

BESTIMMUNGEN FÜR DEN BETRIEB DER ZENTRALHEIZUNG

A. KOSTEN

1. Der Mieter ist verpflichtet, sich an den Verbrauchskosten im Sinne dieser Bestimmungen zu beteiligen. Grundlage für die Berechnung der Heizkosten bzw. der Kosten für die Warmwasserversorgung sind die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Heizkosten-/Neubaumietenverordnung. Danach werden die Kosten wie folgt umgelegt:

Heizung: 30 % als Grundkosten nach m²-Wohnfläche und 70 % als Verbrauchskosten nach Anzeige der Heizkostenverteiler/Wärmemengenzähler.

Warmwasser: 30 % als Grundkosten nach m²-Wohnfläche und 70 % als Verbrauchskosten nach Anzeige der eingebauten Warmwasserzähler.

Die Vermieterin behält sich vor, im Rahmen der Heizkosten-/Neubaumietenverordnung ein anderes Umlageverfahren anzuwenden.

Der eigenmächtige oder von der Vermieterin zugelassene Betrieb anderer Wärmequellen (Ofen, elektrischer Ofen und dgl.) entbindet nicht von der Kostenbeteiligungspflicht in vollem Umfang. Ebenso wenig begründet eine teilweise oder gänzliche Nichtbenutzung der Heizung eine Befreiung von der Kostenbeteiligungspflicht.

2. Zu den Kosten der zentralen Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage gehören entsprechend der Heizkosten-/Neubaumietenverordnung:
 - a. Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung sowie die Kosten des Betriebsstromes und des Kalt-/Abwassers.
 - b. Die Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, die regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich Einstellung durch einen Fachmann sowie Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes und die Kosten für Messungen von Immissionen sowie Schornsteinreinigung und die gesetzlich vorgeschriebene Legionellenüberprüfung.
 - c. Die Kosten der Verwendung der messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung und erforderlichenfalls deren Eichung sowie die Kosten der Erstellung der Abrechnung.
 - d. Das Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 %.

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass die zum festgesetzten Termin angekündigten Kundendienstarbeiten durchführbar sind. Dem Service-/Kundendienstpersonal ist der Zutritt zu allen in der Wohnung installierten Messgeräten zu gestatten. Die Heizkörper müssen zum Zeitpunkt der Ablesung frei zugänglich sein. Ist trotz ordnungsgemäßer Anmeldung eine Zweitablesung notwendig, werden die Kosten für die Zweitablesung dem Mieter im Rahmen der Abrechnung in Rechnung gestellt. Kann eine Ablesung nicht durchgeführt werden, erfolgt eine Verbrauchsschätzung.

Das Heizungsjahr umfasst das Kalenderjahr. Die Vermieterin behält sich vor, den Abrechnungszeitraum zu ändern. Die Abrechnung der Kosten für die Zentralheizung findet alljährlich nach Beendigung des Heizungsjahres statt. Zu diesem Zweck wird die Servicefirma eine Aufstellung fertigen, aus der die Kosten gemäß Ziffer 2 und deren Verteilung auf die einzelnen Wohnungen ersichtlich sind.

Die Kosten für leerstehende Wohnungen gehen zu Lasten der Vermieterin.

Im Falle eines Mieterwechsels werden die für die Wohnung angefallenen Kosten folgendermaßen verteilt:

Heizung: Grundkosten nach Gradtagen innerhalb des Versorgungszeitraumes, Verbrauchskosten durch Zwischenablesung, erforderlichenfalls nach Gradtagen.

Warmwasser: Grundkosten nach Wohndauer innerhalb des Versorgungszeitraumes, Verbrauchskosten durch Zwischenablesung, erforderlichenfalls nach Wohndauer.

Die Kosten für die Zwischenablesung und die zusätzliche Abrechnung für die Mieteinheit trägt der ausziehende Mieter.

3. Der Mieter kann innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Vermieterin einsehen. Im Falle des Auszugs des Mieters während eines Abrechnungszeitraumes erfolgt die Abrechnung in jedem Fall erst beim nächsten fälligen Abrechnungstermin. Eine Änderung der Abrechnung kann nur verlangt werden, wenn Abweichungen von mehr als 3 % vorliegen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, für seine Wohnung während des ganzen Jahres gleichzeitig mit der

Miete Vorauszahlungen auf die Heizkosten und ggf. Kosten der zentralen Warmwasserversorgung gemäß Mietvertrag bzw. gesondertem Bescheid monatlich zu leisten.

B. HEIZZEIT - RAUMWÄRME

1. Die jährliche Heizzeit, bei der Anspruch auf Heizung der Räume besteht, dauert vom 1. Oktober bis einschließlich 30. April. Vor und nach dieser Zeit besteht nur Anspruch auf Heizung, wenn die Außentemperatur an drei aufeinanderfolgenden Tagen weniger als + 16° Celsius beträgt.

Die Vermieterin ist berechtigt, nach eigenem Ermessen die Heizzeit und die volle Beheizung der Räume früher beginnen zu lassen oder zu verlängern, auch die angegebene Raumtemperatur zu überschreiten.

2. Anspruch auf volle Beheizung der Räume besteht nur während der üblichen, täglichen Benutzungszeiten. Dabei soll die Raumwärme bei geschlossenen Türen und mindestens seit einer Stunde geschlossenen Fenstern und bei voll angestellten Heizkörpern in den Zimmern + 20° Celsius und im Bad + 24° Celsius betragen. Dabei darf die Wärmeabgabe der Heizkörper seitens des Mieters nicht durch Ummantelung, Gardinen, Zustellung mit Möbelstücken, Zudecken mit Tüchern (z. B. zum Trocknen) beeinträchtigt werden. Dachkammer- und Kellerfenster sind während der Heizzeit geschlossen zu halten. Maßgeblich für die Feststellung der Außentemperatur oder der Raumtemperatur ist nur ein geeichtes Thermometer der Vermieterin.
3. Der Mieter ist berechtigt, das verwendete Thermometer von unabhängiger Seite prüfen zu lassen. Zeigt das Thermometer im umstrittenen Bereich richtig an, so hat der Mieter die Kosten der Prüfung zu tragen.
4. Aus weitergehenden Leistungen der Vermieterin (höhere Raumtemperatur, längere Heizdauer usw.) kann kein Wohnrecht hergeleitet werden, selbst wenn sie jahrelang ausgeübt worden sind. Maßgebend bleiben stets die in Absatz 1 und 2 genannten Zahlen.
5. Ursachen höherer Gewalt entbinden die Vermieterin von der Heizpflicht, ohne dass dem Mieter ein Anspruch auf Schadenersatz zusteht. Im Übrigen wird Bezug genommen auf die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag.

C. BEHANDLUNG DER HEIZUNG - BENUTZUNG DER RÄUME

1. Die Räume sind aus heiztechnischen und wirtschaftlichen Gründen kontinuierlich zu beheizen. Die Heizkörperventile dürfen zwar gedrosselt, jedoch nicht völlig abgestellt werden, um längere Aufheizzeiten und Geräuschbelästigungen (diese entstehen durch zugeordnete Heizkörperventile) zu vermeiden. Mieter, die diese Bestimmung nicht befolgen, handeln vertragswidrig.
2. Liegt die Außentemperatur unter 0° Celsius, so dürfen die Heizkörper während des Lüftens nicht abgestellt werden, da sonst ein Einfrieren zu befürchten ist.
3. Die Heizung ist so eingerichtet, dass bei ordnungsgemäßer Behandlung keine Einfriergefahr besteht. Der Mieter haftet für Schäden aus der Verletzung seiner Obliegenheitspflicht.
4. Der Mieter ist verpflichtet, alle Heizkörperventile zu öffnen, wenn die Heizungsanlage gefüllt, entleert oder geprüft werden muss.
5. Mangelhafte Erwärmung von Heizkörpern und Räumen, Undichtigkeit oder dergleichen sind sofort der Vermieterin zu melden.
6. Um das Verschweilen von Staub zu verhindern, sollten die Heizkörper stets von Staub freigehalten, besonders aber vor Beginn der Heizzeit gereinigt werden.
7. Der Mieter ist verpflichtet, erkannte Mängel oder Beschädigungen der messtechnischen Einrichtungen unverzüglich der Vermieterin mitzuteilen, damit eine Schadenbeseitigung vorgenommen werden kann. Andernfalls behält sich die Vermieterin vor, sofern diese Schäden das Messergebnis beeinflussen können, im Interesse aller Mieter eine Schätzung unter Zugrundelegung der vollen Leistung des Heizkörpers vorzunehmen.
8. Das Lüften der beheizten Räume soll nicht über 20 Minuten ausgedehnt werden. Die Fenster sollen aber im Laufe des Tages mehrmals kurze Zeit (bis zu 10 Minuten) zur Luftverbesserung geöffnet werden (Stoßlüftung).