

4. Der Vermieter ist derzeit an den Hochschulstandorten München, Garching, Freising und Rosenheim für den Betrieb von Wohnplätzen zuständig, um den im Bayerischen Hochschulgesetz definierten Aufgaben der wirtschaftlichen Förderung und sozialen Betreuung der Studierenden gerecht zu werden.
- 4.1 Der vermietete Wohnraum dient daher ausschließlich der Benutzung zu Wohnzwecken durch Personen, die nachfolgende Anforderungen erfüllen:
- die Zulassung oder Immatrikulation an einer Hochschule im Zuständigkeitsbereich des Studentenwerks München;
 - das monatliche Einkommen darf den jeweils gültigen BAföG-Höchstsatz nicht übersteigen;
 - die Eltern des Studierenden wohnen nicht im Einzugsbereich des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV), ausgenommen Studentenwohnheime in Rosenheim, teilw. Freising sowie Härtefälle;
 - die Bewerbung für den Wohnplatz wurde vor Vollendung des 30. Lebensjahres eingereicht.
- Mit seiner Unterschrift unter diesen Mietvertrag bestätigt der Mieter die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen ausdrücklich.**
- 4.2 Die Immatrikulationsbescheinigung ist während des laufenden Mietverhältnisses spätestens bis zum 01.11. eines Jahres für das Wintersemester bzw. 01.05. eines Jahres für das Sommersemester beim Vermieter un- aufgefordert einzureichen.
- 4.3 Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass in den Einzelzimmern eine Doppel- oder Mehrfachbelegung durch Aufnahme von weiteren Personen durch den Mieter nicht zulässig ist, da dies zu einer Überbelegung des Wohnraums führen würde. Ergibt sich der Wunsch des Mieters nach Aufnahme des (Ehe-)Partners oder minderjähriger Kinder in den Wohnraum, so kann der Mieter beim Vermieter um die Anmietung eines ent- sprechend größeren Wohnraums nachsuchen.
- 4.4 Der Mieter ist berechtigt, die seinem Wohnplatz zugeordnete Küche mitzubedenutzen. Soweit dem Wohnplatz in der Küche ein eigener Stauraum zugewiesen ist, sind die Kochutensilien und Vorräte des Mieters dort zu verstauen. Im Übrigen ist der Mieter verpflichtet, die gemeinschaftlich mit anderen Mietern genutzte Küche stets in ordentlichem, sauberem und aufgeräumtem Zustand zu halten, um die Nutzbarkeit für alle Mieter zu gewährleisten. Der Vermieter kann die Küche zur Kontrolle des Zustandes der Räumlichkeiten in gleichem Umfang betreten, wie sonstige gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten des Gebäudes. Der Vermieter kann die gemeinschaftlich genutzte Küche zudem regelmäßig durch Reinigungspersonal betreten lassen und entgegen der Verpflichtung nach Satz 2 dieser Ziff. 4.4 hinterlassene Kochutensilien entsorgen. Der Ver- mieter ist zudem berechtigt, die Küche im Rahmen von Abnahmen oder Übergaben von Wohnplätzen zu be- treten.
5. Dem Mieter stehen die der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Räume gemäß ihrer Zweckbestimmung zur Verfügung.
- Der Mieter ist außerdem berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung (**ANLAGE 1**) mitzu- benutzen.
- Im Übrigen wird auf § 6 „Benutzung der Mieträume“ verwiesen.
6. Dem Mieter werden für die Mietzeit beim Einzug zwei Wohnungsschlüssel, gegebenenfalls ein Briefkasten- schlüssel sowie – objektbezogen – eventuell weitere Schlüssel ausgehändigt. Der Mieter ist zur Rückgabe aller ihm überlassenen Schlüssel zum Ende des Mietverhältnisses verpflichtet. Die Neuankfertigung von Schlüsseln der Mietsache erfolgt nur durch den Vermieter. Der Mieter darf nicht eigenmächtig weitere Schlüssel anfertigen lassen. Das Anbringen eigener Schlösser bzw. Schließzylinder ist nicht erlaubt.

§ 2

Befristung des Mietvertrages / außerordentliche Kündigungen

1. Der vermietete Wohnraum befindet sich in einem Studentenwohnheim. Dieser Mietvertrag ist daher in ge- mäß § 549 Abs. 3 BGB zulässiger Weise auf bestimmte Zeit geschlossen worden. Während der festen Miet- zeit ist die ordentliche Kündigung weder für den Vermieter, noch für den Mieter zulässig.
- Der Mieter erhält jedoch das Recht, das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf des je- weiligen 30.09. eines Jahres zu kündigen („Sonderkündigungsrecht“).
- Aufgrund der für Kündigungen in § 568 Abs. 1 BGB vorgegebenen Schriftform, sind Kündigungen schriftlich (per Brief) zu erklären, d.h. von Hand zu unterschreiben. Eine eingescannte Unterschrift ist keine hand- schriftliche Unterzeichnung und reicht nicht aus.
2. Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt von vorstehender Ziff. 1 unberührt. Hierfür gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- Der Vermieter weist darauf hin, dass die nachfolgenden beispielhaften Vertragsverstöße für den Vermieter von erheblicher Bedeutung für das Vertragsverhältnis wären und diese daher im Einzelfall zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen können:
- die in § 1 Ziff. 4.1 a) bis c) genannten Bedingungen werden durch den Mieter nicht mehr erfüllt;

- b) trotz Abmahnung kommt der Mieter seinen Pflichten zur Vorlage der Immatrikulationsbescheinigung gemäß § 1 Ziff. 4.2 nicht nach;
 - c) der Mieter setzt trotz Abmahnung die Doppel- oder Mehrfachbelegung (vgl. § 1 Ziff. 4.3) fort;
 - d) der Mieter vermietet den Mietgegenstand vertragswidrig unter (vgl. § 6 Ziff. 4);
 - e) der Mieter verstößt gegen die Hausordnung und setzt dieses Verhalten trotz vorheriger Abmahnung fort;
 - f) der Mieter ist mit der Mietsicherheit / Kautions nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages in Verzug, der der zweifachen Monatsmiete entspricht (§ 569 Abs. 2a BGB). Die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen.
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert; § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3 Miete

1. Die Miete ist monatlich im Voraus bis zum achten Werktag des Monats zu zahlen.
2. Der Mieter verpflichtet sich, ein Bankgiro- oder Postgirokonto für die Dauer des Mietverhältnisses einzurichten und dem Vermieter für dieses Konto eine widerrufliche Einzugsermächtigung in Form eines widerruflichen SEPA-Lastschriftmandats in Höhe der jeweils fälligen Mietzahlung zu erteilen.
Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter gemeinsam mit dem unterzeichneten Mietvertrag das SEPA-Lastschriftmandat zu übergeben.
3. Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer notwendigen Mahnung der Miete einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10,00 EUR an den Vermieter zu bezahlen. Dem Mieter ist der Nachweis gestattet, dass dem Vermieter kein oder nur ein geringerer Schaden entstanden ist.
4. Aus begründetem Anlass kann auf schriftlichen Antrag eine Monatsmiete gestundet werden. Der Antrag muss vor der Fälligkeit beim Vermieter eingegangen sein.
5. Der Mieter kann gegen die Miete mit einer Forderung aus dem Mietverhältnis nur aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat. Die Aufrechnung oder Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts wegen anderer als Forderungen aus dem Mietverhältnis ist ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, die Forderungen sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.
6. Es handelt sich um öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnraum. Der Vermieter ist berechtigt, die Grundmiete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften – auch rückwirkend – zu erhöhen.
Es gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart.

§ 4 Betriebskosten

1. Neben der Grundmiete (§ 1 Ziff. 2.1) sind die in § 2 Ziff. 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (= Verordnung gemäß § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz) in ihrer jeweiligen Fassung aufgeführten Betriebskosten vom Mieter zu tragen. Die bei Vertragsschluss gültige Fassung der BetrKV ist diesem Vertrag als **ANLAGE 2** beigelegt.
Zudem ist der Vermieter berechtigt, sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Ziff. 17 BetrKV wie folgt auf den Mieter umzulegen:
 - die Kosten des Sicherheitsdienstes im Fall etwa erforderlicher regelmäßiger Bewachung des Studentenwohnheims, die der Sicherheit der Studierenden dient;
 - die Kosten der Inventarversicherung;
 - eine Bereitstellungspauschale in Höhe von 10,00 EUR für die Errichtung, Reinigung, Pflege, Wartung und den Unterhalt (z. B. Miete) der Datenübertragungsgeräte sowie des (internen und externen) Datenübertragungsnetzes, wenn vorhanden;
 - die Kosten der Übungsleiterpauschale (für Betreuungstätigkeit) für Haussprecher, die die Interessen der Studierenden in dem Studentenwohnheim vertreten;
 - die Kosten der Übungsleiterpauschale (für Betreuungstätigkeit) für die Tätigkeit der Ausschüsse in den Studentenwohnheimen des Olympischen Dorfes, soweit sich der Mietvertrag auf eine dortige Wohnung bezieht;
 - die Kosten von Hilfs- und Betriebsstoffen wie beispielsweise Glühlampen, Streusalz, Treibstoffe, Toilettenpapier, Handtuchspender, Salze für Dosieranlagen etc.; die Stromkosten in dem Studentenwohnheim; dies sind die Kosten für Hausstrom, Aufzugsstrom, Strom für die Gemeinschaftsantennen- und

Datenübertragungsanlage sowie die Kosten des Stromverbrauchs in den einzelnen Studentenzimmern der Studentenwohnanlage. Die Stromkosten werden in der jährlichen Betriebskostenabrechnung zusammengefasst in einer Position ausgewiesen, da das Studentenwohnheim nicht über separate Zähler verfügt; § 2 Ziff. 15 und 16 BetrKV werden insoweit modifiziert;

- in den Studentenwohnheimen Olympisches Dorf und Studentenstadt die Kosten des Aufsichtspersonals und die Sachkosten (z. B. Neuerwerb von Büchern etc.) für die dort vorhandenen Lesesäle;
- die Kosten für Auszugsreinigungen, die über eine Fremdfirma vorgenommen werden;
- die Kosten des Betriebs, der Reinigung und der Wartung (regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft)
 - aller haustechnischen und mechanischen Einrichtungen (wie Heizungs- und Lüftungsanlage),
 - von Aufzügen (inkl. Notrufanlage),
 - der Tiefgarage einschließlich der Tiefgaragentechnik – soweit vorhanden –,
 - der Blitzschutzanlagen,
 - der Rauchwarnmelder,
 - der Anlagen für Trinkwasserprüfungen (z. B. auf Legionellen),
 - der Dachrinnen und sonstige Dachabläufe,
 - der Feuerlöscher (inkl. öffentlicher Prüfbescheinigungen) sowie der brand- und sicherheitstechnischen Einrichtungen. Dazu zählen z. B. Störungs- und Brandmeldeanlagen mit Nebeneinrichtungen, Sprinkleranlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Hydranten,
 - der Fenster- und Fassadenelemente,
 - von in den Wohnheimen verwendeten Leitern sowie
 - der persönlichen Schutzausrüstung, die in dem Wohnheim verwendet wird.

Der Vermieter ist gemäß § 1 Abs. 2 BetrKV berechtigt, einzelne Betriebskosten-Arbeiten selbst durchzuführen. Er kann dafür die Kosten einer gleichwertigen Leistung eines Dritten, insbesondere Unternehmers, aber ohne Umsatzsteuer, ansetzen.

Der Vermieter ist berechtigt, während der Mietzeit neu entstehende Betriebskosten, die einer der Kostenarten des § 2 Ziff. 1 bis 16 BetrKV zugeordnet werden können, auf den Mieter umzulegen.

2. Der Mieter zahlt auf die Betriebskosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung (siehe § 1 Ziff. 2.2).
3. Der Vermieter ist berechtigt, für verbrauchsabhängige Kosten nach billigem Ermessen einen verbrauchsbezogenen Umlagemaßstab zu bestimmen. Die entsprechende Erklärung muss dem Mieter in der laufenden Abrechnungsperiode zugehen und gilt ab Beginn der folgenden Abrechnungsperiode. Umlagemaßstab für Betriebs- und Nebenkosten ist zunächst – soweit nicht anders geregelt oder zwingend gesetzlich vorgeschrieben – der jeweilige Wohnplatz im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnplätze im Gebäude bzw. der Anlage.

Werden in einzelnen Studentenwohnheimen kleinere Einzelbereiche auch gewerblich genutzt, so sind Betriebs- und Nebenkosten, die ausschließlich für den Gewerbebetrieb anfallen, nur diesem zu belasten. Die Grundsteuer wird in diesem Fall nach dem Verhältnis der vom Finanzamt festgesetzten Teileinheitswerte verteilt.

4. Über die Vorauszahlungen wird jährlich nach den gesetzlichen Vorgaben abgerechnet. Der Vermieter bestimmt den Abrechnungszeitraum. Sollte eine Ablesung von Heizung und Warmwasser zu Ende des Abrechnungsjahres nicht durchführbar sein, kann der Zeitraum der Heizkostenabrechnung von dem Zeitraum der Abrechnung der sonstigen Betriebskosten abweichen.

Im Falle des Auszugs des Mieters während einer Abrechnungsperiode wird weder eine Zwischenablesung, noch eine Zwischenabrechnung durchgeführt.

Die jährliche Abrechnung muss enthalten: eine geordnete Aufstellung der Gesamtkosten, die Berechnung des Anteils des Mieters unter Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels und der Angabe der Höhe der tatsächlich geleisteten Vorauszahlung und der Höhe der Nachforderung oder des Guthabens.

Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und unter Einhaltung der dabei notwendigen Form und Frist kann jede Seite für die Zukunft eine Anpassung der Vorauszahlung verlangen.

Für den Fall, dass das Mietverhältnis in dem Jahr endet, in welchem der Vermieter das Grundstück seinerseits an seinen Vermieter zurück gibt, vereinbaren die Parteien bereits jetzt, dass die Abrechnung der Betriebskosten nur denjenigen Zeitraum umfasst, welchen der Mieter die Mietsache im betroffenen Abrechnungszeitraum genutzt hat. Für diesen verkürzten Abrechnungszeitraum gilt ebenfalls, dass die Abrechnung erst zum Ende des auf den Abrechnungszeitraum folgenden Kalenderjahres erstellt sein muss. Korrekturen der Abrechnung können auch dann bis zu diesem Zeitpunkt vorgenommen werden, wenn die Abrechnung vor diesem Zeitpunkt erfolgt ist.

§ 5 Mietsicherheit

Die vom Mieter gemäß § 1 Ziff. 3 zu leistende Mietkaution wird nicht verzinst (vgl. § 551 Abs. 3 S. 5 BGB). Der Mieter kann während der Dauer des Mietverhältnisses die Kautions nicht mit Forderungen des Vermieters verrechnen. Nach Rückgabe der Mieträume hat der Vermieter die Höhe seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis festzustellen und dem Mieter mitzuteilen. Für die Abrechnung der Kautions steht dem Vermieter eine Frist von 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu. Er ist berechtigt, einen angemessenen Betrag (100 EUR) der Mietkaution für zu erwartende Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung (vgl. § 4 Ziff. 4) zurückzubehalten.

§ 6 Benutzung der Mieträume

1. Der Mieter darf die Mietflächen nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Er verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung, Pflege, Lüftung und Beheizung der Mietsache zu sorgen. Die Böden sind fachgerecht zu reinigen und zu pflegen.
Der Mieter ist schließlich verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als vier Wochen dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur (für fünf Minuten) heißes Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.
2. Die Hausordnung, die **ANLAGE 1** zu diesem Mietvertrag, ist zu beachten.
3. Das Rauchen in den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Studentenwohnheims (wie Gemeinschaftsküchen und -bäder, Flure, Treppenhäuser, Keller, Dachböden, Garagen etc.) ist untersagt. Dem Mieter wird das Rauchen in dem von ihm exklusiv genutzten Mietbereich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs gestattet.
In den – gemeinschaftlichen oder exklusiv nutzbaren – Zimmern, welche direkt über einer Kinderkrippe liegen, ist das Rauchen ebenfalls untersagt.
4. Zur Untervermietung oder sonstigen ganzen oder teilweisen Überlassung der vermieteten Räume an Dritte bedarf der Mieter der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Untervermietung muss schriftlich beantragt werden und ist nur für einen begrenzten Zeitraum möglich. Ein Mehrertrag darf dabei nicht erzielt werden. Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untervermietung aus wichtigem Grund versagen oder jederzeit widerrufen. Zur Erteilung der Erlaubnis hat der Mieter dem Vermieter die Person des Untermieters namentlich zu benennen, eine Erklärung des Untermieters vorzulegen, dass dieser die in § 1 Ziff. 4.1 a-c dieses Vertrages genannten Voraussetzungen erfüllt und die zur Beurteilung der Zuverlässigkeit und Bonität erforderlichen Daten offenzulegen. Außerdem muss der Mieter die Gründe der Untervermietung darlegen. Auf § 2 Ziff. 2 c) und d) wird hingewiesen.
5. Das Halten von Haustieren ist untersagt, soweit es sich nicht um Kleintiere (wie Zierfische, Ziervögel, Hamster etc.) handelt oder an deren Haltung der Mieter ein berechtigtes Interesse hat (z. B. Blindenhund). Der Mieter ist jedoch berechtigt, im Einzelfall die vorherige Zustimmung des Vermieters zu einer Haltung von Haustieren, die nicht unter die Ausnahmeregelung fallen, einzuholen. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist.
6. Der Mieter ist nicht berechtigt, Haushaltsmaschinen (Waschmaschinen, Wäschetrockner, Kühl- und Gefriergeräte etc.) aufzustellen; der Vermieter stellt in ausreichendem Maße solche Geräte zur Verfügung. Kleingeräte wie Toaster, Kaffeemaschinen etc. dürfen aufgestellt und benutzt werden.
Das Aufstellen eigener Öl-, Gas- und Elektroheizanlagen, Klimaanlage- und Geschirrspülmaschinen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
7. Die Mietflächen sind mit Einrichtungsgegenständen bzw. Mobiliar ausgestattet. Dieses darf nicht zwischen den Räumen ausgetauscht oder sonst wie dauerhaft entfernt werden. Während der Mietzeit darf Mobiliar aus dem angemieteten Zimmer entfernt/andernorts untergestellt werden, muss aber bei Rückgabe wieder vorhanden sein. Auf § 11 wird verwiesen.
8. Ohne vorherige Genehmigung der Hausverwaltung dürfen die Wände nicht tapeziert oder bemalt werden. Die Genehmigung entbindet den Mieter nicht von seiner Pflicht, die Mietsache bei Mietende wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen, sofern der Vermieter hierauf nicht ausdrücklich verzichtet. Das Anbringen von Haken, Schrauben, Nägeln, Klebmitteln und dergleichen an Einrichtungsgegenständen ist zu unterlassen und an Wänden so vorzunehmen, dass keine bleibenden Beschädigungen entstehen.
9. Das Anbringen von Markisen, Außenjalousien sowie das Aufstellen von Blumenkästen / -töpfen außer unmittelbar vor dem Fenster ist nicht gestattet.

§ 7 Bauliche Veränderungen

1. Der Mieter hat Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden. Er hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern.
2. Der Mieter darf bauliche oder sonstige Änderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen, die den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache überschreiten, ohne schriftliche Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.
3. Der Vermieter weist ausdrücklich darauf hin, dass an den Wohnobjekten des Studentenwerks – insbesondere aufgrund des Alters der einzelnen Wohnobjekte – laufend Bau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Vor diesem Hintergrund ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen, die hinzunehmen sind. Ansprüche des Mieters wegen vorgenannter Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus behält sich der Vermieter das Recht vor, bei anstehenden Bau- und Sanierungsvorhaben in dem betreffenden Studentenwohnheim, Mieter in andere Studentenwohnheime des Studentenwerks München umzusiedeln, wenn dies erforderlich wird. Die Mieter werden hierüber rechtzeitig per E-Mail benachrichtigt.

§ 8 Reparaturen und Haftung

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, außer bei Gefahr in Verzug.
2. Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Untermieter sowie von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Ihm obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

Der Mieter haftet außerdem für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit der Wasser-, Gas- oder elektrischen Licht- und Kraftleitung, mit der Klosett- und Heizungsanlage, durch Offenstellenlassen von Türen oder durch Versäuerung einer vom Mieter übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.

3. Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen; § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

§ 9 Betreten und Besichtigung der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mieträume betreten, um bei Gefahr im Verzug die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen oder bei Gefahr im Verzug den Zustand der Mietsache zu überprüfen.
2. Der Vermieter ist berechtigt, die Mieträume nach Vorankündigung in angemessenem Abstand, wenigstens einmal im Semester, zu besichtigen, um den allgemeinen Zustand festzustellen und/oder um nach der Trinkwasserverordnung erforderliche oder von der Behörde angeordnete Wasserproben zu entnehmen.

§ 10 Vertragsübertragung

1. Der Vermieter ist berechtigt, diesen Vertrag im Falle eines Verkaufes des Objektes bereits vor Grundbuchumschreibung auf den Käufer zu übertragen. Der Mieter stimmt einer solchen Vertragsübertragung schon heute zu und entlässt den Vermieter aus allen Verpflichtungen, die der Käufer übernimmt.
2. § 566 Abs. 2 BGB wird ausdrücklich abbedungen, d.h. der Vermieter haftet also auch dann nicht als Bürge, wenn ein Erwerber seine Verpflichtungen gegenüber dem Mieter nicht erfüllt.

§ 11 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter seine Wohnfläche am letzten Arbeitstag (Montag bis Freitag) vor Vertragsablauf zwischen 8 Uhr und 10 Uhr vormittags zu übergeben. Die Mietsache ist vollständig zu räumen und gründlich zu putzen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter, einem Rechts- oder Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.
2. Um öffentliche Förderungen zu erhalten, ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung nahtlos zu vermieten. Dies bedeutet, dass Auszug und Neueinzug innerhalb von ca. 24 Stunden erfolgen müssen. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien klarstellend, dass der Vermieter im Falle einer Nicht- oder Schlechterfüllung der in Ziffer 1 genannten Pflichten, Schadensersatz verlangen kann, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung zur Leistung oder Nacherfüllung bedarf.
3. Für den Fall, dass die Schlüssel nicht bis zu dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt zurückgegeben werden, ist der Mieter verpflichtet eine Zylinderwechselfpauschale von 150,00 EUR zu zahlen.

§ 12 Allgemeine Bestimmungen

1. **Speicherung der Mieterdaten**
Der Mieter stimmt einer Speicherung und Weitergabe seiner Daten zu, soweit dies für die Verwaltung des Objektes und der Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist.
2. **Mehrere Personen als Mieter (betrifft nur „Ehepaar-Wohnungen“)**
Das Mietverhältnis betreffende Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig in stets widerruflicher Weise zur Abgabe und Entgegennahme von solchen Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und Änderungsverträge.
3. **Salvatorische Klausel**
Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, hinsichtlich des rechtsunwirksamen Teils eine Vereinbarung zu treffen, die dem in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit gekannt hätten. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Lücke haben sollte.
4. **Geltung des Gesetzes**
Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
5. **Kommunikation per E-Mail**
Die Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter erfolgt fast ausschließlich per E-Mail, falls nicht durch Gesetz oder in diesem Vertrag eine andere Form vorgeschrieben bzw. vereinbart ist. Der Vermieter kommuniziert mit dem Mieter über die ihm bekannte E-Mail-Adresse.
Der Mieter verpflichtet sich, die Erreichbarkeit per E-Mail sicherzustellen, insbesondere dafür zu sorgen, dass E-Mails des Vermieters nicht wegen „Überfüllung des Posteingangs“ des Mieters oder wegen der Zuordnung durch SPAM-Filter etc. nicht zugestellt werden können bzw. nicht gelesen werden. Etwaige Änderungen an seiner E-Mail-Adresse hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.
6. **Rundfunkbeitrag**
Grundsätzlich sind in Deutschland Mieter dazu verpflichtet für eine Wohnung den gesetzlichen Rundfunkbeitrag zu zahlen. Der Vermieter weist daraufhin, dass bei bestehender Beitragspflicht der Rundfunkbeitrag vom Mieter direkt an den Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio zu entrichten ist.

§ 13 Streitbelegungsverfahren

Gemäß dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) weist der Vermieter den Mieter hiermit im Sinne der §§ 36, 37 VSBG auf folgendes hin:

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach dem VSBG weder bereit noch verpflichtet. Das VSBG fordert jedoch, dass der Vermieter den Mieter trotzdem auf eine für den Mieter zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweist:

Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V.,
Straßburger Str. 8, 77694 Kehl, Internet: www.verbraucher-schlichter.de.

§ 14 Anlagen

Dem Mieter sind die Inhalte der Anlagen 1 bis 4 bekannt, die Inhalte der Anlagen bzw. die Anlagen sind wesentlicher Vertragsbestandteil. Der Mieter verpflichtet sich die Benutzerordnung für das Datennetzwerk der Wohnanlagen des Studentenwerks München (Anlage 3) zu befolgen. Der Mieter hat das Merkblatt "Lüften und Heizen" (Anlage 4) zur Kenntnis genommen und wird die dortigen Empfehlungen beachten/befolgen.

Diesem Mietvertrag liegen folgende Anlagen bei:

- Anlage 1: Hausordnung
- Anlage 2: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
- Anlage 3: Benutzerordnung für das Datennetzwerk
- Anlage 4: Merkblatt Lüften und Heizen
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung für 2er/3er-WG-Zimmer
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung für Behinderten-Apartment
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung für den/die Betreuer/in eines hilfebedürftigen Studierenden
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung für Objekte, für die die Belegungsrichtlinien nicht in vollem Umfang gelten
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung – Abweichende Regelungen der Betriebskosten
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung – Abweichende Regelungen zur Belüftung
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung für Alleinerziehenden-Apartment
- *) Anlage _ : Zusatzvereinbarung Sommerkurse, Sprachkurse
- *) Anlage _ : **)

*) Zutreffendes bitte ankreuzen

**) Bitte ausfüllen

Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrages gehen der Hausordnung vor.

FÜR DEN VERMIETER:

(Studentenwerk München)

FÜR DEN MIETER:

(Mieter)

HAUSORDNUNG

für die Studentenwohnanlagen des STUDENTENWERKS MÜNCHEN

Das Studentenwerk will seinen Bewohnern die Möglichkeit eines angenehmen Wohnens und eines ungestörten Studiums bieten. Die große Wohndichte erfordert besondere Rücksichtnahme sowohl gegenüber den Mitbewohnern als auch gegenüber der Nachbarschaft. Deshalb wird um sorgfältige Beachtung und gewissenhafte Einhaltung der folgenden Hausordnung gebeten. Jeder Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass auch seine Gäste sich an die darin niedergelegten Regeln halten.

1. Ruhestörung

- 1.1 In der Studentenwohnanlage, im Haus und im Zimmer ist ruhestörender Lärm zu vermeiden. Unbeschadet gesetzlicher und behördlicher Vorschriften sind ruhestörende Hausarbeiten und ruhestörende Tätigkeiten zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und zwischen 18.00 Uhr und 8.00 Uhr zu unterlassen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten und Tätigkeiten stets unzulässig.
- 1.2 In der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist in besonderem Maße Ruhe zu halten.
- 1.3 Fernseh-, Rundfunk und sonstige Tonwiedergabegeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Musizieren ist nur in Zimmerlautstärke und nur in der Zeit zwischen 8.00 und 22.00 Uhr zulässig.

2. Schlüssel

Die Neuanfertigung von Wohnungsschlüsseln erfolgt nur durch den Vermieter. Der Mieter darf nicht eigenmächtig weitere Schlüssel anfertigen lassen. Das Anbringen eigener Schlösser ist nicht erlaubt.

3. Abstellen von Gegenständen

- 3.1 In Fluren bzw. Laubengängen und Treppenhäusern dürfen keine Gegenstände abgestellt werden (Fluchtwege). Sie können vom Studentenwerk ohne Aufforderung entfernt werden. Die Kosten für die Beseitigung und evtl. Verwahrung trägt der Eigentümer, ebenfalls die Gefahr für eine Beschädigung, soweit nicht eine Haftung für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Erfüllungsgehilfen eintritt. Das gleiche gilt für Plakate, Bilder und sonstigen Wandschmuck, die außerhalb der eigenen Wände ohne Genehmigung des Vermieters angebracht wurden.
- 3.2 Kraftfahrzeuge, Mopeds und Fahrräder sind nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Kraftfahrzeuge, Mopeds und Fahrräder dürfen im Außenbereich der Studentenwohnanlage nur auf den hierfür bestimmten Wegen fahren. Nicht betriebsbereite oder abgemeldete Fahrzeuge dürfen nicht im Bereich der Studentenwohnanlage abgestellt werden. Außerhalb der gekennzeichneten Parkflächen abgestellte Fahrzeuge können ab 9.00 Uhr auf Kosten des Halters abgeschleppt und verwahrt werden. Dies gilt für alle Fahrzeuge von Mietern und Gästen.

4. Abfallentsorgung

Hausmüll darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden. Bei der Beseitigung von Sondermüll, insbesondere Sperrmüll, sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Mieter muss Sondermüll auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.

5. Reinigungspflichten

- 5.1 Die gebotene Reinigung der Gemeinschaftsküchen und sanitären Einrichtungen, der Treppen, Treppenabsätze, Geländer und Treppenhausfenster obliegen den Mietern im Wechsel nach eigener Absprache. Hierzu gehört es auch, das Einschleppen oder die Ausbreitung von Ungeziefer zu verhindern.
- 5.2 Zur Vermeidung von Schäden und einem erhöhten Energieverbrauch sind Kühl- und Gefrierschränke möglichst monatlich zu enteisen.
- 5.3 Balkone und Terrassen sind von Schnee und Schmutz freizuhalten. Mit Ausnahme von Balkonmöbeln darf vermietetes Mobiliar nicht abgestellt, sonstige Einrichtungsgegenstände sowie Abfall dürfen auf den Balkonen und Terrassen nicht gelagert werden.

6. Benutzung der exklusiv angemieteten Mieträume

- 6.1 Ohne vorherige Genehmigung der Hausverwaltung dürfen die Wände nicht tapeziert oder bemalt werden. Die Genehmigung entbindet den Mieter nicht von seiner Pflicht, die Mietsache wieder in den Urzustand zu versetzen, sofern der Vermieter hierauf nicht ausdrücklich verzichtet.
- 6.2 Das Anbringen von Markisen, Außenjalousien sowie das Aufstellen von Blumenkästen/Blumentöpfen, außer unmittelbar vor dem Fenster, ist nicht gestattet.
- 6.3 Das Anbringen von Haken, Schrauben, Nägeln, Klebemitteln und dergleichen an Einrichtungsgegenständen ist zu unterlassen und bei den Wänden so vorzunehmen, dass keine bleibenden Beschädigungen entstehen.

- 6.4 Zur Energieeinsparung wird empfohlen, während der Heizperiode die gebotene Lüftung des Zimmers auf die notwendige Dauer zu beschränken. Durch geöffnete Fenster verursachte Frostschäden hat der Mieter zu vertreten, ebenso wie durch fehlerhaftes Lüften/Heizen verursachte Schimmelschäden.

7. Benutzung der Gemeinschaftsräume

- 7.1 In den Abstellräumen dürfen nur leere Behälter aufbewahrt werden. Sie sind mit dem Namen des Eigentümers zu versehen. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für die eingestellten Sachen. Das Einbringen/Verwahren von feuergefährlichen, stark ätzenden oder verderblichen Materialien ist untersagt.
- 7.2 Im Interesse der Nachbarn wird empfohlen, Sanitärzellen und Kochschränke regelmäßig mit oberflächenschonenden Mitteln zu reinigen, Kalkrückstände durch sofortiges Auftrocknen zu vermeiden und Schmutzränder in den Toiletten regelmäßig zu beseitigen. Die Gemeinschaftsflächen müssen stets sauber hinterlassen werden. Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der gemieteten oder mitbenutzten Räume und Sachen vorzubeugen. Insbesondere zählen dazu
- Verschluss der Räume,
 - vorsichtiger Umgang mit offenem Feuer, Glut und elektrischen Wärmequellen,
 - Sichern von Wasserleitungen gegen Frost, Sichern von Fenstern und Türen gegen Zuschlagen.
- 7.3 In den möblierten gemeinschaftlich genutzten Flächen darf kein privates Mobiliar gestellt werden.
- 7.4 Den Mietern wird im eigenen Interesse empfohlen, die Aushänge der Hausverwaltung zu beachten.

8. Rundfunk- und Fernsehempfang

In der Studentenwohnanlage ist ein Breitbandkabelanschluss vorhanden. Die Benutzung dieses Anschlusses ist lediglich zum privaten Gebrauch gestattet.

Der Breitbandkabelanschluss gewährleistet den Empfang deutscher und ausländischer Programme. Das Anbringen oder Aufstellen von Parabolantennen ist daher nicht gestattet. Weist ein Mieter nach, dass er trotzdem keine Auswahl zwischen verschiedenen Programmen in seiner Heimatsprache hat, und ein Empfang von verschiedenen Programmen in seiner Heimatsprache auch über das Internet nicht zu erlangen ist, wird der Vermieter mit diesem Mieter eine Vereinbarung über die Zurverfügungstellung eines Decoders etc. treffen.

9. Grillen

- 9.1 Das Grillen ist grundsätzlich untersagt.
- 9.2 In den Studentenwohnanlagen (bspw. Stiftsbogen, Chiemgaustraße, Studentenstadt), in denen Grillplätze vorhanden sind, ist das Grillen auf den gekennzeichneten Plätzen bis 22.00 Uhr im ortsüblichen Umfang erlaubt.
- 9.3 In den Studentenwohnanlagen, in denen es keine Grillplätze gibt, ist das Grillen ausschließlich mit Elektrogrills auf den Balkonen, Terrassen etc. bis 22.00 Uhr im ortsüblichen Umfang erlaubt, danach nicht mehr.
- 9.4 Im Übrigen wird auf Ziff. 1 („Ruhestörung“) verwiesen.

10. Sicherheitsmaßnahmen

- 10.1 Dächer dürfen nicht betreten und nicht zum Abstellen von Gegenständen benutzt werden.
- 10.2 Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.
- 10.3 Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder im Speicher, noch im Keller, noch in Koffergelagerräumen gelagert oder aufbewahrt werden. Auf dem Speicher dürfen zudem keine Möbel, Matratzen, Textilien oder ähnliche Sachen aufbewahrt werden.
- 10.4 Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.
- 10.5 In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen. Rollläden und Jalousien dürfen bei stürmischem Wetter nicht heruntergezogen sein.

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUFSTELLUNG VON BETRIEBSKOSTEN
(Betriebskostenverordnung – BetrKV)
vom 25.11.2003**

§ 1

Betriebskosten

- (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.
- (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2

Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlagen einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
 - oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
 - oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
 - oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
 - oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
 - oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen; die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
12. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
13. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung der Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach Nummer 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
14. die Kosten
- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,
- oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
15. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
16. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

BENUTZERORDNUNG FÜR DAS DATENNETZWERK der Wohnanlagen des STUDENTENWERKS MÜNCHEN

Allgemeines

Der Mieter erhält in seinem Zimmer einen direkten Zugang zum wohnheimweiten Netzwerk (LAN) sowie die Verbindung zum Münchener Wissenschaftsnetz (MWN), das vom Leibniz-Rechenzentrum (LRZ) betrieben wird. Den Zugang zu den dem MWN zugehörigen Hochschulen und Institutionen sowie dem Internet regelt das LRZ. Diese Anbindung wurde in Zusammenarbeit mit dem LRZ geschaffen, um dem Mieter einen Zugang zum MWN von zu Hause aus zu ermöglichen.

Dieses Netzwerk dient der wissenschaftlichen Ausbildung.

Der offene Zugang zum Internet stellt ein Privileg dar, das von allen Teilnehmern einen verantwortungsvollen und sinnvollen Umgang mit dem Medium erfordert. Es wird daher an alle Nutzer appelliert, diese Projekte nicht durch Missbrauch zu gefährden.

Der Zugang zum LRZ, zum MWN und zum Internet unterliegt eigenen Bestimmungen, die beim LRZ unter: www.lrz-muenchen.de/wir/regelwerk erhältlich sind.

Die Wohnheime in Rosenheim sind außerdem an das Netzwerk der Hochschule Rosenheim angebunden.

§ 1 Zugang

Teilnehmen kann nur der Anschlussinhaber. Der Anschlussinhaber muss einen Mietvertrag für einen Platz in einem Wohnheim des Studentenwerks München besitzen.

Der Netzzugang ist ein persönlicher Zugang, für dessen Nutzung der Anschlussinhaber die Verantwortung übernimmt. Andere Personen dürfen nur unter Aufsicht des Anschlussinhabers das Netz benutzen.

Generell ausgeschlossen von der Nutzung sind Personen unter 18 Jahren, außer es handelt sich um den Anschlussinhaber und die Erziehungsberechtigten stimmen dieser Benutzerordnung zu.

§ 2 Leistungsumfang

Der Anschlussinhaber erhält in seinem Zimmer einen Netzwerkzugang zum wohnheimweiten LAN. Das LAN basiert auf der TCP/IP-Protokollfamilie über Ethernet. Dies gilt für den internen Verkehr im LAN sowie für den Zugang zum LRZ.

Der Zugang zum LRZ wird durch geeignete Verbindungen (z. B. Standleitung) realisiert.

Dem Anschlussinhaber werden Anschlussparameter – u. a. Netzwerkadressen (IP-Adressen) und Domainnamen (DNS) - zugeteilt.

§ 3 Datenschutz und Verbindungsdaten

Die Netzwerkverwaltung (das Studentenwerk München oder ein von ihr Beauftragter) ist technisch in der Lage und befugt, den Datenverkehr im LAN und auf der Standleitung zu kontrollieren. Davon wird aber nur in Ausnahmefällen - wenn es aus administrativen Gründen erforderlich ist (z. B. unzulässige Nutzung, Untersuchung von Störungen) - Gebrauch gemacht.

Es werden regelmäßig statistische Daten über die Benutzung und Auslastung des LANs sowie der Außenanbindung erhoben. Diese Daten werden anonymisiert lediglich intern verwendet sowie spätestens nach 80 Tagen gelöscht.

Folgende Daten des Anschlussinhabers können vom Studentenwerk an die mit dem Betrieb des LANs Beauftragten weitergeleitet werden:

- Name und derzeitige Adresse;
- Anschrift erster Wohnsitz;
- Mieterstammnummer;
- IP-Adressen des Anschlussinhabers.

Folgende Daten eines Anschlussinhabers können auf Anfrage des LRZ an dasselbe weitergeleitet werden:

- Name und derzeitige Adresse;
- Hochschule und Matrikelnummer.

Für Anschlussinhaber in einem Wohnheim in Rosenheim können diese Daten auf Anfrage der Hochschule Rosenheim an dieselbe weitergeleitet werden.

Der Netzwerkverkehr und die Verbindungsdaten eines Anschlussinhabers können mitprotokolliert und ausgewertet werden, wenn ein begründeter Verdacht besteht, dass er oder andere Anschlussinhaber Verstöße lt. § 5 begehen.

§ 4 Pflichten des Anschlussinhabers

Der Anschlussinhaber ist verpflichtet:

- 1) das Netz im Rahmen der wissenschaftlichen Ausbildung zu nutzen;
- 2) den Zugang zum LAN, zum MWN und zum Internet verantwortlich und sinnvoll zu nutzen;
- 3) eine übermäßige Belastung des Netzes zu vermeiden (laufende Überschreitung der einem Teilnehmer durchschnittlich zur Verfügung stehenden Bandbreite);
- 4) nur die ihm zugewiesenen Anschlussparameter (u. a. IP-Adresse, DNS) zu verwenden;
- 5) die ihm zur Verfügung gestellte Anleitung zum Anschluss an das LAN zu beachten;
- 6) nur Geräte, Materialien, Soft- und Hardware im LAN zu verwenden, die den technischen und betrieblichen Anforderungen des LRZs, des Studentenwerks und der Netzwerkverwaltung genügen;
- 7) seine Hard- und Software korrekt zu konfigurieren;
- 8) seine Benutzerkennungen (Accounts) und persönliche Kennwörter (Passwörter) vor dem Zugriff durch Dritte zu schützen und nicht an Dritte weiterzugeben;
- 9) sicherzustellen, dass kein Dritter Zugriff auf seine Daten und Rechner erhält (z. B. durch die Vergabe von Passwörtern);
- 10) der Netzverwaltung unberechtigte Zugriffe von innerhalb oder außerhalb des LANs zu melden, um Gegenmaßnahmen zu ermöglichen, die das Netzwerk sichern;
- 11) sich regelmäßig über die Netzwerkbestimmungen und Nutzungsvereinbarungen des Studentenwerks, des LRZs und die ihm angeschlossenen Institutionen zu informieren;
- 12) im LAN oder auf Servern des LRZs vorgehaltenen Daten den Vorzug zu geben;
- 13) lokale Newsserver zu bevorzugen;
- 14) bei der Nutzung des WWW die vom Studentenwerk München empfohlene Proxy- und Cache-Server zu verwenden;
- 15) beim Herunterladen von Daten über ftp zunächst deren Verfügbarkeit auf lokalen oder innerhalb den MWNs befindlichen Server zu prüfen;
- 16) nationale und internationale Urheberrechte zu beachten;
- 17) wichtige Daten auf seinem Rechner regelmäßig und im erforderlichen Ausmaß zu sichern;
- 18) vertrauliche Daten verschlüsselt oder durch geeignete Techniken gesichert zu übertragen, da sonst Dritte (auch Unbefugte) Kenntnis erlangen können.

§ 5 Verstöße

Folgende Handlungen führen - sofern sie grob fahrlässig oder vorsätzlich durchgeführt werden - zum dauerhaften, kostenpflichtigen Ausschluss vom LAN:

- 1) Verstöße gegen die in § 4 genannten Pflichten des Anschlussinhabers;
- 2) Verbreitung von Informationsangeboten mit rechts- oder sittenwidrigen Inhalten;
- 3) Verletzung Rechte Dritter (z. B. Persönlichkeitsrechte);
- 4) Verstoß gegen nationale und internationale Urheberrechte (z. B. Verbreitung bzw. Bereithaltung von geschützter Software oder Musik);
- 5) Nutzung des Netzes außerhalb wissenschaftlicher Ausbildung;
- 6) eine geschäftsmäßige oder kommerzielle Nutzung des Netzanschlusses (wenn ein kommerzieller Zugang benötigt wird, wie für den Verkauf von Gegenständen oder Software über das Netz, muss ein kommerzieller Anbieter benutzt werden);
- 7) der unberechtigte Zugriff auf Datenbestände oder Rechner einschließlich Server innerhalb und außerhalb des LANs (z. B. Zugriff auf Daten ohne Einwilligung des Besitzers);
- 8) jede Art des Mithörens und Mitprotokollierens von Datenübertragungen;
- 9) die unberechtigte Manipulation von Daten und Informationen im Netz (z. B. die Verwendung falscher Namen);
- 10) die Weitergabe von Benutzerkennungen (Accounts an Dritte);
- 11) Unberechtigten Zugriff auf seine Daten und Rechner zu gewähren;
- 12) der Betrieb von öffentlichen Zugangsmöglichkeiten, wie frei zugängliche Rechner (z. B. in Gemeinschaftsräumen), das Betreiben von Netzzugängen durch Einwahl, Funk-Standleitungen etc.;
- 13) die Benutzung anderer als die von der Netzwerkverwaltung zugewiesenen Anschlussparameter;
- 14) das Zerstören oder Manipulieren (z. B. Öffnen) der installierten Telefon-/Daten Anschlussdose;

- 15) die Verwendung von Geräten, Materialien, Soft- und Hardware im LAN, die nicht den technischen und betrieblichen Anforderungen des LRZ's des Studentenwerks und der Netzwerkverwaltung genügen;
- 16) die Verwendung von falsch konfigurierter Hard- und Software;
- 17) die laufende Überschreitung der dem Anschlussinhaber durchschnittlich zur Verfügung stehenden Bandbreite;
- 18) Weiterhin die in § 7 geregelten Verstöße;

§ 6 Gebühren

Die vom Anschlussinhaber monatlich zu zahlenden Gebühren, von derzeit 10,00 EUR, werden für den Betrieb und die Wartung des LANs und der Verbindung zum LRZ verwendet.

Nicht enthalten sind die Leistungen des LRZs, der ihm angeschlossenen Institutionen sowie des Internets. Dem Anschlussinhaber ist bekannt, dass diese Leistungen zur Zeit kostenlos vom LRZ zur Verfügung gestellt werden. Sollten in Zukunft dafür Gebühren anfallen, werden diese zusätzlich zu den in § 6 Satz 1 genannten vom Anschlussinhaber erhoben.

Die Gebühren werden monatlich als Mietnebenkosten eingezogen.

Bewohner, die in der Wohnanlage mit Internetanschluss einen Mietvertrag abschließen, sind - unabhängig von der Nutzung dieses Angebots - verpflichtet, diese Gebühr monatlich zu leisten.

§ 7 Geräte

Das LRZ, das Studentenwerk München oder von ihr beauftragte Unternehmen können die Benutzung von bestimmten Geräten, Materialien und Software verbieten.

Sofern Störungen von Geräten, Hard- oder Software des Anschlussinhabers ausgehen, kann der Anschluss kurzfristig und ohne vorherige Ankündigung stillgelegt werden, bis die Störungen vom Anschlussinhaber beseitigt wurden. Es bestehen keine Ansprüche des Anschlussinhabers auf Schadenersatz. Die in § 6 genannten Gebühren sind weiterhin zu entrichten.

Bei Störungen, die von Geräten, Hard- und Software des Anschlussinhabers ausgehen, kann das Studentenwerk München Schadenersatz verlangen, sofern der Anschlussinhaber grob fahrlässig oder vorsätzlich handelt. Dies kann auch zum Ausschluss des Anschlussinhabers vom LAN nach § 5 führen.

§ 8 Gewährleistung

Der Betrieb von Geräten am Netz erfolgt auf eigene Gefahr. Weder das Studentenwerk München noch das LRZ oder die mit dem Betrieb des Netzes beauftragte Firma betreiben Schutzeinrichtungen, die vor Zugriffen aus dem LAN und/oder Internet schützen. Es besteht kein Anspruch auf Schadenersatz.

Der Anschlussinhaber trägt selbst das Risiko bei auftretenden Überspannungen im Computernetz (z. B. Blitzschlag).

Das LAN und die Standleitung zum LRZ werden nach bestem Wissen und Gewissen verwaltet und betrieben. Störungen sind nicht auszuschließen. Sie werden jedoch unverzüglich behoben. Ein Anspruch auf Schadenersatz bei Ausfall besteht nicht.

Eine Rückerstattung von Gebühren kann erst nach einer Ausfallzeit des LANs oder der Standleitung zum LRZ von mehr als 30 Tagen in Folge geltend gemacht werden.

Der Anschlussinhaber nimmt zur Kenntnis, dass das Studentenwerk weder Einfluss auf die vom LRZ zur Verfügung gestellten Dienste noch der Funktionstüchtigkeit des Internets hat. Schadenersatzforderungen können nicht geltend gemacht werden.

Schadenersatzforderungen aufgrund gesetzlicher und vertraglicher Ansprüche gegenüber dem Studentenwerk München - die in Zusammenhang mit dem LAN stehen - sind auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.

Bei der Beseitigung von Störungen, die auf Fehlern an Hard- und Software des Anschlussinhabers beruhen, bleiben Schadenersatzforderungen gegenüber dem Anschlussinhaber vorbehalten.

§ 9 Weitere Regelungen

Die Benutzerordnung wird vom Studentenwerk München erlassen und ist Bestandteil des Mietvertrages.

Die aktuelle Fassung wird im Netz unter: www.lrz-muenchen.de/wir/regelwerk hinterlegt und kann in der Hausverwaltung eingesehen werden.

Beim Datenverkehr über das Netz des LRZs sind die Regelungen des LRZs verbindlich zu beachten. Der Benutzer hat sich regelmäßig selbst zu informieren. Das LRZ kann jederzeit seine Vereinbarungen einseitig ändern. Die aktuelle Fassung wird im Netz unter: www.lrz-muenchen.de/wir/regelwerk hinterlegt und kann ebenfalls in der Hausverwaltung eingesehen werden.

MERKBLATT Lüften und Heizen

Zur Erreichung eines behaglichen Wohnklimas müssen wir der Wohnung während rund zwei Drittel des Jahres Wärme zuführen. In zunehmendem Maße werden im Winterhalbjahr in vielen Wohnungen vor allem an der Innenseite von Außenwänden, vielfach auch hinter größeren Möbelstücken, feuchte Stellen und Stockflecken beobachtet. Im fortgeschrittenen Stadium bildet sich Schimmelpilz, der sich rasch ausbreitet, Tapeten lösen sich ab, und es riecht modrig. Diese Erscheinungen beeinträchtigen nicht nur das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner, sondern es wird auch die Bausubstanz geschädigt sowie der Wärmeschutz der Außenwände herabgesetzt.

Die Feuchtigkeit kommt – bis auf ganz wenige Ausnahmen – fast immer von innen aus der Raumluft. Sporen von Schimmelpilzen, die in der Luft schweben, finden auf den feuchten Flecken einen Nährboden, auf dem sie zum Ärgernis der Bewohner wachsen und gedeihen.

Diese unerwünschten Erscheinungen lassen sich verhindern, wenn die folgenden Empfehlungen beachtet werden:

- Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewusst. Dabei geht zwar etwas Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hingenommen werden. Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften. Sie sollten deshalb Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Nach etwa fünf bis zehn Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann.
- Der Vorteil dieser „Stoßlüftung“ ist, dass mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem Schließen der Fenster mithelfen, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Diese „Stoßlüftung“ sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals täglich wiederholt werden.
- Heizen Sie alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich. Dies gilt auch für die Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedrigeres Temperaturniveau wünschen.
- Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht. Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbelstücke sollten deshalb mindestens 5 cm (besser 10 cm) Abstand zur Wand haben, besonders solche auf geschlossenem Sockel.
- Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung registriert Ihr Heizkostenverteiler sonst einen etwa 10 bis 20 % zu hohen Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe nicht berücksichtigen kann. Sie werden durch Beachtung dieser Empfehlungen vor finanziellem Schaden bewahrt.
- Halten Sie die Türen zu weniger beheizten Räumen stets geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt. Demgegenüber bringt die Lufterwärmung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d.h. die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.
- Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern. Sie dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte keinesfalls die Behaglichkeitsgrenze und zugleich kritische Grenze für Kondensatbildung – 50 bis 60 % relative Luftfeuchte – übersteigt. Die abzuführende Wasserdampfmenge beträgt je nach Wohnungsgröße und Intensität der Nutzung 10 bis 30 Liter pro Tag.
- Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode. Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung“.
- Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück. Aber Vorsicht bei Frost! Ein Abdrehen der Heizkörper darf nur bei einer kurzen Stoßlüftung erfolgen, sonst besteht die Gefahr, dass das Heizwasser im Heizkörper einfriert und der Heizkörper platzt.
- Bei Thermostatventilen, deren eingebaute Frostschutzsicherung das Ventil bei etwa 5 °C auch in der kleinsten Stellung sofort automatisch öffnen würde, empfiehlt es sich, den im Ventilkopf befindlichen Fühler bei niedrigen Außentemperaturen durch ein aufgelegtes Tuch von der einströmenden Frischluft abzuschirmen.
- Größere Wasserdampfmengen, die in einzelnen Räumen, z. B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung

ausbreiten kann.

Zum besseren Verständnis der Ursachen einige technisch-physikalische Ausführungen:

Luft hat die Eigenschaft, sich mit Wasser zu verbinden. Der Wasseranteil der Luft ist meist unsichtbar. Wir können ihn aber auch sehen, z. B. in Form von Wasserdampf, Nebel und Wolken. Das Sichtbarwerden hängt nicht allein von dem absoluten Wassergehalt der Luft ab, sondern ganz entscheidend von der Lufttemperatur und dem Luftdruck. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Wasser kann sie binden (relative Luftfeuchte). Kühlt stark mit Wasserdampf angereicherte Luft ab und wird dabei die Sättigungsgrenze erreicht, gibt sie einen Teil des Wassers in Form von Kondensat ab. Dies geschieht an den Stellen im Raum mit der geringsten Oberflächentemperatur, weil dort die Lufttemperatur am schnellsten abnimmt und damit die Sättigungsgrenze hier zuerst erreicht wird. Solche Stellen sind bevorzugt: Zimmerecken an der Außenwand, der Übergang von Außenwand zur Zimmerdecke und die Fensterstürze, sogenannte „Wärmebrücken“. Solche Erscheinungen finden wir teilweise auch in Zonen mit geringer Luftbewegung, wie z. B. hinter größeren Möbelstücken.

Diese Ausführung macht deutlich, weshalb darauf geachtet werden muss, dass die Wandoberflächentemperatur in mäßig gelüfteten Räumen möglichst 15 - 17 °C nicht unterschreiten sollte. Das erfordert Raumlufttemperaturen von etwa 18 °C.

Der Mensch nimmt Schwankungen der Lufttemperatur wahr, Änderung der Luftfeuchtigkeit bemerkt er meist nicht. Ihm ist aber selten bewusst, wie groß die Wassermengen sind, die bei normaler Nutzung in einer Wohnung freigesetzt und von der Luft aufgenommen werden. Allein im Schlaf gibt eine Person pro Nacht über Haut und Atemluft etwa einen Liter Wasser ab. Außerdem wird die Luft bei Kochvorgängen, beim Geschirrspülen, Baden, Duschen und Waschen mit Wasserdampf angereichert. Auch Zimmerpflanzen tragen zur Luftbefeuchtung bei, weil das meiste Gießwasser verdunstet.

Der von der Luft zusätzlich aufgenommene Wasserdampf muss durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht zu feuchten Flecken und zu Bauschäden kommen soll. Ein 0,5 bis 1,0 facher Luftwechsel pro Stunde ist allein aus hygienischen Gründen notwendig, damit die Schadstoff- und Geruchsbelastung der Luft zulässige Grenzwerte nicht überschreitet.

Wer beim Heizen und Lüften die aufgezeigten technisch-physikalischen Zusammenhänge beachtet, erspart sich und seinem Vermieter Ärger und Kosten und erweist seiner Gesundheit einen guten Dienst.

Warum traten die geschilderten Probleme früher viel seltener auf?

Der Grund hierfür dürfte sein, dass durch die früher niedrigeren Energiekosten die Räume meist stärker beheizt und häufiger gelüftet wurden. Für eine „Dauerlüftung“ sorgten in Altbauten zum Teil undichte Fensterfugen. War die Luft trotzdem stark mit Wasserdampf angereichert, so bildete sich meist nur an einfach verglasten und dadurch besonders kalten Scheiben Schwitzwasser, welches über die Schwitzwasser-Sammelrinne in einem kleinen Röhrchen nach außen abgeleitet wurde. Bei Frost verwandelte sich das Schwitzwasser teilweise in bizarre Eisblumen. Auf diese Weise wurde der Feuchtegehalt der Luft ständig verringert.

Durch isolierverglaste und fugendichte Fenster ist die Scheibe als „Kondensatabscheider“ entfallen, die selbsttätige Fugenlüftung fast ganz unterbunden worden.

Hinzu kommt, dass durch inzwischen hohe Heizkosten und durch die verbrauchsabhängige Abrechnung häufiger extrem sparsam geheizt und gelüftet wird. Dabei übersieht man leicht, dass übertriebenes Heizenergiesparen Energieverschwendung zur Folge haben kann. Noch bevor äußerlich Schäden sichtbar werden, kann in die Außenwand von innen eingedrungener Wasserdampf in den kälteren äußeren Schichten zu Wasser kondensiert sein. Eine durchfeuchtete Wand leitet aber die teure Heizenergie bis zu dreimal so schnell nach außen. Trotz eingeschränktem Wärmegefühl wird in diesem Fall mehr Heizenergie verbraucht und die Bausubstanz geschädigt. Außerdem kann Schimmelpilzbildung gesundheitliche Gefahren heraufbeschwören.