parabolantennen bedarf der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von dem Abschluss eines Antennenvertrages abhängig zu machen.

§ 11 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.

Der Vermieter teilt dem Mieter drei Monat vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses in schriftlich mit.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten. Er darf die Ausführungen der Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

Handelt es sich um Arbeiten, die den Gebrauch der Räume zu dem vereinbarten Zweck ganz oder teilweise ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, so

verpflichtet sich der Vermieter, für die Zeit der Beeinträchtigung die Miete angemessen zu ermäßigen oder ganz zu erlassen.

Das Recht des Mieters bei baulichen Maßnahmen (Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie), sich auf eine Härte zu berufen oder nach ordnungsgemäßer Mitteilung der beabsichtigten Baumaßnahme durch den Vermieter das Mietverhältnis zu kündigen, bleibt unberührt.

§ 12 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 Nicht- oder nicht rechtzeitige Anzeige entstehen.

Wegen nicht oder nicht rechtzeitig angezeigter Mängel der Mietsache kann der Mieter weder den Mietzins mindern noch Schadenersatz verlangen, soweit die Mängel, durch die unterbliebene Anzeige, vom Vermieter nicht beseitigt werden konnten.

Der Mieter hat Schäden an den Mieträumen, am Gebäude sowie an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen auf eigene Kosten zu beseitigen, wenn er den Schaden durch Vernachlässigung der Obhutspflicht oder in sonstiger Weise verschuldet hat. Für ein Verschulden von Hausstands- und Familienangehörigen, Untervermietern, Hauspersonal, Gästen, Kunden und Lieferanten sowie von ihm beauftragten Handwerkern hat der Mieter ebenfalls einzustehen. Dem Mieter obliegt die Beweislast dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

§ 13 Ersatzvornahme, Schadenersatz

Verletzt der Mieter eine Verpflichtung aus §§ 6, 7 und 12 hat der Vermieter den Mieter aufzufordern, den vertragsmäßigen Zustand binnen einer angemessenen Frist fachgerecht wiederherzustellen.

Lehnt dies der Mieter ab oder erfolgt die Wiederherstellung nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder erkennbar nicht fachgerecht, ist der Vermieter berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Weitere gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

§ 14 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter kann nach Ankündigung mit angemessener Frist und in angemessenem Abstand die Mieträume betreten, um festzustellen, ob und welche Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung notwendig sind.

Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück oder die Wohnung verkaufen, so darf er die Mieträume zusammen mit dem Interessenten an Wochentagen zwischen 15 und 19.00 Uhr betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter die Räume mit Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten. Auf die Belange des Mieters ist jedoch Rücksicht zu nehmen.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass die Räume betreten werden können. Dem Vermieter ist schriftlich anzuzeigen, wer im Besitz der Wohnungsschlüssel ist.

§ 15 Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

Die Mieträume sind zum Vertragsablauf gemäß § 6 dieses Vertrages und mit sämtlichen Schlüsseln einschließlich von ihm selbst Nachgefertigten dem Vermieter zurückzugeben. Verlorenegegangene Schlüssel und daraus dem Vermieter entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Verlust von Schlüsseln aus einer Schließanlage zu nicht unerheblichen Kosten für den Mieter führen kann.

Einrichtungen (Anschlüsse, Leitungen, zusätzliche Bodenbeläge u.ä.), die der Mieter während der Mietzeit angebracht hat, sind zu entfernen, der frühere Zustand ist 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 Falle verpflichtet, dem Mieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen, gemessen an den Kosten, die dem Mieter durch Anschaffung entstanden sind unter Abzug der durch den bisherigen Gebrauch eingetretenen Abnutzung sowie unter Berücksichtigung der Kosten, die durch die Wiederherstellung dem Vermieter entstehen können.

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Entfernung und Mitnahme einer Einrichtung, so ist das Übernahmerecht des Vermieters ausgeschlossen.

§ 16 Vorzeitige Beendigung des Mietvertrages

Endet das Mietverhältnis durch Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (insbesondere vertragswidriger Gebrauch, Mietrückstand u.a.), so hat der Mieter dem Vermieter alle Schäden zu ersetzen, die durch die vorzeitige Beendigung des Mietvertrages entstehen, z.B. dadurch, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leer stehen oder nur noch zu einem niedrigeren Mietpreis vermietet werden können.

Diese Haftung des Mieters erstreckt sich bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis frühestens von einer Seite ordentlich kündbar war. Dem Mieter bleibt der Nachweis, dass ein Schaden nicht oder nicht in der Höhe eingetreten ist oder bei ordnungsgemäßen Verhalten eingetreten wäre, vorbehalten.

§ 17 Geltung der gesetzlichen Vorschriften / 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 rechtsunwirksam sein sollten (§ 139, 2. Satzteil BGB).

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, führt dies nicht zu einer gänzlichen oder teilweisen Nichtigkeit dieses Vertrages. Es gilt als vereinbart, dass diesfalls nur die rechtsunwirksamen Bestimmungen des Vertrages unbeachtlich sind und gilt weiters als vereinbart, dass die unwirksamen Bestimmungen dieses Mietvertrages diesfalls möglichst rasch durch rechtswirksame Bestimmungen, die den rechtunwirksamen möglichst nahekommen, ersetzt werden.

§ 18 Änderungen/ Ergänzungen

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich niedergelegt werden. Die Hausordnung sowie die Hinweise zum richtigen Lüftungsverhalten sind Vertragsbestandteil und diesem Vertrag als Anhang 2 und 3 beigelegt.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

Sind mehrere Personen Mieter (z.B. Ehegatten, Partner einer Lebensgemeinschaft), so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen im Rahmen eines solchen Mietverhältnisses müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Mieterhöhungserklärungen

und Kündigungserklärungen des Vermieters, nicht aber für die Aufhebung dieses Vertrags.

§ 20 Gewährleistung

Soweit Sachmängel der Mietsache bei Vertragsabschluss vorhanden waren und vom Vermieter nicht arglistig verschwiegen wurden, ist die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters gemäß § 535a BGB ausgeschlossen.

Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gemäß § 536a BGB sind im Übrigen auch dann ausgeschlossen, soweit der Vermieter weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handelte und er die Sachmängel nicht arglistig verschwiegen hat. Für sonstige Schadensersatzansprüche, die nicht im Zusammenhang mit Sachmängeln der Mietsache entstehen, haftet der Vermieter nur, wenn bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Der Haftungsausschluss aus Ziffer 2. gilt nur für solche Ansprüche, die nicht auf einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf Verletzung einer Kardinalpflicht beruhen. Kardinalpflichten sind diejenigen wesentlichen Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Mieter deshalb vertraut und vertrauen darf.

Im Fall eines Vermieterwechsels haftet der alte Vermieter nicht für den von dem neuen Vermieter zu ersetzendem Schaden. Ein Anspruch des Mieters gemäß § 566 Absatz 2 BGB ist insoweit ausgeschlossen.

§ 21 Anbringung von Schildern, Aushängen usw.

Zur Anbringung von Schildern, Aushängen, Fahnen, Transparenten und Aufschriften sowie Vorrichtungen zu Reklamezwecken, Rollläden, Blumenkästen außerhalb der Mieträume, Markisen sowie zur Aufstellung von Schaukästen und Warenautomaten ist die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Der Mieter ist verpflichtet, eine angemessene Vergütung zu leisten; behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf eigene Kosten einzuholen.

Die Erlaubnis kann von dem Vermieter, unter anderem bei Gefährdungen von Mitbewohnern oder Anliegern, widerrufen werden.

Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen. Bei Arbeiten an der Fassade hat der Mieter die Kosten für das Entfernen und Wiederanbringen seiner Schilder zu tragen.

Bei Einrichtung von Sammelschildanlagen ist der Mieter verpflichtet, diese zu benutzen und die anteiligen Kosten zu tragen, sowie etwaige alte Schilder zu entfernen und dadurch erforderlich werdende Instandsetzungskosten zu tragen.

Das Aufhängen von Kleidungsstücken und Ähnlichem an Fenstern und Fassaden ist ausdrücklich untersagt.

§ 22 Zusätzliche Vereinbarungen

Der Mieter verpflichtet sich für die Wohnung eine Privathaftpflichtversicherung inkl. Mietsachbeschädigung mit einer Mindestdeckung von 5 Mio. € abzuschließen. Wird der Nachweis über den Abschluss der Versicherung nicht innerhalb von drei Monaten dem Vermieter/Verwalter vorgelegt, ist der Vermieter/Verwalter berechtigt im Namen und auf Kosten des Mieters eine solche Versicherung abzuschließen.

Kellerfenster sind in den Sommermonaten Juni, Juli, August geschlossen zu halten.

Die Filter der Ablüfter in den Bädern und WC sind 1x pro Jahr auf Kosten des Mieters zu wechseln.

Die elastischen Fugen im Bad und Küchenbereich 1x pro Jahr zu kontrollieren und ggf. auf Kosten des Mieters zu erneuern. Unabhängig davon sind diese sofort zu erneuern, falls sich die Fuge gelöst hat.

Die Absätze drei und vier können auch über die Hausverwaltung veranlasst werden. Die Kosten fallen unter die Kleinreparaturklausel (§ 6 Abs. 4) und hat sohin der Mieter zu übernehmen.

Der Mieter ist verpflichtet den Vermieter über den Ein- bzw. Auszugstermin, spätestens zwei Tage vorher, zu unterrichten.

Der Mieter verpflichtet sich in der Wohnung nicht zu rauchen. Diese individuelle Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter bezieht sich auf das Rauchen von Zigaretten und Zigarren sowie verbotenen Substanzen und Tabakmischwaren innerhalb von geschlossenen Wohnräumen.

Chemnitz, am

MET UG (haftungsbeschränkt) & Co. KGⁱ

Mieter:

Anlage 1

Hausordnung

Ruhe

1. Die Hausgemeinschaft ist aufgebaut auf der Grundlage gegenseitiger Rücksicht.
2. Ruhestörungen in der Wohnung, im Treppenhaus, Gang und Hof sind zu vermeiden.
3. Radio, Stereo- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ab 22.00 Uhr bis morgens 7.00 Uhr ist in besonderem Maße auf die Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen.
4. Das Teppichklopfen bleibt beschränkt auf die polizeilich vorgeschriebene Zeit.
5. Störende Geräusche, durch die Mitbewohner belästigt und in der häuslichen Ruhe beeinträchtigt werden, sind mit Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben unter den Hausbewohnern zu vermeiden.
6. Gesang und das Musizieren auf Instrumenten und mit Lärm verbundene handwerkliche Arbeiten sind in der Zeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr und zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr zu unterlassen.
7. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Spiel und Sport auf dem Grundstück muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an den Gebäuden angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
8. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

Sauberkeit auf dem Grundstück und in den Gebäuden

1. Abfälle sind nur in die dafür bestimmten Behälter zu schütten; diese sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigung und Ungeziefer geschlossen zu halten.
2. Sperrmüll und Abfälle außerhalb der Müllgefäße werden von der öffentlichen Müllabfuhr nicht abtransportiert. Für den Abtransport von Sperrmüll muss jeder Mieter selbst sorgen.
3. Selbstverständlich dürfen in Müllbehälter und -anlagen keine glimmenden oder brennenden Stoffe geworfen werden.
4. Das Heraushängen oder Ausschütteln von Gegenständen aller Art zum Lüften oder zum Reinigen aus dem Fenster oder über die Balkonbrüstung ist nicht gestattet.

Verkehr und Benutzung der Räume/ Freiflächen

1. Auf den Treppen, Gängen, Vorplätzen usw. dürfen keinerlei den Verkehr hindernde und gefährdende Gegenstände, wie z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Schuhe, Kästen usw. abgestellt oder abgelegt, insbesondere dürfen keine Fahrräder im Hof und Hausgang abgestellt werden.
2. Zugelassene Personenkraftwagen und Krafträder dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen, andere Fahrzeuge dürfen auf dem Grundstück überhaupt nicht abgestellt werden. An bestimmte Mieter vermietete Kfz-Plätze dürfen von anderen Mietern nicht benutzt werden; die übrigen Plätze stehen allen Mietern gleichermaßen zu. jedoch kann ein Anspruch auf einen bestimmten Platz oder - wenn mehr Fahrzeughalter als Plätze vorhanden sind - auf einen Platz nicht gewährt werden. Krafthfahrzeuge dürfen auf dem Grundstück nicht repariert oder gewaschen werden.
3. Absperr- oder Regelventile u. a. Einrichtungen in Mieterkellern dürfen nicht zugestellt werden.
4. Der Hof ist seitens der Mieter stets freizuhalten.
5. Beim Waschen von Wäsche in den Mieträumen ist dafür zu sorgen, dass durch die Feuchtigkeit keine Schäden entstehen.
6. Auf Balkonen, Loggien und Veranden darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung zum Trocknen aufgehängt werden. Das Anbringen von Wäschegerüsten an den Fensterfassaden u. ä. ist untersagt. Auf Balkonen, Loggien und Veranden darf nicht gegrillt und keine besonders schweren Gegenstände abgestellt werden. Dort vorhandene Abflussöffnungen sind freizuhalten, Schnee muss rechtzeitig entfernt werden, damit das Mauerwerk nicht durchfeuchtet wird.

7. Das Betreten und Begehen des Daches ist verboten.
8. Das Anbringen von Satellitenschüssel, Balkonaufbauten, Reklameschildern, Fenstergittern, Fensterläden, Jalousien und dgl. bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vermieters. Diese Erlaubnis kann aus wichtigen Gründen widerrufen werden.
9. Der Mieter ist verpflichtet das einheitliche Bild des Treppenhauses zu bewahren.
10. Im Treppenhaus, in Gemeinschaftsräumen, im Keller und auf Dachboden ist das Rauchen strengstens untersagt.
11. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren von 20:00 – 6:00 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten.
12. Herde und Öfen sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen, damit Versottungs- und andere Schäden vermieden werden.
13. In den Toiletten dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht entsorgt werden.

Schutz und Erhaltung des Eigentums

1. Mit Feuer und offenem Licht ist größte Vorsicht geboten. Boden- und Kellerräume dürfen mit offenem Licht nicht betreten werden. Bodenräume, Kellerräume und -gänge und Gemeinschaftsräume müssen gerümpelfrei bleiben; feuergefährliche Gegenstände und brennbare Flüssigkeiten dürfen dort nicht gelagert werden. Mit Propan- oder Butangas betriebene Öfen und Herde dürfen nicht aufgestellt werden.
2. Bei Störungen und Beschädigungen an Gas- und Wasserleitungen sind diese sofort abzustellen und dem Vermieter oder die von ihm beauftragte Person zu unterrichten.
3. Vor dem Anbringen von Dübeln oder dem Einschlagen von Nägeln hat sich der Mieter über die Lage der Wasser- und Abwasser- sowie anderer Versorgungsleitungen zu informieren. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter für alle etwaigen Schäden.
4. Bei Eintritt von Frostwetter müssen Vorkehrungen getroffen werden, um das Einfrierender Wasserleitungs- und Abflussrohre zu verhüten (Schließen der Fenster und der Haus-, Keller-, und Hoftüren, erforderlichenfalls Einstellung des Gebrauchs der Wasserleitung und Ablassen des Wassers aus den Leitungen und Spülkästen, Erwärmung der Räume, in denen Leitungen verlegt sind). Die Beseitigung der Schäden, die infolge mangelnden Frostschutzes entstanden sind, ist Sache des Mieters.
5. Bei Unwetter sollen alle Fenster der Wohnung sowie Flur-, Boden- und Kellerfenster geschlossen werden.
6. Die dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel sind nur für die Haushaltangehörigen des Mieters bestimmt. Die Anfertigung weiterer Schlüssel bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.. Für jeden Missbrauch dieser Schlüssel haftet der Mieter für sich, seine Familienmitglieder und seine Untermieter. Beim Auszug ist es Pflicht des Mieters, sämtliche Schlüssel, auch Nachgefertigte, an das Wohnungsunternehmen abzugeben. Unterbleibt die Aushändigung, haftet der Mieter für die Kosten, die dem Wohnungsunternehmen durch Abänderung der in Betracht kommenden Schlösser und Schlüssel entstehen.
7. Es ist die Aufgabe der Mieter, Badewannen, Spülwannen, Spül-, Handwasch- und Klosettbecken stets in gebrauchsfertigem Zustand zu halten. Verstopfungen von Abflussleitungen muss der Mieter auf seine Kosten beseitigen.
8. Die Wohnung soll von allem Ungeziefer reingehalten werden. Zeigt sich Ungeziefer, so hat der Mieter sofort für gründliche Beseitigung zu sorgen.
9. Die in den Aufzugskabinen angebrachten Sicherheitsvorschriften und Belastungsgrenzen sind zu beachten. Aus Gründen der Sicherheit dürfen mehr Personen oder schwerere Lasten als zulässig nicht befördert werden. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden. Schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke usw. dürfen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Die Benutzung des Aufzuges zum Zweck der Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
10. Wird infolge Abwesenheit des Mieters die Wohnung längere Zeit nicht bewohnt, so soll der Hauswart (Verwalter hierüber und über den Hinterlegungsort der Schlüssel unterrichtet werden, damit er in dringenden Fällen (z.B. Bei Wasserrohrbruch) die Wohnung betreten kann.

11. *Hunde und Katzen dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters gehalten werden. Diese Erlaubnis kann widerrufen werden, wenn sich Unzulänglichkeiten ergeben. Von Haustieren verursachte Verschmutzungen und Schäden sind vom Tierhalter zu beseitigen.*
15. *Möbeltransporte sind dem Vermieter anzuzeigen.*
16. *Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes, sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet.*

Unterrichtung über richtiges Lüftungsverhalten in Wohnungen mit wärmedämmenden Fenstern

Die Anpassung von Wohnungen an die gesetzlich vorgeschriebenen Standards im Hinblick auf das Energiesparen, insbesondere der Einbau von modernen Wärmeschutzfenstern, führt dazu, dass auch Sie als Mieter sich diesen veränderten Bedingungen in Ihrem Lüftungsverhalten anpassen müssen. Durch den Einbau moderner Fenster, aber auch durch die Wärmedämmung von Fassaden kommt Ihrem Lüftungs- und Heizverhalten eine besondere Bedeutung zu. Nach der Rechtsprechung hat der Vermieter auch einen Anspruch darauf, dass der Mieter sein Lüftungs- und Heizverhalten darauf einstellt. Das ist in beidem Interesse, denn unzureichend belüftete Wohnungen tragen dazu bei, dass sich Schimmelpilze bilden, der nicht nur die Bausubstanz schädigt, sondern vor allem zu Unverträglichkeiten, ja gar zur Gesundheitsgefährdung der Bewohner führen kann. Um diesen Gefahren vorzubeugen und nicht zuletzt der Einsparung von Energie beizutragen, sind die nachfolgenden Verhaltensregeln zum richtigen Lüftungs- und Heizverhalten zu beachten. In 90% aller Fälle wird eine Schimmelbildung in Wohnräumen durch falsches Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters verursacht. Lediglich in 10% der Fälle sind Baumängel die Ursache (Risse in der Außenwand, eintretende Feuchtigkeit) und berechtigen zur Mietminderung gem. § 536 Abs. 1 BGB oder zur Kündigung des Mieters gem. §§ 543 Abs. 1 und 569 BGB:

1. Alle, auch wenig benutzte Räume, regelmäßig (möglichst viermal am Tag) lüften. Dazu alle Fenster gleichzeitig ganz öffnen (Querlüftung und Durchzug), damit sich der Luftaustausch schnell verziehen kann. Dies gilt auch, wenn es regnet oder kalt ist. Die Lüftung ist umso wirkungsvoller, je höher die Temperaturdifferenz zwischen draußen (kalt) und drinnen (warm) ist.
2. Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis max. 10 Minuten. Diese Zeit reicht, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften an einem Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.
3. Dauerlüftung durch gekipptes Fenster unbedingt vermeiden. Das kühlt die Wände aus und kostet im Verhältnis mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung. Merke: Kalte Luft aufzuheizen, kostet wenig Energie. Ausgekühlte Wände aufzuheizen kostet viel Energie. Dauerlüftung durch gekippte Fenster sollte deshalb während des Heizbetriebes unterbleiben.
4. Während des Lüftens die Thermostatventile an den Heizkörpern schließen. Die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft würde die Temperaturfühler täuschen. Die Ventile schalten sich sonst automatisch hoch. Erst nach dem Lüften die Thermostatventile wieder auf die gemerkte Stellung öffnen.
5. Die Heizkörper sollten auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere in Schlafzimmern, niemals abgestellt werden. Das „Mitheizen“ des Schlafzimmers durch geöffnete Türen ist unbedingt zu vermeiden, weil sich wärmere (feuchte) Luft aus der übrigen Wohnung an den vergleichsweise kühleren Wänden des Schlafzimmers niederschlägt.
6. Alle Türen zwischen beheizten und weniger oder nicht beheizten Räumen geschlossen halten.
7. Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Duschen / Baden Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann. Bei innenliegenden Bädern und Duschen Lüftungsgeräte laufen lassen, bis die Fliesen wieder abgetrocknet sind. Türen geschlossen halten!
8. Möglichst kein Wäschetrocknen in der Wohnung, sondern Trockenböden, Wäscheplätze oder Kondensatwäschetrockner benutzen.
9. Während des Urlaubs Nachbarn lüften lassen, im Winter die Raumtemperatur von 19°C nicht unterschreiten.
10. Keller nicht im Sommer lüften, bzw. nur dann, wenn es draußen kälter ist als im Keller. Keller vor allem im Winter lüften.
11. Möbel und Schränke nicht direkt an Wände, vor allem an Außenwände, stellen, sondern mindestens 5 cm Lüftungsabstand lassen. Die Luft soll zwischen Wänden und Schränken zirkulieren können, d. h. Schränke ohne Sockel sollten am besten gleich mit Holzklötzen unterlegt werden, damit die Luft zwischen Wand und Schrank zirkulieren kann.
12. Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen, damit die Luft zwischen Wand und Bild zirkulieren kann. Wandverschalung, Bespannung und Wandteppiche erst nach völligem Austrocknen anbringen.

13. Vorhänge, besonders in Ecken, verhindern die Belüftung und Trocknung. Für Stores gilt das gleiche. Wenn auch hier das Licht durchscheinen kann, wird die Luftzirkulation doch erheblich behindert. Deshalb sollten Stores und Vorhänge auch nicht vor den Heizkörpern bis zum Boden geführt werden.
14. Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl, Metall oder abwaschbare Tapeten oder Folien. Das gleiche gilt für Anstriche, insbesondere wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche. Für die Anstriche auf den Wohnungswänden und auch auf der Fassade wurden Mineralfarben mit einer hohen Dampfdurchlässigkeit verwendet. Bei der Erneuerung der Anstriche sollte dies unbedingt beachtet werden. Wärmedämmtapeten sind verboten.
15. Es muss ausreichend geheizt werden, denn nur Luft, die erwärmt wird, kann Feuchtigkeit im Raum wie ein unsichtbarer Schwamm aufsaugen. So kann z.B. Luft mit 0°C nur 5g Wasser pro m³ aufnehmen, bei 20°C sind es bis zu 75g pro m³. Der Sättigungsgrad der Luft kann durch ein Hygrometer gemessen und als relative Feuchte abgelesen werden. Als raumklimatisch behaglicher Wert sind 40% bis 60% Luftfeuchtigkeit anzusehen. Der Mieter verpflichtet, sich, für eine ausreichende Belüftung und Beheizung der Wohnung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden zu sorgen, und die v. g. aufgeführten Regeln zum Lüften, zum Heizen und zum Bewohnen zu beachten.

Reinigung und Pflege Laminat

Allgemeine Hinweise

- Geeignete Schmutzschleusensysteme im Eingangsbereich reinigen Schuhsohlen von Sand und Feuchtigkeit und schützen somit die Laminatoberfläche.
- Verschüttete Flüssigkeiten sofort aufwischen.
- Laminat nie zu feucht wischen, dadurch verhindern Sie ein Aufquellen der Trägerplatte.
- Stuhlbeine und Möbel mit geeigneten Filzgleitern versehen.
- Auf ein gesundes Raumklima achten. Das heißt, die relative Luftfeuchtigkeit sollte zwischen 45 und 55 % liegen und bei Bodenheizungen sollte die Oberflächentemperatur 27 °C nicht überschreiten. Unterhaltsreinigung.
- Trockenreinigung mittels Feuchtwischgerät oder Staubsauger.
- Feucht wischen mit Feuchtwischgerät. Bei stärkerer Verschmutzung dem Wischwasser etwas Allzweck- oder Laminatreiniger zugeben und nebelfeucht (d.h. mit ausgewrungem Tuch) wischen. Achtung: Reinigungsmittel dürfen weder filmbildend sein noch Scheuermittel enthalten.
- Keine wachshaltigen Reinigungsmittel verwenden.
- Reinigungsmittel müssen restlos entfernt werden, um Schlierenbildung zu vermeiden.
- Hartnäckige Flecken wie Teer, Farbe, Klebstoff usw. können auch mit Aceton, Nagellackentferner oder Nitroverdüner entfernt werden. Vorsicht im Kantenbereich.
- Keine Dampf- oder Nassreinigungsgeräte einsetzen. Vorsicht: Laminatböden sollten möglichst nie über längere Zeit feucht oder gar nass sein, da sie insbesondere im Kantenbereich Wasser aufnehmen und dabei die Form verändern können (Quellenbildung). Deshalb stets nur nebelfeucht wischen und kein stehendes Wasser auf dem Boden hinterlassen.

ⁱ Allfällig Vermieter auf MET 3 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abändern