

Exposé

Erdgeschosswohnung in Augsburg

Moderne & exklusive Stadtwohnung mit Einbauküche & großer sonniger Loggia in schöner Parkanlage



Objekt-Nr. **OM-159744**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Helm

Am Provinopark 9B
86153 Augsburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	87,32 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	135 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

NEUBAU-WOHNANLAGE PROVINOPARK A.-Textilviertel

Vermietet wird eine schöne sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem, offenen Wohn-/Ess/Kochbereich in einem Haus mit moderner Architektur und hohen Decken. Dies ist eine der wenigen Mietwohnungen im Park mit nur 4 Parteien im Gebäude.

Die Wohnung verfügt über eine große (20qm) Loggia in Süd-West Richtung.

Die Wohnung und Lage ermöglicht urbanes Wohnen inmitten der grünen und ruhigen Parkanlage.

Ausstattung

>Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Marken-Einbauküche mit modernen Elektrogeräten und Natursteinarbeitsplatte ausgestattet, mit viel Stauraum für Küchenutensilien.

>Das Bad ist modern mit großer Badewanne und separater Rainshower- Dusche sowie hochwertiger Marken-Sanitärausstattung.

>Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

>Die Wohnung verfügt über einen kleinen Hauswirtschaftsraum für extra Platz für Waschmaschine und Trockner.

>Stufenlos einstellbare Raffstore an den großen Fenstern sorgen für eine moderne Optik.

>Im Keller (mit Aufzug zu erreichen) ist ein großzügiges Kellerabteil als Unterstellraum vorhanden.

Vom Keller aus gelangen Sie direkt zum Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW, kurze Wege erleichtern es Einkäufe in die Wohnung zu bringen.

>Weiterhin vorhanden ist ein sehr großer Abstellraum in dem Ihre Fahrräder etc. sicher und trocken untergestellt werden können.

> Achtung: Das dritte Zimmer ist bei den Bilder nicht dabei, Größe und Lage aber entsprechend im angefügten Bild "Grundriss" einzusehen. Das Zimmer ist als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer vorgesehen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird vor Einzug neu gestrichen.

Wohnung und Stellplatz werden zusammen vermietet.

Der wahrscheinlichste Einzugstermin ist der 01.07.26.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage mit einigen freiwilligen Angaben zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt per E-Mail zu. Wir setzen uns dann mit Ihnen bzgl. einer Besichtigung in Verbindung.

Lage

Der PROVINOPARK befindet sich auf einem herrlichen Grundstück mit altem, gewachsenem Baumbestand in idyllischer, parkähnlicher Lage entlang des Schäfflerbachs, direkt gegenüber vom Textilmuseum. Einkäufe aller Art können in der nahe gelegenen City-Galerie erledigt werden, ein Rewe/Aldi/Rossmann/Bioladen/Bäckerei fußläufig in weniger als 5 Minuten, die

historische Altstadt sowie die Innenstadt sind ebenfalls fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Der PROVINOPARK hat eine sehr gute öffentliche Nahverkehrsanbindung zur Straßenbahn (Haltestelle Textilmuseum) und zum Bus (Haltestelle Fichtelbachstraße oder City-Galerie). In nur wenigen Minuten gelangen Sie ebenfalls auf die Autobahn A8 in Richtung München-Stuttgart.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Modernes Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen mit Parkettboden



Essen

Exposé - Galerie



Schönes Kochen



Schlafen1 /Schlafen2 ohne Bild

Exposé - Galerie



Wohlfühloase



Abstellraum Waschen/Trocknen

Exposé - Galerie



Großzügige Loggia zum Relaxen



Blickgeschützte Loggia

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Park aus

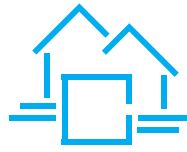
Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Muster Mietvertrag



Dieser Vertragstext wird in einem digitalen Mietvertragsarchiv des Vertragspartners (z. B. Vermieter, Hausverwalter), das über eine Plattform von Haus & Grund betrieben wird, elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Grundsätzlich kann niemand anderes als der Vertragspartner die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen einsehen. Keinesfalls werden diese Informationen an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen. Eine Auswertung, Aggregation oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen findet nicht statt – weder von Haus & Grund noch seinen technischen Dienstleistern, die ihrerseits zur Vertraulichkeit und strikten Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen verpflichtet sind. Auch die Vertragspartner verpflichten sich ihrerseits als Nutzer des digitalen Mietvertragsarchivs, dass nur solche Mietvertragsdaten im Archiv gespeichert sind, die zur Durchführung des Mietvertrags sowie zur Wahrung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen benötigt werden. Ihr Auskunftsrecht nach Art. 15 DSGVO können Sie gegenüber Ihrem Vertragspartner (z. B. Vermieter, Hausverwalter) geltend machen.

Wohnraum-Mietvertrag

§ 1 Vertragsparteien

zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, Firma Herrn Max Mustermann, Tel.: 010 12345678	
Strasse, Nr., PLZ, Ort Musterstraße 12, 12345 Musterort	
Steuer- oder ID-Nummer Steuer-Nr.: 4711	fortlaufende Objekt- oder Mietnummer Objekt-Nr.: 0815
vertreten durch Verwalter GmbH, Verwalterweg 23, 12345 Verwalterort, Tel.: 010 1233214	

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, Geburtsname Herrn Tom Tester		
Strasse, Nr., PLZ, Ort Testweg 12, 12347 Testort		
Geburtsdatum	Personalausweis	Telefonnummer 020 12345214
Sonstiges		
Vor- und Zuname, Geburtsname --		
Strasse, Nr., PLZ, Ort --		
Geburtsdatum	Personalausweis	Telefonnummer --
Sonstiges --		



§ 3 Vertragsdauer, Zeitmietvertrag, Kündigung, keine stillschweigende Verlängerung

(Nachfolgend gilt nur das als vereinbart, was angekreuzt und/oder ausgefüllt ist)

1. Vertrag von unbestimmter Dauer:

- a) Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.
Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- b) Die Mietvertragsparteien verzichten wechselseitig bis zum Ende des (nicht länger als 4 Jahre seit **Abschluss** des Mietvertrages) auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung. Eine Kündigung ist erstmalig zum Ablauf des vorgenannten Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

oder

2. Vertrag von bestimmter Dauer (Zeitmietvertrag nach § 575 BGB):

Das Mietverhältnis beginnt am und endet mit Ablauf des ohne dass es einer Kündigung bedarf, weil der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- a) die Räume als Wohnung für
 - sich selbst
 - seine Familienangehörigen
 - für Angehörige seines Haushalts

nutzen will

oder

- b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern – instandsetzen – will, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (Umbauabsicht näher beschrieben):

oder

- c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Erläuterungen hinsichtlich des Dienstverhältnisses):

3. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so tritt eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nicht ein.

4. Die bisherigen Vertragsbestimmungen gelten für die Abwicklung des Vertragsverhältnisses entsprechend. Sie gelten auch für den Fall des erneuten Zustandekommens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien weiter, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen werden.



§ 4 Miete, Betriebskosten

1. Monatliche Zahlungspflichten des Mieters

a) Grundmiete	aa) Wohnung		EUR 450,00
	bb) <input type="checkbox"/> Garage <input checked="" type="checkbox"/> Carport <input type="checkbox"/> KFZ-Stellplatz Nr. 56		EUR 20,20
	cc) Möblierungszuschlag: --		EUR --
b) Betriebskosten	aa) <input checked="" type="checkbox"/> Vorauszahlung <input type="checkbox"/> Pauschale	für Heizung/Warmwasser gem. § 4 Ziff. 2. a) A) z.Z.	EUR 25,25
	bb) <input checked="" type="checkbox"/> Vorauszahlung <input type="checkbox"/> Pauschale	sonstige Kosten gem. § 4 Ziff. 2. a) B) -P) z.Z.	EUR 25,25
Gesamtmiete			EUR 520,70

2. a) Generell schuldet der Mieter alle in der Betriebskostenverordnung in der jeweiligen Fassung genannten und nach Art und Umfang für das Objekt jeweils anfallenden Betriebskosten (s. auch A bis P). Dies gilt auch für neue, das Grundstück betreffende Betriebskosten, soweit die Umlegung zulässig ist und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wird.

Soweit unter § 4 Ziff. 1. b) nicht zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist, ob Vorauszahlungen oder Pauschalen hinsichtlich der Betriebskosten vereinbart sind, werden vom Mieter im Zweifel Betriebskostenvorauszahlungen mit entsprechender Abrechnungspflicht des Vermieters geschuldet. Insbesondere werden alle nachstehenden Betriebskosten monatlich geschuldet:

Betriebskosten	Umlageschlüssel
A) Heizung, Warmwasser, regelm. Legionellenüberprüfung	
B) Beleuchtung außerhalb der Mieträume	
C) Müll, Abfallbeseitigung	
D) Wasserversorgung, Entwässerung, Zählermiete	
E) Schornsteinreinigung, Immissionsschutzmessungen falls nicht in A) enthalten	
F) Aufzug	
G) Gartenpflege #	
H) Grundsteuer, laufende öffentliche Grundstückslasten	
I) Hauswart	
K) Gebäudereinigung #, Ungezieferbekämpfung	
L) Gebäudeversicherung, Sach- u. Haftpflichtversicherungen	
M) Straßenreinigung (einschl. Winterdienst) #	
N) Einrichtungen für Wäschepflege	
O) Breitbandnetz, Gemeinschaftsantennenanlage	
P) Sonstige Betriebskosten:	
- Wartung Feuerlöscher u. Rauchwarnmelder, sonstige Feuerschutzrichtungen #	
- Wartung Elektroinstallation, Blitzschutz- u. Alarmanlage	
- Dachrinnenreinigung	
- Wartung Klima- u. Lüftungsanlagen	
-	
-	

Soweit nicht vom Mieter in Eigenleistung durchgeführt



Bei Eigentumswohnungen gilt der von der Eigentümergemeinschaft verwendete Umlageschlüssel, der aus der beiliegenden letzten Abrechnung/Wirtschaftsplan ersichtlich ist. Die auf die Mietsache entfallende Grundsteuer H) wird hiervon nicht erfasst und in voller Höhe umgelegt.

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

Die Wohnfläche errechnet sich gemäß der Wohnflächenverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

- b) Sofern die Mietvertragsparteien vorstehend keinen Umlageschlüssel vereinbart haben, ist der Vermieter berechtigt, im Rahmen der ersten Betriebskostenabrechnung den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festzulegen.
- c) Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers, durch die Betriebskosten erspart werden dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für die gleichwertige Leistung eines Dritten gilt. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- d) Der Mieter hat monatlich angemessene **Vorauszahlungen auf die Betriebskosten** zu zahlen, wenn dies gem. § 4 Ziff. 1. b) vereinbart ist. In Bezug auf diese kann nach Vorliegen der Jahresabrechnung von jeder Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vorgenommen werden.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Der Mieter hat das Recht, alle Belege einzusehen, in der Regel beim Vermieter. Abrechnungsbeträge für Betriebskosten sind spätestens 30 Tage nach Zugang der schriftlichen Abrechnung beim Mieter auszugleichen.

- 3. Ist eine Grundmiete mit **Betriebskostenpauschale** in § 4 Ziff. 1. b) vereinbart, so ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu bezeichnen und zu erläutern.

§ 5 Fälligkeit der Zahlungen, Verzugsfolgen, Mietkaution

- 1. Die Miete ist kostenfrei, monatlich im voraus, spätestens bis zum 3. Werktag fällig und auf folgendes Konto des Vermieters zu zahlen:

IBAN	BIC	Bank
--	--	--
Konto-Inhaber		
--		

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

- 3. Der Mieter hat eine **Mietkaution in Höhe von** zu leisten.

- 4. Der Mieter ist im laufenden Mietverhältnis nicht berechtigt, den Vermieter zur Erfüllung von Forderungen auf die Kautions zu verweisen.

- 5. Der Mietkautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist erst nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache fällig und nur soweit, als dem Vermieter keine Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis zustehen.

- 6. Der Mieter verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Zahlungspflichten zu erteilen:

einen **Dauerauftrag** / ein **SEPA-Lastschriftmandat** über sein Konto: IBAN

bei der BIC

(Falls nichts angekreuzt wurde, gilt die Erteilung eines Dauerauftrages als vereinbart)



§ 6 Mieterhöhung

1. Staffelmiete (§ 557 a BGB):

Es wird nachfolgende **Staffelmiete** vereinbart (falls gewünscht - bitte ankreuzen):

Die monatliche Grundmiete nach § 4 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt

für die Wohnung EUR -- sowie für die Garage/Stellplatz/Carport EUR ----

Sie erhöht sich (jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten)

Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>
Für die Wohnung ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>	, für die Garage/Stellplatz/Carport ab	<input type="text"/>	auf EUR	<input type="text"/>

Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen.

oder

2. Indexmiete (§ 557 b BGB):

a. Es wird folgende **Indexmiete** vereinbart:

Die monatliche Grundmiete nach § 4 Ziff. 1 a) beträgt insgesamt

für die Wohnung EUR -- sowie für die Garage/Stellplatz/Carport EUR ----

Sie ändert sich, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, jeweils frühestens nach Ablauf von 12 Monaten seit Vertragsbeginn bzw. der letzten Änderung entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland

Die Änderung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, wobei die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben ist. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung einer Indexmiete kann eine Erhöhung nach § 559 BGB (Modernisierung) nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung unter Berufung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) ist ausgeschlossen.

b. Die Indexmiete wird befristet bis . Danach gelten uneingeschränkt die allgemeinen Mieterhöhungsregelungen.

Eine Indexmiete nach Ziff. 2 gilt nur dann als vereinbart, wenn in § 6 Ziff. 2 a eine entsprechende Eintragung erfolgt ist.

3. Sofern keine Staffelmiete nach Ziff.1 oder Indexmiete nach Ziff. 2 vereinbart ist, gelten für Mieterhöhungen die gesetzlichen Bestimmungen (§§ 558 -560 BGB)



§ 7 Personenmehrheit als Vertragspartner, Willenserklärungen, Vollmacht

1. Mehrere Personen als Vertragspartner haften als Gesamtschuldner. In der Person oder in dem Verhalten eines von mehreren Gesamtschuldnern liegende Tatsachen, die sich auf das Mietverhältnis auswirken, muss auch der andere Gesamtschuldner für und gegen sich gelten lassen.
2. Willenserklärungen müssen bei einer Mehrheit von Vermietern oder Mietern von oder gegenüber allen Vertragspartnern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 8 Zustand der Mietsache

1. Die Mietsache befindet sich in folgendem Zustand bzw. hat folgende Mängel (bitte nachfolgend möglichst genau beschreiben, ggfls. im Übergabeprotokoll):

--

2. Der Vermieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum folgende Arbeiten aus:

--

3. Der Mieter führt fachgerecht auf seine Kosten bis spätestens zum folgende Arbeiten aus:

--

4. Die Mieträume sind ausgestattet mit:

Ausstattung hier angeben

§ 9 Nutzung der Mietsache, vertragswidriger Gebrauch, Meldepflicht

1. Die Benutzung der Mietsache zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Eine Erteilung erfolgt nur für den Einzelfall und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden.

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache – ganz oder teilweise – einem Dritten zu überlassen, insbesondere den Wohnraum weiter zu vermieten (§ 540 Abs.1 S.1BGB).

2. Der Mieter ist verpflichtet, jeweils binnen einer Woche dem Vermieter Veränderungen in der Wohnungsbelegung mitzuteilen und polizeiliche Meldebescheinigungen – auch für sich – vorzulegen, sich beim Auszug polizeilich abzumelden und die neue Anschrift anzugeben. Er haftet für dem Vermieter durch Unterlassung dieser Verpflichtungen entstehende Schäden (z. B. für die Folgen dadurch bedingter unzutreffender Betriebskostenabrechnungen usw.).

§ 10 Tierhaltung, Taubenfütterung, Mieterhaftung

Tierhaltung (z. B. Hunde- und Katzenhaltung) ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird unter Abwägung der konkreten Interessen nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines berechtigten Interesses widerrufen werden. Einer Zustimmung bedarf es nicht für solche Kleintiere, durch deren Haltung keinerlei Schäden, Belästigungen oder Gefährdungen entstehen können und keine Ekelgefühle bei Dritten hervorgerufen werden. Eine erteilte Zustimmung erlischt mit dem Tod oder der Abschaffung des Tieres. Dem Mieter ist untersagt, Tauben und andere Wildtiere vom Grundstück aus zu füttern.

Der Mieter haftet für alle aus Tierhaltung und unerlaubter Tierfütterung entstandenen Schäden des Vermieters, gegebenenfalls auch ohne Vorliegen eines Verschuldens.

§ 11 Betreten der Mietsache, Abwesenheit des Mieters

Der Mieter und alle in seiner Wohnung Anwesenden haben dem Vermieter, dessen Beauftragten usw. – soweit nötig mit Begleitung – bei Vorliegen von Gründen (u. a. bei Neuvermietung oder Verkauf) nach vorhergehender Anmeldung den Zutritt zur Mietsache zu gestatten und dafür zu sorgen, dass die Mietsache – gegebenenfalls auch in Abwesenheit – betreten werden kann.

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

§ 12 Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter, z. B. Um- und Einbauten (einschließlich des Austausches des Wohnungstürschlosses) sowie Installationen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters bis zur Rückgabe der Mietsache den ursprünglichen Zustand fachgerecht auf seine Kosten wiederherzustellen.

§ 13 Sorgfaltspflichten des Mieters

1. Der Mieter hat die Mietsache und die von ihm genutzten gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend zu behandeln und für deren Reinigung und Belüftung zu sorgen sowie Filtereinsätze von Lüftungsanlagen innerhalb der Mietsache in regelmäßigen Abständen zu reinigen und Sanitäreinrichtungen regelmäßig zu entkalken. Bei **modernen Fenstern** (Isolier-, Wärmeschutz- und Schallschutzfenster) ist zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (z. B. Schimmelbildung) **besonders sorgfältig zu lüften** und zu heizen. Beim Aufstellen von Möbeln an Außenwänden ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Bodenbeläge sind mit den von den Herstellerfirmen empfohlenen Pflegemitteln zu behandeln. Bei Zweifeln über die richtige Pflege hat sich der Mieter beim Vermieter zu informieren.

2. Bei Schäden an der Mietsache, die nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen können, trifft den Mieter die Beweislast dafür, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm zu vertreten ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner unmittelbaren Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt und der Vermieter vorher eine Schadensursache aus seiner Sphäre ausgeschlossen hat.



§ 14 Vermieterhaftung

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters und seiner Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Er haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Für leichte Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher bzw. typischer Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten).
2. Dieser Haftungsausschluss greift nicht bei der Verletzung des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
3. Der Haftungsausschluss greift ferner nicht ein, wenn der Vermieter eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder einen Mangel arglistig verschwiegen hat.
4. Der Haftungsausschluss greift des Weiteren nicht ein bei Schäden, für die der Vermieter eine Versicherung abschließen kann, z. B. eine Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung oder eine Wohngebäudeversicherung.
5. Soweit sich die Vertragspflicht auf Mängel erstreckt, welche bei Vertragschluss bzw. Übergabe der Mietsache bestanden, haftet der Vermieter unbeschadet der Absätze 2 bis 4 nicht für leichte Fahrlässigkeit.

§ 15 Kleinreparaturen

Der Mieter trägt ohne Vorliegen eines Verschuldens die Kosten für **kleine Instandhaltungen und Instandsetzungen** an den Teilen der Mietsache, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff ausgesetzt sind, z. B. an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Rollläden und an Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, soweit diese im Einzelfall einen Betrag von EUR 100,00 nicht übersteigen. Die kalenderjährliche Kostenlast des Mieters für den Fall mehrerer Kleinreparaturen wird auf 8 % der aktuellen Jahresgrundmiete begrenzt.

§ 16 Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung

1. Schönheitsreparaturen umfassen das Anstreichen und Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden bzw. die fachgerechte Reinigung der Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.
2. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder deren Kosten zu tragen. Dies gilt nicht für Schönheitsreparaturen, soweit sie aufgrund von Umständen erforderlich werden, die nicht im Verantwortungsbereich des Mieters (z. B. Renovierung nach unverschuldetem Wasserrohrbruch) liegen.
3. Befindet sich die Mietsache bei Übergabe im renovierten Zustand, übernimmt der Mieter die durch seinen Mietgebrauch erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen. Die Mietsache gilt als renoviert, wenn etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Übergabe den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Soweit der Mieter die während der Mietdauer durch seinen Gebrauch erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, hat er sie spätestens am Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.

§ 17 (derzeitig unbesetzt)



§ 18 Zentralheizung

1. Der Vermieter hat die Zentralheizungsanlage grundsätzlich vom 1.10. bis 30.4. und außerhalb dieser Zeit dann in Betrieb zu halten, wenn es die Witterung erfordert und die Mehrzahl der Mieter es verlangt. Während der genannten Heizperiode soll die Temperatur zwischen 6 und 23 Uhr mindestens 20° C betragen. Die Grundsätze der Energieeinsparung sind von den Parteien zu beachten.

Die Verpflichtung nach Abs. 1 Satz 1 und 2 entfällt bei höherer Gewalt und sonstiger Unmöglichkeit der Leistung, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Mieter hat Störungen unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter ist zur Benutzung der Heizungsanlage verpflichtet. Nichtbenutzung befreit nicht von der Bezahlung der Heizkostenabrechnung. Die Lüftung der Räume darf nicht zur Auskühlung führen (Dauerklappstellung der Fenster).
3. Der Vermieter ist berechtigt, die bei Abschluss des Mietvertrages bestehende Wärmeversorgung auf eine andere Art (z. B. Wärmecontracting) umzustellen.

§ 19 Nutzerwechsel, Kostenverteilung

Endet der Mietvertrag aufgrund Kündigung durch den Mieter oder aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, so hat dieser die Kosten einer etwaigen Zwischenablesung zu tragen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter den Mietvertrag wirksam außerordentlich fristlos gekündigt hat. Der Vermieter ist zur Zwischenablesung der Wärmemessgeräte nicht verpflichtet und kann die Heizkosten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zwischen dem Mieter und dem nachfolgenden Nutzer der Räume nach statistischen Gesichtspunkten (z. B. der sog. Gradtageszahlentabelle) verteilen. Gleiches gilt für die Warmwasserversorgung.

§ 20 Schilder, Blumenkästen usw.

1. Anschläge jeglicher Art, Schilder, Plakate usw., soweit sie der Öffentlichkeit zugänglich sind, dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und nur für eigene Zwecke des Mieters angebracht werden. Dies gilt vor allem auch für die Außenwände und die Fenstergestaltung, sowie für die Anbringung von Schau- und Blumenkästen, Warenautomaten usw.
2. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den Anlagen nach Ziff. 1 entstehen. Bei Vertragsende hat er die Entfernung vorzunehmen und den ursprünglichen Zustand herzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter nach Ziff. 1 eingewilligt hat.
3. Blumenkästen dürfen nur an der Innenseite von Balkonen angebracht werden. Die Aufstellung auf Außenfensterbänken ist nicht zulässig.



§ 21 Außenantennen, Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss

1. Die Anbringung von Antennen außerhalb der Wohnung bedarf der Zustimmung des Vermieters, der den Anbringungsort bestimmt. Die Zustimmung kann auch von einer angemessenen Sicherheitsleistung durch den Mieter abhängig gemacht werden. Die Antennen sind fachgerecht zu installieren und bei Auszug fachgerecht zu entfernen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eingewilligt hat.
2. Eine vorhandene Gemeinschaftsantenne oder einen vorhandenen Kabelanschluss hat der Mieter zu benutzen. Das gleiche gilt bei nachträglicher Errichtung. Bei Duldungspflicht hat er eigene Antennen zu entfernen.
3. Wenn gemeinschaftliche Einrichtungen nach Ziff. 2 zur Nutzung bereit stehen, hat der Mieter anteilige Betriebskosten zu zahlen.

§ 22 Gartenpflege, Eigenleistung des Mieters

1. Der Mieter ist – ggfs. anteilig mit den anderen Mietern – zur regelmäßigen Gartenpflege verpflichtet, es sei denn, der Vermieter führt diese selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte durch. Zur ordnungsgemäßen Gartenpflege gehören insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von Unkraut freihalten, Hecken schneiden (mindestens einmal jährlich), Laub-beseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte.
2. Wird die Gartenpflege im Anwesen von den Mietern gemeinsam durchgeführt, hat sich der Mieter daran zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt im regelmäßigen Wechsel entsprechend der im Anwesen üblichen Handhabung. Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über den Wechsel, aber auch über die Art der auszuführenden Arbeiten.
3. Der Mieter ist in dem Umfang, in dem er zur alleinigen Gartennutzung berechtigt ist, zur ordnungsgemäßen Pflege verpflichtet. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die hierfür benötigten Geräte zur Verfügung zu stellen.

§ 23 Vertrags- und Gesetzesänderungen

1. Vorübergehende unentgeltliche Gestattungen durch den Vermieter sind jederzeit frei widerruflich.
2. Sollte irgendeine Bestimmung des Vertrags unwirksam oder nichtig sein, so berührt dies die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.
3. Sollten gesetzliche Bestimmungen geändert werden, so gelten die neuen Bestimmungen, soweit unabdingbar, anstelle anderslautender Vertragsbestimmungen. Im Übrigen gelten die Vertragsbestimmungen fort.

§ 24 Haus- und Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

Sofern nicht vom Vermieter oder durch dessen Beauftragte durchgeführt, gilt Folgendes:

1. Die Reinigung von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt ist vom Mieter durchzuführen. Diese Pflicht wechselt wöchentlich unter den Hausparteien.

Die Beförderung von Abfall und dergleichen obliegt den Hausparteien entsprechend der Gemeindegatsatzung und untereinander im Wechsel, der sich nach den Leerungsterminen regelt. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest. Der Umfang der Gehwegreinigung ergibt sich aus der jeweils geltenden Gemeindegatsatzung.

Die EG-Hauspartei hat den Hausflur bis zur Kellertür einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, gründlich zu reinigen. Haus-, Hof- und Kellertüre sind monatlich einmal zu reinigen.

Der Mieter hat die zu seinem Geschoss führende Treppe (mit Absatz) einmal wöchentlich gründlich zu reinigen, im Bedarfsfall öfter, das Gangfenster monatlich. Befinden sich mehrere Wohnungen auf einem Geschoss, so wechseln die vorstehenden Verpflichtungen wöchentlich, in den Fällen monatlicher Reinigung wechseln diese Verpflichtungen monatlich.

Der Mieter hat in jedem Fall alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

2. Der Mieter hat im wöchentlichen Wechsel den Schnee vom Gehweg und vom Hof zu entfernen und bei Glätteis zu streuen. Der Vermieter stellt das erforderliche Gerät, der Mieter das Streumaterial. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Straßenreinigungsordnung.
3. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen obigen Pflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, die entsprechenden Arbeiten im Wege der **Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters** ausführen zu lassen.

§ 25 Hausordnung

Zur Erzielung einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft und der Übung gegenseitiger Rücksichtnahme ist es geboten, folgende Bestimmungen einzuhalten:

1. Die Wäsche darf nur – soweit vorhanden - auf dem Trockenspeicher oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuhalten und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.
2. Abfälle sind in die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen, deren Standplätze und Umgebung zu reinigen sind. Abfälle sind entsprechend den Vorschriften zu trennen.
3. Aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus darf nichts ausgeschüttelt, ausgegossen und herausgeworfen werden. Es ist untersagt, auf dem Balkon zu grillen.
4. Jedes störende Geräusch, vor allem Türenwerfen und Lärmen auf den Treppen, Erschütterungen hervorrufoende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Von 13.00 – 15.00 und 22.00 – 7.00 Uhr darf niemand durch Gesang, Musik oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Musizieren ist nur in der Zeit von 10.00 – 12.00 oder von 15.00 – 17.00 Uhr an Werktagen für die Dauer von maximal zwei Stunden täglich gestattet.
5. Es ist untersagt:
 - a) Brennstoffe an anderen, als an den dazu bestimmten Orten aufzubewahren,
 - b) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen oder Flächen Gegenstände aller Art abzustellen,
 - c) Lärm verursachende, handwerkliche Arbeiten von 19.00 – 7.00 Uhr auszuführen und
 - d) in den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen, insbesondere im Treppenhaus, zu rauchen.
6. Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren.
7. Um Brandgefahr zu vermeiden, dürfen Keller, Speicher und ähnliche Räume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Die Fußböden sind unter den Ofentüren mit genügend großen Blechen zu versehen. In Räumen mit Holzwänden, bzw. mit holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von der Wand entfernt aufgestellt werden. Nicht in Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.
8. Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die nach § 25 Ziff. 1 verantwortliche Hauspartei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausparteien Wasser abzustellen und die Rohre leerlaufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.
9. Vor dem Einschlagen von Haken und Nägeln bzw. Bohren von Löchern hat sich der Mieter beim Vermieter wegen der Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz zu informieren. Durch Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehende Schäden sind vom Mieter zu ersetzen.
10. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (auch Fahrräder) auf dem Grundstück bedarf der Zustimmung des Vermieters, der auch Ort und evtl. Vergütung bestimmt.

Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen lassen.

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen.

§ 26 Verhinderung des Mieters

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

§ 27 Rückgabe der Mietsache

1. Unbeschadet weiterer Verpflichtungen ist die Mietsache bei Vertragsende dem Vermieter einschließlich Fenster und Böden einwandfrei gereinigt und mit allen Schlüsseln/Zugangsberechtigungen zu übergeben. Der Mieter hat Schäden, deren Entstehung er zu vertreten hat, bis Vertragsende zu beseitigen. Weiter müssen die Wände und Decken in neutralen, deckenden, hellen Farben gestrichen oder tapeziert sein, sofern dies bei Übergabe zu Vertragsbeginn der Fall war.
2. Bis zur Rückgabe der Mietsache, in jedem Fall bis Vertragsende, besteht insbesondere die Beheizungs- und Hausordnungspflicht des Mieters.



§ 28 Sonstige Vereinbarungen

Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind die umseitig abgedruckten und sonstigen im Vertrag angegebenen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung sowie etwaige schriftliche Zusätze.

Wir empfehlen Ihnen, in diesem Eingabefeld maximal 30 Zeilen Text einzugeben. Diese Zahl kann browserbedingt variieren. Bitte prüfen Sie in der Vorschau, ob Ihr gesamter Text angezeigt wird. Wenn dieser abgeschnitten dargestellt wird, passen Sie diesen bitte an.

Large empty text area for additional agreements, overlaid with a large diagonal watermark reading 'MUSTER'.

Ort, Datum

Musterort, 02.11.2018

Unterschrift Vermieter

Vermieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift

Max Mustermann

Ort, Datum

Testort, 02.11.2018

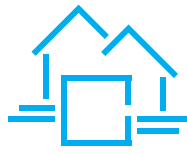
Unterschrift(en) Mieter

Unterschrift(en) Mieter

Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift

Tom Tester

Mieter: Vor- und Zuname des Unterschr. in Blockschrift



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

www.hausundgrund-mietvertrag.de

SEPA-Lastschriftmandat

Zahlungsempfänger: Herrn Max Mustermann

Mieter: Herrn Tom Tester

2. Mieter: _____

Anwesen: Objektweg 56

12348 Objektort

Gläubiger-Identifikationsnummer: _____

Mandatsreferenz: _____

Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften

Hierdurch ermächtige/n ich/wir Sie widerruflich, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen wegen

- Miete/Nebenkosten/Heizung/Mieteranteile Kleinreparaturen
- inkl. Verrechnung der Abrechnungsdifferenz aus Heizung/Betriebskosten,

die sich aus dem Mietverhältnis mit Ihnen ergeben, bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos:

IBAN _____ BIC _____

bei _____
(Bezeichnung des kontoführenden Kreditinstitutes)

durch Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich/weisen wir mein/unser Kreditinstitut an, die vom oben genannten Zahlungsempfänger auf mein/unser Konto bezogenen Lastschriften einzulösen.

Hinweis: Ich kann/wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrags verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Teileinzahlungen werden im Lastschriftverfahren nicht vorgenommen. Bei Rücklastschriften hat der Mieter die Kosten zu tragen.

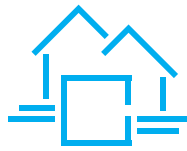
Testort, 02.11.2018
(Ort, Datum)

(Mieter)
Tom Tester
(Name in Druckbuchstaben)

(Ort, Datum)

(2. Mieter)

(Name in Druckbuchstaben)



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

www.hausundgrund-mietvertrag.de

Merkblatt

Für richtiges Wohnverhalten – Insbesondere Heizung und Lüftung

Heizung und Lüftung sind wesentliche Faktoren der Nutzung von Räumen. Von diesen beiden Faktoren hängt es maßgebend ab, ob Räume ohne Feuchteschäden und Pilzbefall bleiben.

Im Einzelnen:

- Jeder Raum muss seiner Nutzung entsprechend beheizt und temperiert werden. Es gelten folgende Richtwerte:

Wohnräume: 20 Grad Celsius bis 22 Grad Celsius
Schlafräume: 16 Grad Celsius bis 18 Grad Celsius

- Heizung allein nützt nichts, um Feuchteschäden zu vermeiden. Es muss außerdem laufend gelüftet werden. Früher war eine Grundlüftung durch die nicht dicht schließenden Fenster und Türen gewährleistet. Die Bautechnik hat die Energiesparvorschriften überzogen und umgebaute Altbauwohnungen wie auch die Neubauwohnungen entbehren daher oft – sogar meist – der Grundlüftung. Zugerscheinungen sind daher erwünscht und müssen, wenn sie noch nicht vorhanden sind, geschaffen werden. Neben der Grundlüftung ist jedoch auch in einer von der Jahreszeit abhängigen Art und in einem davon abhängigen Umfang zu lüften. Einfaches Schrägstellen von Fenstern über längere Zeit führt nur zur Auskühlung des Raumes, insbesondere in den Bauteilen an den Fenstern. Dies führt nicht nur zu unnötigen Wärmeverlusten, sondern auch durch die Abkühlung der Bauteile zur Tauwasserbildung an diesen. Richtige Lüftung erfordert daher Stoß- oder Querlüftung. Stoßlüftung ist das Öffnen des ganzen Fensters und Querlüftung bedeutet auch das Öffnen gegenüberliegender Fenster und Türen, um einen Durchzug im Raum bzw. in allen Räumen zu erreichen. Dadurch tritt ein schneller Luftaustausch ein, der zur schnellen Entfeuchtung führt, ohne dass ein großer Energieaustausch eintritt.
- Wenn die vorher erwähnte Grundlüftung gegeben ist, genügt es meist, wenn:
 - a) im Winter mindestens dreimal täglich (morgens, mittags und abends) eine Stoßlüftung von fünf Minuten erfolgt;
 - b) im Sommer morgens und abends mindestens zweimal 30 Minuten quergelüftet wird;
 - c) in der Übergangszeit mindestens dreimal (morgens, mittags und abends) 15 Minuten quergelüftet wird;
- Wird ein Raum nicht ständig benutzt und beheizt, sondern nur zeitweilig – z.B. am Wochenende – dann erwärmen sich während des Anheizens die Wandoberfläche nur langsam, weshalb sich dort Tauwasser bilden kann. Daher muss vorübergehend dann stärker gelüftet werden als in einem ständig beheizten Raum. In keinem Fall sollen nicht beheizte Räume durch Öffnen von Türen zu beheizten Räumen temperiert werden.
- Die Art und Anordnung der Heizung und der Möblierung in einem Raum beeinflussen sehr oft die Luftumwälzung und damit die Erwärmung der Außenflächen. Sorgen Sie daher durch entsprechende Aufstellung der Möbel, dass diese umlüftet werden. An Außenwänden dürfen daher Gegenstände nur mit mindestens 6 Zentimeter Abstand zur Wand aufgestellt und aufgehängt werden, damit eine genügende Umlüftung vorhanden ist. Bilder sollen daher schräg gehängt oder mit Abstandshaltern (z.B. Korkscheiben) versehen werden. Schränke dürfen auf dem Boden und an der Decke nicht bündig abschließen. Es muss auch unter und über den Schränken genügend Luftdurchgang sein, da sonst keine Umlüftung erfolgen kann. Schimmelbildung an der dahinter liegenden Wand, am Gegenstand und eventuell im Gegenstand selbst sind sonst unvermeidlich.

- Die durch die Nutzung der Räume entstehende Feuchtigkeit ist möglichst bereits während dem Entstehen nach außen ins Freie abzuführen. In der Küche ist dies am besten möglich, indem man während des Kochens lüftet oder einen ins Freie führenden Dunstabzug einschaltet. Im Bad wird man – um einen Luftzug zu vermeiden – in der Regel erst nach dem Baden oder Duschen lüften. Man muss aber dann durch mehrmalige Stoßlüftung gründlich lüften, um die entstandene Oberflächenfeuchtigkeit wieder abzuführen. Wenn sich an den Wandfliesen ein sichtbarer Tauwasserniederschlag gebildet hat, ist es zweckmäßig diesen abzuwaschen. Feuchtigkeit, die auf diese Weise beseitigt wird, muss schon nicht mehr durch Verdunsten und Lüften abgeführt werden. In den Badezimmern, in denen nach der Benutzung die Heizung reduziert und nicht ausreichend gelüftet wird (was sehr oft bei Berufstätigen der Fall ist), ist die Gefahr der Feuchtigkeitsanreicherung und Schimmelbildung besonders groß. Unterschätzen Sie nicht die Feuchtigkeitsbelastung des Schlafzimmers. Ein schlafender Mensch gibt in acht Stunden rund 300 Gramm Wasser ab, das zum Teil von der Luft, aber überwiegend von den Raumboflächen aufgenommen wird. Um diese Feuchtigkeit wieder abzugeben, ist es daher notwendig, nach dem Schlafen ein längeres Lüften durchzuführen. Die Temperatur im Schlafzimmer darf in keinem Fall unter 16 Grad Celsius absinken, da sonst Feuchteschäden unvermeidlich sind. Zimmerpflanzen verursachen durch die Verdunstung des Gießwassers eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung. Wo viele Pflanzen stehen, muss öfter gelüftet werden, als oben empfohlen worden ist.
- Bedenken Sie, dass es über 100.000 verschiedene Schimmelpilzarten gibt und ca. 20 Pilzarten mit ihren Sporen in unseren Räumen überall verbreitet sind. Feuchtigkeitsniederschlag an Decken und Wänden bietet Pilzen optimale Lebensbedingungen. Es hat wenig Zweck, die Schimmelpilze mit Pilzgiften zu bekämpfen.

Beachten Sie die vorstehend gegebenen Ratschläge für richtige Heizung und Lüftung! Die Pilze werden es Ihnen zwar nicht danken, wohl aber Ihre Gesundheit und Ihr Geldbeutel. Schimmelbefall kann nämlich zu erheblichen Sach- und Gesundheitsschäden führen.

Daher – Richtige Heizung und Lüftung tut Not!

Vorstehendes Merkblatt habe ich am zur Kenntnis genommen. Ich werde die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten – insbesondere richtige Heizung und richtiges Lüften – beachten. Sollten sich in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsanzeichen bemerkbar machen, werde ich diese sofort dem Vermieter mitteilen.

Testort, 02.11.2018
(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

(Mieter)

(2. Mieter)

Tom Tester
(Name in Druckbuchstaben)

(Name in Druckbuchstaben)

MUS