



# HAUSORDNUNG

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut wohnen und leben!

Die Beachtung und Einhaltung dieser Hausordnung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Behandeln Sie bitte die Ihnen zur Miete überlassene Wohnung und die Gemeinschaftsanlagen pfleglich.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag verpflichten Sie sich, diese Hausordnung einzuhalten.

## **1. Schutz vor Lärm**

Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner und ist deshalb in jeder Form zu vermeiden.

Die Ruhezeiten sind von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen bis 9.00 Uhr).

Das Musizieren ist während dieser Ruhezeiten untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (Balkon, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Die zeitliche Beschränkung gilt auch für die Benutzung von lärmzeugenden hauswirtschaftlichen und sonstigen Geräten (Klopfen von Teppichen, Staubsaugen, Rasenmähen, Betreiben von Waschmaschinen, Wäschetrocknern usw.).

Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr unterbleiben.

An Sonn- und Feiertagen sollte besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen werden. Dies gilt auch, wenn sich Kranke im Haus befinden.

Partys und Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Treppenhaus, Flur, Haus- und Hofeingänge sind keine Kinderspielplätze.

## **2. Hausschlüssel**

Der Hausschlüssel darf hausfremden Personen nicht dauernd überlassen werden. Bei längerer Abwesenheit sind die Schlüssel dem Vermieter zur Verfügung zu stellen oder bei einer Person des Vertrauens in der Nachbarschaft zu hinterlegen. Name und Anschrift der Vertrauensperson sind dem Vermieter zu benennen.

Schlüssel dürfen nur nach Zustimmung des Vermieters nachbestellt oder nachgemacht werden.

## **3. Pflege und Sauberkeit**

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Wir müssen Ihnen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäreinrichtungen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit - außer zum Lüften - unbedingt geschlossen. Verschließen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster. Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden gefährdeten Leitungen und Installationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Wohnungsnutzers nicht abgedreht werden.

Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

Der Bewohner hat für die Reinigung seiner Wohnung zu sorgen. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen und der von dem Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände. Besondere Sorgfalt ist auf die Reinhaltung der sanitären Einrichtungen zu verwenden. In das WC sowie in den Ausguss oder das Spülbecken dürfen keine Gegenstände geworfen werden, die geeignet sind, Verstopfungen herbeizuführen (Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä.). Jede hierdurch verursachte Verstopfung der Leitungen und jede Beschädigung der Einrichtungsgegenstände muss von dem Verursacher auf seine Kosten behoben werden oder es sind dem Vermieter die hierdurch erwachsenen Kosten zu erstatten.

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind vom verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

Sofern die Hausreinigung nicht an Dritte übertragen oder auf andere Weise geregelt worden ist, haben die Mieter im Rahmen der kleinen und großen Haustour die Reinigung auszuführen. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.

Sofern nicht Dritte die Schneeräum- und Streupflicht erfüllen, ist diese von den Bewohnern gemäß der Verordnung auszuführen.

Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw., dürfen nur zerkleinert in die entsprechenden Müllgefäße geworfen werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Auf die Trennpflicht für Wertstoffe ist entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg zu achten.

Das Reinigen von Teppichen, Kleidern, Betten usw. ist auf den Balkonen, Terrassen, Treppen und Fluren und aus dem Fenster hinaus nicht gestattet. Teppiche dürfen nur auf den dafür bestimmten Plätzen ausgeklopft werden.

Das Waschen - außer mit einer Waschmaschine - und Trocknen der Wäsche sollte in den dafür geschaffenen Gemeinschaftseinrichtungen und nicht in der Wohnung oder auf dem Balkon erfolgen. Ein Ersatz für beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. An Sonn- und Feiertagen ist das Trocknen von Wäsche in den Außenanlagen nicht gestattet. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Saubere und gepflegte Außenanlagen prägen das Gesicht der Wohnanlage. Daher dürfen dort weder Brennmaterial noch Möbelstücke oder sonstiger Sperrmüll gelagert werden. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verstoß den Abtransport auf Kosten des Verursachers zu veranlassen.

Die Grünanlagen sind im Interesse aller Hausbewohner zu schonen.

Das Füttern von Tauben von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist nicht gestattet.

Das Parken, Autowaschen oder das Reparieren von Autos auf Höfen und Grünflächen ist ebenso zu unterlassen wie das Abstellen von Fahr- und Motorrädern. Insbesondere sind Zu- und Eingänge freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Bedarfsfall nicht behindert werden.



#### **4. Schadens- und Unfallverhütung**

Offenes Licht und Rauchen auf dem Dachboden oder im Keller gefährden Haus und Menschen.

Keller, Dachboden und Balkon sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare, feuergefährliche Stoffe (z. B. Flüssiggas, Benzin usw.). Zugelassenes Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden. In Wohnräumen und geschlossenen Räumen (auch im Keller) ist der Betrieb und die Lagerung von gasbetriebenen Geräten (z. B. Gaskocher, Gaseinzelöfen udgl.) verboten. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet; sie muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Brennmaterial darf nur in der zum Gebrauch erforderlichen Menge in den Wohnungen aufbewahrt werden. Brennholz darf nur im Hof zerkleinert werden. Das Holzhacken in den Kellerräumen ist nicht gestattet. Eine Aufbewahrung von Brennmaterial auf dem Dachboden oder dem Balkon ist untersagt.

Die Aufstellung von Ölheizgeräten und Öltanks sowie die anderweitige Lagerung von Heizöl bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter. Ölkannen dürfen nicht im Treppenhaus abgestellt werden.

Glühende und heiße Asche gehört nicht in die Mülltonnen.

Blumenbretter und Blumenkästen an Fenstern und Balkonen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone der anderen Hausbewohner rinnt.

Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) Störungen oder Schäden auf, müssen die Hausbewohner unverzüglich dafür Sorge tragen, dass der schadhafte Teil der Leitung abgestellt oder ausgeschaltet wird. Der Vermieter und/oder die amtlich zuständigen Störungsstellen sind sofort zu benachrichtigen.

Hunde sind innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück an der Leine zu führen.

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren ständig geschlossen zu halten, dürfen aus Sicherheitsgründen als Fluchtweg für Brand- und andere Notfälle allerdings nicht abgeschlossen werden. Keller- und andere Nebenräume haben jedoch abgesperrt zu sein. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- oder Motorräder, Kinderwägen usw. versperrt werden.

Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

Das Rauchen im Treppenhaus, in Boden- und Kellerräumen ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

#### **5. Gemeinschaftsantenne**

Die Verbindung von Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden.

Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Antenne schließen lassen, unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Nur Beauftragte des Vermieters sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.

#### **6. Personenaufzüge**

Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden.

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung von Erwachsenen benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.

In den Aufzügen dürfen schwere Gegenstände, Möbelstücke udgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

#### **7. Spielplatz**

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spieles aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr.

Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden.

#### **8. Garagenordnung**

Die Tore sind immer geschlossen zu halten. In der Garage ist die Benutzung von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände (z. B. Treibstoffe, Farben und Lacke) dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufenlassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.

#### **9. Änderungsrecht des Vermieters**

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

**Die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Aichach befindet sich im Hause:  
Bauerntanzgasse 1, 86551 Aichach, Tel.: 08251 8924-0, Fax: 08251 8924-25**

#### **Sprechzeiten:**

**Montag - Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung**



# HAUSREINIGUNG

---

## **I. Große Hausreinigungsordnung**

### **1. Umfang der großen Hausreinigung:**

Die große Hausreinigung beinhaltet die Reinigung aller gemeinschaftlich genutzten Flächen, Räume und Einrichtungen wie z. B. Eingangsbereich, Kellerflure, Waschküche, Fahrradkeller, Kellervorplatz im Treppenhaus, Speicher usw. Hierzu gehört auch die Reinigung sämtlich gemeinsam genutzter Türen, Fenster, Glasbausteine, Lampen, Lichtschalter etc.

Ist in Ihrem Haus ein Aufzug vorhanden, ist dieser ebenfalls im Rahmen der großen Hausreinigung zu säubern (Boden nass wischen).

### **2. Wann die Reinigungsarbeiten durchzuführen sind:**

Die Reinigung ist von allen Mietern des Hauses turnusmäßig durchzuführen. Den Turnus bestimmt die Anzahl der Wohneinheiten in einem Haus. Die Mieter stellen selbst einen Reinigungsplan auf.

Bei starken Verschmutzungen sind die Arbeiten entsprechend häufiger durchzuführen.

### **3. Was außerdem zu beachten ist:**

Es dürfen nur für die Reinigung geeignete Putzmittel verwendet werden. Putzmittel mit Wachszusatz und das Wachsen des Treppenhauses ist wegen der Glätte und der daraus entstehenden Unfallgefahr untersagt.

## **II. Kleine Hausreinigungsordnung**

### **1. Umfang der kleinen Hausreinigung:**

Die kleine Hausreinigung umfasst die Reinigung der eigenen Wohnetage jeweils bis zum nächsten Stockwerk.

Zu reinigen ist die Treppe, einschließlich Treppenpodeste, das Treppengeländer samt Handlauf, die Fenster, Glasbausteine, Lampen, Lichtschalter etc.

### **2. Wann die Reinigungsarbeiten durchzuführen sind:**

Alle Mieter eines Stockwerks müssen abwechselnd immer wöchentlich (Freitag oder Samstag) die kleine Hausreinigung ordnungsgemäß durchführen.

Bei starker Verschmutzung sind die Arbeiten entsprechend häufiger durchzuführen. Die Mieter stellen selbst einen Reinigungsplan auf.

### **3. Was außerdem zu beachten ist:**

Es dürfen nur für die Reinigung geeignete Putzmittel verwendet werden. Putzmittel mit Wachszusatz und das Wachsen des Treppenhauses ist wegen der Glätte und der daraus entstehenden Unfallgefahr untersagt.

Die Hausreinigungsordnung gilt nur, wenn in Ihrem Haus keine Reinigungskraft bzw. Reinigungsfirma vorhanden ist. Die Mieter sind sodann zur gemeinsamen Reinigung des Hauses verpflichtet.



# SCHNEERÄUM- UND STREUORDNUNG

---

- 1) Die Stadt Aichach hat in ihrer Ortssatzung das Schneeräumen und Streuen der öffentlichen Wege an den Hauseigentümer delegiert, der die Arbeiten wiederum an die Wohnungsmieter übertragen kann. Das Schneeräumen und Streuen wird in der Regel von dem damit beauftragten Hausmeister durchgeführt. Für den Fall, dass in der Wohnanlage kein Hausmeister ist, oder der vorhandene Hausmeister ausfällt oder wenn Notfälle, z. B. durch plötzliche Schneefälle oder Eisglätte auftreten, und der Hausmeister nicht anwesend ist, obliegt das Schneeräumen und Streuen den Mietern gemeinsam nach Plan.
- 2) Die **öffentlichen Gehwege** sind
  - soweit wie möglich von Schnee und Eis freizumachen
  - mit Salz oder Splitt zu bestreuen.

Sobald und sooft dies zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz erforderlich ist. (Satzung der Stadt Aichach liegt zur Einsicht bei der Baugenossenschaft vor)

Die Verpflichteten haben nach der Satzung die Gehbahnen bei Schnee, Schneeglätte oder Glatteis in sicherem Zustand zu erhalten.

**Die Verpflichteten haben nach der Satzung die Gehbahnen bei Schnee, Schneeglätte oder Glatteis in sicherem Zustand zu erhalten. Zu diesem Zweck haben sie an Werktagen von 7 Uhr – 20 Uhr, an Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen von 8 Uhr – 20 Uhr die Gehbahnen soweit wie möglich von Schnee und Eis freizumachen, bei Schnee oder Glatteis die Gehbahnen mit Sand oder anderen umweltschonenden Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden Stoffen ausreichend zu bestreuen, sobald und sooft dies zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz erforderlich ist.**
- 3) Neben den **öffentlichen Gehwegen** sind auch die privaten Wege innerhalb der Wohnanlage zu räumen und zu streuen.
  - die Hauszugangsbereiche
  - Tiefgaragenabfahrten
  - der Weg zu den Kellern
  - der Bereich zu den Mülltonnen.
- 4) Bei vorsätzlichem oder fahrlässigem Unterlassen des Schneeräumens oder des Streuens haften die Verpflichteten. Die vorhandene Haftpflichtversicherung zahlt bei Schäden, die aufgrund von Vorsatz oder Fahrlässigkeit entstanden sind, nicht.
- 5) Eine strikte Einhaltung der Schneeräum- und Streuordnung ist deshalb unbedingt erforderlich.
- 6) Die **Garagenmieter** haben den Zugangsbereich zu den Garagen und Stellplätzen im Garagenhof selbst zu räumen, ebenso die Stellplätze.
- 7) Das Streugut und Geräte werden zur Verfügung gestellt.

**Die Schneeräum- und Streuordnung gilt nur, sofern diese Arbeiten nicht der Hausmeister erledigt.**



# BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG - BETRKV

---

## § 1 BETRKV 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 BETRKV AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

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

4. die Kosten

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

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

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 Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

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

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

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

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

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

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

10. die Kosten der Gartenpflege,

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

11. die Kosten der Beleuchtung,

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

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

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

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

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

14. die Kosten für den Hauswart,

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

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,



hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,  
bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,  
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,  
bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

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

17. sonstige Betriebskosten,  
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Darunter fallen: Feuerlöschsicherung, Dachrinnenreinigung, Dachrinnenheizung, turnusmäßige Dachkontrolle, Wartung Notstromanlage, Wartung Lüftungsanlagen, Wartung elektrische Türanlagen, Wartung der Brand- und Rauchwarnmelder, Kosten für die Hausanlagen bei Direkt-Wärmelieferung, Gasdichtigkeitsprüfung für Zuleitungen zu Heizungen, wiederkehrende Prüfungen der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, Wartung Rückstauklappen und Fäkalienpumpen, Tankreinigung, Reinigungskosten für Glasdächer und Glasfassaden, Reinigungskosten für Rollläden usw.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.



# AKTIVES HEIZEN UND LÜFTEN

In der nassen und kalten Jahreszeit treten vermehrt folgende Probleme auf:

- Schimmel an Wänden,
- Schimmel im Fensterbereich,
- feuchte Zimmerdecken.

## **Um das zu vermeiden empfehlen wir folgendes:**

### **DIE URSACHE:**

#### **Hohe Luftfeuchtigkeit**

**Hohe Luftfeuchtigkeit entsteht meistens innerhalb der Wohnung.**

Beim Kochen, Baden, Duschen verdunstet Wasser, das von der Luft aufgenommen wird. Sogar im Schlaf gibt der Mensch bis zu einem Liter Wasser pro Nacht über die Atemluft und die Haut ab. Auch viele Pflanzen (Gießwasser) oder Zimmerbrunnen geben viel Feuchtigkeit ab.

### **DAS PROBLEM**

#### **Geringer Luftaustausch und große Temperaturschwankungen**

**Die Fähigkeit der Luft, Wasser aufzunehmen, hängt von der Lufttemperatur ab.**

Ist die Luft warm, kann sie relativ viel Wasserdampf aufnehmen. Sinkt die Raumtemperatur, wird die gespeicherte Feuchtigkeit wieder abgegeben. Die Feuchtigkeit kondensiert zu Wasser und setzt sich an den kältesten Oberflächen, z. B. im Decken-, Wand- und Fensterbereich ab.

### **DIE FOLGE**

#### **Schimmelbildung**

**Ein feuchtes Raumklima hat Schimmelbildung zur Folge.**

Damit Sie Ihr Raumklima stets beobachten können, empfehlen wir ein LCD-Hygro-Thermometer. Mit diesem Messinstrument haben Sie Ihr persönliches Wohnungswetter stets im Blick und können es beeinflussen.

### **DIE LÖSUNG**

#### **Aktives Heizen und Lüften**

**Im Winterhalbjahr ist es notwendig, regelmäßig und konstant zu heizen.**

Halten Sie die **Temperatur** in allen Räumen konstant **zwischen 18 °C und 20 °C**, am Tag und in der Nacht. Auch in den **kühleren Räumen**, z. B. im Schlafzimmer, sollte die **Temperatur konstant** bleiben, **ca. 18 °C**. Schließen Sie die Türen zu kühleren Räumen, wenn diese nicht benutzt werden, damit der Wasserdampf sich dort nicht niederschlagen kann. Je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.

**Kurzes, regelmäßiges Lüften ist besonders wirkungsvoll, am besten mit kalter Luft (morgens in der kühlen Jahreszeit). In dieser Zeit drehen Sie das Thermostatventil zurück. Danach stellen Sie es wieder in die alte Stellung.**



Ein Durchzug von **5 bis 10 Minuten mehrmals am Tag** ist optimal. Auf diese Weise vollzieht sich der Luftaustausch zwischen innen und außen sehr schnell. Frischluft wird zugeführt, die Luftfeuchtigkeit sinkt. Lüften Sie immer nach außen, nie in ein anderes Zimmer.

**Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode.** Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung“ und können an den ausgekühlten Stellen (nachdem die Fenster geschlossen wurden) genau dort am schnellsten das Kondenswasser abgeben.

**Nach dem Duschen und Kochen** ist es wichtig **sofort kurz zu lüften**. Die **Luftfeuchtigkeit** sollte **50 % nicht übersteigen**.

### **VORSORGE:**

1. Die Außenwände stellen den kältesten Bereich der Wohnung dar. Hier sollte eine immerwährende Luftzirkulation möglich sein. Diese sollte nicht durch lange Vorhänge, Verkleidungen oder großflächige Möbel beeinträchtigt werden.
2. Bitte beachten Sie, wenn Sie größere Möbelstücke an die Außenwand stellen schränken Sie die Luftzirkulation stark ein. Deshalb sollten Sie dort Möbelstücke mit 5 -10 cm Abstand aufstellen.
3. Bringen Sie keine Tapeten, die die Wände versiegeln, wie z. B. Latextapeten, Latexanstriche oder Folien an.
4. Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern.

### **Alles auf einen Blick:**

#### **SO WIRD DIE FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG VERMIEDEN**



#### **gleichmäßig Heizen**

Die Raumtemperatur konstant halten zwischen 18 °C und 20 °C am Tag und in der Nacht



#### **wirkungsvoll und energiebewusst lüften**

Mehrmals am Tag 5 bis 10 Minuten Durchzug; insbesondere nach dem Kochen, Baden, Duschen sofort ausreichend lüften



#### **für ein angenehmes Raumklima sorgen**

Die Luftfeuchtigkeit zwischen 40 % und 50 % halten.



#### **Luftzirkulation nicht unterbinden**

### **Bemerkung:**

Feuchtigkeitsschäden, die nicht durch Baumängel, sondern durch unzureichendes Heizen und Lüften verursacht werden, sind vom Mieter zu beseitigen (wird sichtbar durch Schimmel). Besser heizen als Schimmel kostenintensiv zu entfernen.



## Einwilligungserklärung in Datenverwendung

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die Baugenossenschaft Aichach eG die nachfolgenden Daten über mich zu den genannten Zwecken entsprechend weitergeben darf:

### An Energieversorger

Daten über mich (sofern vorhanden):

- Kontaktdaten
- Zählernummer

Zur Anmeldung des Nutzers beim Energiegrundversorger.

Ort/Datum..... Unterschrift des Nutzers.....

Sollte ich dieser Einwilligung nicht zustimmen, ist mir bewusst, dass ich mich bis zu 6 Wochen nach Einzug in der Wohnung selbstständig bei einem Energieversorger anmelden muss.

---

### An Interessenten

Daten über mich (sofern vorhanden):

- Festnetztelefonnummer (privat)
- Mobilfunktelefonnummer (privat)
- Email-Adresse (privat)

Zur Kontaktaufnahme des Interessenten beim bisherigen Vermieter für die Abstimmung eines Wohnungsbesichtigungstermins.

Ort/Datum..... Unterschrift des Nutzers.....

---

Ich weiß, dass ich jede erteilte Einwilligung gegenüber der Baugenossenschaft Aichach eG widerrufen kann.

Ort/Datum..... Unterschrift des Nutzers.....