

Anhang 7**VERTEILUNG VON REPARATUREN, ARBEITEN UND WARTUNG
ZAHLBAR DURCH DEN VERMIETER ODER DEN MIETER**

Die Pflichten des Vermieters bzw. Mieters richten sich nach folgenden allgemeinen Grundsätzen:

Zu Lasten des Vermieters (= Eigentümers):

- Die Großreparaturen.
- Die großen Instandhaltungsarbeiten, d.h. Reparaturen, die während der Laufzeit des Mietvertrages notwendig werden können und die keine Mietreparaturen oder Großreparaturen sind.
- Die Reparaturarbeiten, die sich aus der normalen Abnutzung oder der Überalterung ergeben, bzw. die infolge höherer Gewalt oder eines Konstruktionsfehlers entstanden sind, oder solche, hätten durchgeführt werden sollen, bevor der Mieter das Mietobjekt betritt.
- Die Reparatur oder der Austausch von fehlerhaften oder defekten Teilen, sofern der Mieter dies dem Vermieter mitgeteilt hat und die Ursache nicht auf einen Missbrauch oder mangelnde Wartung durch den Mieter zurückzuführen ist.
- Die Übermittlung aller nützlichen Informationen an den Mieter, um die ordnungsgemäße Nutzung der ihm zur Verfügung gestellten Geräte und Materialien im Mietobjekt zu gewährleisten.

Zu Lasten des Bestandnehmers (= Mieter):

- Instandhaltung des Mietobjekts oder kleine Reparaturarbeiten.
- Die Verpflichtung, die Räumlichkeiten mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu nutzen und sich demzufolge vernünftig und weitsichtig zu verhalten.
- Die Verpflichtung, den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist über Mängel oder Anomalien des Mietobjekts zu informieren. Andernfalls läuft der Mieter Gefahr, die Verschlimmerung des durch seine Passivität verursachten Schadens zu tragen.

Wichtige Hinweise:

- Von der vorliegenden Arbeitsteilung zwischen Vermieter und Mieter darf nicht abgewichen werden, falls das Mietobjekt den Hauptwohnsitz des Mieters bildet.
- Die Verteilung der Arbeits- oder Unterhaltskosten ist in den Miteigentumsfällen zu berücksichtigen, die durch Basisurkunden geregelt sind.

Nicht erschöpfende Tabelle der Reparatur- und Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Parteien:

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
ANTENNEN UND PARABOLANTENNEN	Er haftet für die Überalterung und deren Beseitigung / Ersatz bei Gefahr, wenn sie vom Vermieter installiert worden ist.	Bei Einbau durch den Vermieter überprüft der Mieter den guten Zustand der Befestigungssysteme. Er informiert den Vermieter über das Vorhandensein von Mängeln und Anomalien. Bei Einbau durch den Mieter: - Sofern der Mietvertrag dies nicht verbietet, kann der Mieter unter Beachtung der geltenden Vorschriften und des Statuts des Miteigentums eine Antenne installieren. - Soweit nicht anders vereinbart, hat er die Antenne und die Kabel am Ende des Mietverhältnisses zu entfernen und die Schäden, insbesondere am Dach des Gebäudes und an der Fassade, zu beheben.
ABLÄUFE - SCHÄCHTE	Bemerkung: Die Kosten für die Wartung einer Gemeinschaftsantenne sind in der Regel in den gemeinschaftlichen Kosten des Gebäudes enthalten.	
BALKONE – TERRASSEN: GELÄNDER UND BRÜSTUNGEN	Der Vermieter ist für die Wartung externer Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Geländerstangen verantwortlich Balkone: Der Vermieter ist für die Wartung externer Sicherheitseinrichtungen wie z.B. Geländerstangen verantwortlich Es übernimmt den Ersatz, wenn die Beschädigung durch Überalterung entstanden ist.	Der Mieter entfernt regelmäßig Ablagerungen und reinigt diese Geräte, sammelt Ablagerungen und entleert ggf. den Korb und das schöpft Fettreste ab. Er entfernt regelmäßig Pflanzenreste aus den Schächte. Die Siphons der Innenhöfe sind auch Gegenstand einer regelmäßigen Reinigung, wobei der Mieter darauf achtet, dass sie nicht verstopfen. Regelmäßige Reinigung der Pflaster und Gitterroste (Moos), Siphons und Schächte, sowie Geländer mit geeigneten Produkten. Er hat wird Spuren von Blumenkästen, Kisten, Flaschen, Flecken von Rost, Fett usw. zu entfernen. Insbesondere Aluminium erfordert häufige Wartung. Er kontrolliert und informiert den Vermieter über Änderungen an der Farbe oder Beschädigungen am Balkon oder der Terrasse (Verankerung usw.), die die Sicherheit der Nutzer und Passanten gefährden können Der Mieter hat darauf zu achten, dass insbesondere die Oberkante der Balustrade und des Geländers, vor allem beim Umzug, nicht beschädigt

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
	Geländer und Brüstungen: Er übernimmt den Ersatz, außer im Falle eines Verschuldens des Mieters.	wird und die einzelnen Konstruktionsteile insbesondere bei Reinigungsarbeiten nicht zerkratzt werden.
BRIEFKÄSTEN Siehe "Schlösser, Scharniere, Vorhängeschlösser, ..."	Er haftet für die Überalterung.	Es schneit oder graphitiert Schlösser, Riegel, Scharniere oder Türbänder und gewährleistet deren einwandfreie Funktion und Erhaltung.
ABLAUFRINNEN UND DACHRINNEN	Größere Wartung und Reparatur von Dachrinnen, Ablaufriinnen und Fallrohren, die aufgrund von Überalterung oder auf unvorhersehbare Weise Schaden genommen oder sich gelöst haben.	Es ist für die regelmäßige Reinigung verantwortlich, um eine gute Ableitung des Regenwassers zu ermöglichen. Im Falle von Zugangsschwierigkeiten wird den Parteien empfohlen, die Reinigungsmodalitäten festzulegen, die andernfalls vom Mieter übernommen werden.
BEHÄLTER Regenwasser	Reparatur und Reinigung obliegen dem Vermieter, sofern im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist.	Ist das Wasser in dem Behälter durch Verschulden oder Fahrlässigkeit des Mieters unbrauchbar oder verschmutzt geworden, ist dieser Mieter dafür verantwortlich.
EINFRIEDUNG Siehe auch "Gärten"		Hecken: - Regelmäßiger Rückschnitt; - lokale Interventionen ohne die vollständige Ersetzung einer Hecke, die verkümmert wäre; - Ausbringen von Dünger. Regelmäßige Reinigung. Pfähle mit Draht oder Maschendraht: Lokale Interventionen: Austausch einiger Pfähle, Maschendrahtabschnitte, Spandrähte. Mauern: Moosentfernung und Entfernung der Vegetation (Efeu, Reben, Buddlejias, etc.)
TEICHE & WASSERSPIELE	Die Reinigung eines Teiches gilt als große Wartungsarbeit. Sie ist Aufgabe des Vermieters	Die zu Lasten des Mieters gehende Reinigung umfasst das Entfernen von Ästen und unerwünschten Pflanzen. Er unterhält die Böschungen.

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BECKEN – LEITUNGEN - SPRINGBRUNNEN	Er übernimmt die Instandsetzung von Becken, Rohren und Springbrunnen im Falle eines Baumangels und unter der Voraussetzung, dass der Mieter ihn informiert hat.	Beim Verlassen lässt er die Fischzucht ohne Entschädigung vor Ort. Der Mieter, der die Sache verwahrt, ist für seine Fehler und Versäumnisse verantwortlich, wie z.B.: Fehlen der Entleerung der Anlage zu Beginn des Winters. Er ist verantwortlich für die Wartung der Rohrleitungen, Ventile, Armaturen und möglichen Verbindungsstücke.
AUSSENMAUERN	Unterhalt der Außenmauern.	Haftung für von ihm verschuldete Schäden, z.B.: Spuren durch überschüssiges Wasser aus Blumenkästen, die auf einem Balkon oder einer Fensterbank stehen.
KLÄRG RUBEN <i>Sie auch "Stickergruben".</i>	Die Reinigung von Brunnen und Klärgruben obliegt dem Vermieter, sofern nichts anderes vereinbart ist. Die Entleerung obliegt dem Vermieter, sofern nichts anderes vereinbart ist.	Dem Mieter obliegen keine Wartungsarbeiten, sofern nichts anderes vereinbart ist.
GITTER TORE	Größere Wartung und Austausch der gesamten Gitter, wenn die Schäden durch Überalterung entstehen.	Reparatur des Gitters eines Litschachts, eines Abwasserkanals, eines Fensters usw. Ersatz beschädigter oder gebrochener Stäbe in einem Gitter. Wartung und Schmierung von Schössern, Schienen, Zapfen, Schössern von öffnenden Gittern.
GÄRTEN (BÄUME – STRÄUCHER – HECKEN – RASEN - GEMÜSEGARTEN – GEWÄCHSHÄUSER - WEGE – EINFAHRTEN – RANGIER- UND PARKFLÄCHEN EINFASSUNGEN - ZÄUNE	Die Beseitigung von Maulwürfen liegt in der Verantwortung des Vermieters, sofern der Mieter ihre Präsenz sofort meldet. Wurde die Behandlung bei der Übernahme der Wohnung durch den Mieters durchgeführt, kann der Vermieter vom Mieter verlangen, dass er sie weiterführt. Er trägt die Konsequenzen, die durch Frostschäden oder einen generalisierten Befall von Parasiten auf Hecken entstanden sind. Bei Zäunen und Toren ist er für die Reparatur von Beschlägen und Stützen verantwortlich, es sei denn, der Mieter hat sich fahrlässig verhalten. Garten: Er ist verantwortlich für das Fällen von	Der Mieter ist für die ständige Pflege des Gartens verantwortlich: - periodischer Schnitt von Sträuchern und Stauden; - Beschneiden und Ausästen von Sträuchern - sowohl von Zier- als auch von Obststräuchern - sowie deren Entästen, um deren Wachstum zu fördern und deren Ausdünnen, um sie zur Reife zu bringen. Beschneiden von Hecken und Ersetzen von untergegangenen Elementen (teilweise, lokal und nicht vollständig); Beschneiden von Hecken und Ersetzen von abgestorbenen Pflanzen (teilweise, lokal und nicht vollständig); Schutz von Bäumen und Büschen vor Raupen, Moosen und Flechten (Moosentfernung), vor Wildtrieben (Schnitt); - Regelmäßiges und häufiges Mähen von Rasenflächen mit Beseitigung des gemähten Grases durch Harken, Kehren von Pflanzenresten, Vertikutieren von Moosen und Entfernen von Unkraut, Schadpflanzen und parasitäre Pflanzen; - Unkraut- und Moosbekämpfung während der gesamten Mietdauer,

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
Bäumen, die zu einer Gefahr geworden sind. Er ist verantwortlich für die Ausästung von hochstämmigen Bäumen.	wenn der Rasen für die Übernahme der Wohnung gepflegt wurde; - Belüftung des Bodens (Auflockerung) und Ersatz von abgestorbenen Flächen, Düngung; - Reinigung von Beeten und Anpflanzungen durch Unkrautjäten, Graben und Hacken und Entfernen von Pflanzemresten; - Insbesondere übernimmt der Mieter für: - den Gemüsegarten: das Säubern, Umgraben und Düngen; - Die Gewächshäuser: die Wartung und ggf. den Austausch von zerbrochenen oder gerissenen Fenstern; die Wartung der Heizungsanlage; - die Komposte: Entsorgung und Reinigung vor dem Verlassen des Mietobjekts; - Wege, Einfahrten, Rangier- und Parkflächen: Reinigung und Instandsetzung, bestehend aus dem Auffüllen von Spurrinnen und Gräben, die sich wetterbedingt gebildet haben, sowie dem Auffüllen von Kies; - Einfassungen: Das Anbringen und die Abgrenzung zwischen diesen und den anderen Elementen; - Unterhalt der Zäune (<i>siehe diesbezüglich das Kapitel "Zäune"</i>). Der Mieter ist verantwortlich für die tägliche Wartung von Geräten und Zubehör wie Gewächshäuser, Teiche, Bänke, sowie Gitter, Wiegen, Tennisplätze, Drähte, usw. ... außer im Falle von allgemeinen Schäden durch Überalterung. Er schützt die Becken, Tanks, Springbrunnen, Wasserhähne, Wasserleitungen usw. vor Frost, indem er die Anlagen rechtzeitig entleert (siehe "Becken" - "Leitungen" - "Springbrunnen" und "Teiche"). Er darf Schäden, die durch Mängel an den vorgenannten Anlagen entstehen, nicht beheben. In der Regel wird der Mieter den Garten und dessen Bestandteile im gleichen Zustand wie zu Beginn seiner Nutzung zurückgeben, was die Pflege und das Wachstum (Größe der Hecken, Sträucher und verschiedenen Anpflanzungen) betrifft. Am Ende des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Garten	

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
		in dem der Jahreszeit entsprechenden Zustand zurückzugeben, je nachdem, wann er aufgegeben wird. Die Anpflanzungen und Blumenbeete werden während der Blütezeit mit all ihren Pflanzen und Blumen zurückgelassen. Stauden, Obstbäume und Sträucher müssen in der gleichen Anzahl und Art zurückgegeben werden, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass sie auf natürliche Weise und nicht aus Mangel an Pflege abgestorben sind. Der Mieter hat Anspruch auf die Früchte der Bäume und Sträucher, d.h. die Früchte der Obstbäume und auf das Holz aus dem regelmäßigen Beschneiden und Ausästen. Hohe Waldbäume sind Produkte der Erde; der Pächter darf sie nicht fällen, ausästen oder schneiden. Wenn solche Bäume brechen oder versehentlich gefällt werden, muss der Mieter den Vermieter benachrichtigen.
BLITZABLEITER	Er übernimmt die Wartungskosten des Blitzableiters, wenn diese Schutzvorrichtung ein integraler Bestandteil des Gebäudes ist und wenn im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist.	Der Mieter achtet darauf, die Anlage nicht zu beschädigen und schließt nichts an sie an.
POOLS	Der Vermieter haftet für Hagel- und Unwetterschäden. Der Vermieter übernimmt den Austausch des Sandes, aller Sonden und der UV-Patrone, außer bei unsachgemäßer Wartung/Nutzung des Mieters.	Der Mieter befolgt die Gebrauchs- und Wartungsempfehlungen des Vermieters, der alle Anweisungen des Herstellers weitergibt. Aufgaben des Mieters: - einen neutralen pH-Wert beibehalten; - Algen bekämpfen; - das Wasser desinfizieren; - das Filtersystem warten und entkalken; - Wasser erneuern, wenn dies erforderlich ist; - den Pool und sein Zubehör vor Frostschäden im Winter schützen; - Entwinterung und Frühjahrereinigung des Pools, des Poolzubehörs und der Beckenumrandung; - den Chlorgehalt prüfen; - Pflege des Zubehörs, der Plane und des Rollladens; - das Oberflächenmaterial nicht beschädigen; - den Vermieter über jede Anomalie informieren;

ZUGÄNGE UND AUSSENANLAGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
		Der Mieter haftet für Schäden, die durch die Mobiliar und deren unsachgemäße Verwendung entstehen.
BRUNNEN REGENWASSER		Der Mieter repariert die Einfassung, er pflegt die Riemenscheiben und die Kettenkralen. Sie ersetzt Seile und Ketten sowie Riemenscheiben und Eimer, sofern sie nicht durch Überalterung oder unvorhergesehene Umstände zerstört werden.
SONNENZELTE		Der Mieter saugt den Zelstoff regelmäßig. Einmal im Jahr wird ein sanftes Bürsten mit klarem Wasser (ohne Druck auszuüben) empfohlen. Die Plane wird trocken gefaltet, um sie vor Witterungseinflüssen zu schützen und Schimmel zu vermeiden. Nach Gebrauch bewahrt er die Handkurbel an einem geschützten Ort auf. Er einigt die Arme und Profile regelmäßig.
BÜRGERSTEIGE	Er ist verantwortlich für die Wartung und Reparatur der Bürgersteigen in den Außenbereichen.	Der Mieter ist für die Reinigung und eventuelle Schneeräumung gemäß den kommunalen Vorschriften, den Statuten des Gebäudes und dem Mietvertrag verantwortlich. Er ist verpflichtet, den Vermieter über jegliche Mängel zu informieren, damit dieser die notwendigen Reparaturen vornehmen kann.

HAUSHALTSGERÄTE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
HAUSHALTSGERÄTE HERDE, BACKÖFEN, KOCH- FELDER, ABZUGSHAUBEN, KÜHLSCHRÄNKE, GEFRIERSCHRÄNKE, SPÜLMASCHINEN, WASCHMASCHINEN, WÄSCHETROCKNER,...	Er übernimmt dem Mieter die Gebrauchsanweisungen. Er übernimmt den Ersatz der Geräte, außer im Falle eines Verschuldens des Mieters. Diese Geräte müssen nicht durch Geräte der gleichen Marke ersetzt werden. Es genügt, dass die Geräte das gleiche Leistungsniveau wie die bisherigen bieten.	Die allgemeine Wartung der Geräte, insbesondere unter Zugrundelegung der Gebrauchs- und Wartungsanleitung, die ihm vom Vermieter ausgehändigt wurde. Zum Beispiel: - Reinigung, Entkalken, Abtauen und Entfernen von Fettablagerungen an den Geräten und insbesondere an Filtern, Düsen,... Pflege der Dichtungen. - kleinere Wartungsarbeiten oder Reparaturen, wie z.B. Austausch von Bedienelementen und/oder Tasten, Kontrollleuchten, Glühbirnen, Griffen, Türdichtungen, Schössern, Schössern usw... Es ersetzt auch andere Kühlschrank-Zubehörteile: Gemüsefach, Gefrierfach-Tür, usw. Es taugt den Kühlschrank regelmäßig ab und reinigt ihn, ohne die Bodenplatte zu beschädigen. Bei Glaskeramik-Kochflächen ist es für Kratzer und Kristallisationen verantwortlich. Es hält das Waschmittelfach, die Fensterdichtung, Filter usw. sauber. Er haftet für Schäden, die durch Nichtgebrauch entstehen.

PERSONENAUFZÜGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
PERSONENAUFZÜGE - LASTENAUFZÜGE	Er ersetzt Elemente, die aufgrund normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbare Ereignisse oder höherer Gewalt defekt sind. Verpflichtung, einen Vertrag zur periodisch durchgeführten Wartung und Überprüfung der Anlagen sowie eine Haftpflichtversicherung "Aufzug" abzuschließen. Großreparaturen, Kabineneinstellung, Anpassung an die Vorschriften, Wechsel der Traktionskabel oder der flexiblen Kabel.	Regelmäßige Wartung des Aufzugs, Ortsbesuche der für die Sicherheitskontrolle zuständigen Stelle, Abonnements für den Notrufdienst oder das in der Kabine installierte Telefon. Die Versicherungsprämie für die Haftpflichtversicherung "Aufzug". Der Austausch von Teilen, die nach normalem Gebrauch regelmäßig ausgetauscht werden müssen und Teil des Wartungsvorgangs sind (Elemente und Zubehör wie Kontakte, Taster, Sicherungen, Schalter, Bremsbeläge, Türschließer, Glühbirnen,...). Kosten, die durch unsachgemäßen Gebrauch entstanden (z.B. Überlastung, Umzug).

HEIZUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BOILER UND WARMWASSER-BEREITER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Wenn eine Sicherheitsgruppe vorhanden ist, ist der Mieter verpflichtet, diese regelmäßig zu aktivieren. Sofern im Mietvertrag nichts anderes festgelegt ist, ist dieser Gerätetyp in der Regel nicht mehr periodisch zu entkalken.
GAS-WASSERERHITZER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er übernimmt den Austausch der Rohrschlange, es sei denn, der Mieter hat keine regelmäßige Wartung durchgeführt.	Zusätzlich zur Entkalkung müssen diese Geräte regelmäßig von einem Fachmann gemäß den Anweisungen des Herstellers und dem Mietvertrag gewartet werden. Auf Verlangen des Vermieters ist eine Wartungsbescheinigung vorzulegen. Er ist verantwortlich für den Austausch von Dichtungen, defekten Hähnen/Ventilen und Anoden. Er muss sicherstellen, dass das Abzugsrohr der Abgase nicht verstopft ist.
SCHORNSTEINE	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Er übernimmt die Kosten für die Instandsetzung der Schornsteinrohre, außer bei Verschulden des Mieters, sowie die Instandsetzung der Kaminköpfe und der für den Kaminzug notwendigen Mauerwerkskonstruktionen.	Die Reparatur der Feuerstellen, Kaminplatten, Seitenplatten und Kamininsimse ist Aufgabe des Mieters. Sofern nicht anders vereinbart, ist die Schornsteinreinigung Sache des Mieters. Eine Bescheinigung eines zugelassenen Fachmannes ist erforderlich und muss dem Vermieter nach jedem Ortstermin des Schornsteinfegers ausgehändigt werden.
REINIGEN		
ÖLTANK	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Der Vermieter ist für die Dichtigkeit und Konformität des Tanks sowie für den Austausch des Ölmessstabs verantwortlich.	Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ein ausreichender Heizölvorrat im Tank vorhanden ist, um ein Verschmutzen der Anlage zu verhindern. Im Falle einer Überfüllung ist der Mieter für die Instandsetzung der Räumlichkeiten und die Schadenersatzforderung gegen den Brennstofflieferanten verantwortlich. Er hat den Vermieter unverzüglich zu informieren.
OFFENER KAMIN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Der Mieter ist verpflichtet, Miet- oder kleinere Wartungsarbeiten an Feuerstellen, Kaminplatten, Seitenplatten und Kamininsimen durchzuführen. Alle weiteren Bestandteile des Kamins wie die Beschläge, Pfosten, Vorhänge, Umrandungen, Feuerstelle, Kaminplatten werden mit der gleichen Sorgfalt behandelt. Zudem muss der Mieter: - Verbrennungsrückstände entfernen;

HEIZUNG		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
		Umwälzpumpe und die Thermostatventile, die manchmal zu Beginn der Heizperiode gelöst werden müssen. Er stellt sicher, dass die Verbindungen dicht sind. Er sorgt für einen ausreichenden Wasserdruck in der Anlage und spült bei Bedarf die Heizkörper. Er sorgt für einen ausreichenden Wasserdruck in der Anlage und entlüftet bei Bedarf die Heizkörper. Er übernimmt den Austausch von Kleinteilen wie Dichtungen, Düsen, Elektroden, Druck des Ausdehnungsgefäßes, Verbindungsstücke, Sicherungen, Kontrollleuchten, Kontaktgeber, usw.

HEIZUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
EINBAUKAMINE ODER EINSÄTZE		- die Zubehöorteile wie Klappen, Vorhänge, Flammensperren, Feuerböcke, Aschenschalen usw. sowie ggf. die Materialien, aus denen der Rahmen, das Sims oder die Haube besteht, mit spezifischen Produkten unterhalten; - den Schornstein jährlich reinigen lassen. Auf Verlangen des Vermieters erbringt er den Nachweis über die letzten Schornsteinfegerarbeiten. Schließlich ist der Mieter für das Befeuern sowie für die Auswahl und Qualität des verwendeten Brennmaterial verantwortlich (siehe Reinigen). Es muss eine gute Verbrennung gewährleistet sein, um die Auswirkungen auf die Luftqualität, das Auftreten von Kondenswasser und die Bildung von Rußschwärze und Teer zu vermeiden. Der Mieter ist jedoch nicht verantwortlich für die natürliche Bräunung durch Hitze oder Rauch und solange sie aus dem normalen Gebrauch resultiert.
HEIZKESSL		Zusätzlich zu den für offene Kamine geltenden Grundsätzen hat der Mieter folgende Wartungsarbeiten auszuführen: - Regelmäßige Reinigung der Glasüren und Wänden mit spezifischen Produkten; - Ersetzen der Dichtungsmur oder des Dichtungskitts je nach Fall. Der Mieter hat diese Anlage zu warten und vor Frost zu schützen. Er beauftragt einen zugelassenen Techniker mit der Kontrolle und Wartung der Brenner in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung und insbesondere: - für Flüssigbrennstoffkessel, ist eine jährliche Wartung und Inspektion mit Reinigung des Schornsteins vorgeschrieben; - für Kessel, die gasförmige Brennstoffe verbrennen, ist eine regelmäßige Wartung mit Reinigung des Schornsteins gemäß der Gesetzgebung oder den Bestimmungen des Mietvertrages vorgeschrieben. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters die Wartungs- und Inspektionsbescheinigung vorzulegen. Der Mieter hat die Armaturen in einwandfreiem Zustand zu halten, insbesondere durch regelmäßige Handhabung. Gleiches gilt für die
GASKONVEKTOREN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	
HEIZKÖRPER	Der Austausch eines unbrauchbar gewordenen und veralteten Kessels oder Brenners liegt in der Verantwortung des Vermieters.	

SONSTIGES		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
UMZUG		Der Mieter haftet für alle Schäden, die am Mietobjekt und an den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, einschließlich derjenigen, die von seiner Umzugsfirma verursacht werden.
GASVERSORGUNGSANLAGE	Er ist für die Wartung der Leitungen verantwortlich	Er ist für die Wartung der Brenner und Hähne verantwortlich
HAUSSCHWAMM (SERPULA LACRIMANS)	Sobald der Vermieter über das Erscheinen des Hausschwamms im Mietgebäude informiert wird, hat er unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zu seiner Beseitigung zu treffen. Wenn der Mieter dafür verantwortlich ist, übt der Vermieter einen Regress aus.	Im Falle des Auftretens des Hausschwamms während seiner Nutzung des Mietobjekts hat der Mieter zu beweisen, dass dieser Schaden ohne sein Verschulden entstanden ist. In diesem Sinne warnt er den Besitzer stets sofort im Fall eines Eindringens von Wasser in das Gebäude und erst recht vor einem Pilzbefall. Die Lagerung von Holz in Feuchträumen wird sorgfältig vermieden. Er sorgt für die normale Belüftung der Räumlichkeiten und insbesondere der Kellerräume.
MÜLLSCHLUCKER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Wird der Müllschlucker noch benutzt, so hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der private Teil unterhalten wird. Haftung für Schäden an den gemeinschaftlichen Teilen bei Verschulden des Mieters. Haftung für das Entsorgen von Gegenständen, die den Müllschlucker beschädigen oder verstopfen.

STROM		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
ELEKTRISCHE ANLAGE	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die bei normalem Gebrauch ein Risiko darstellen können, verantwortlich. Verpflichtung, dem Mieter eine Anlage zur Verfügung zu stellen, die den Vorschriften und administrativen Anforderungen entspricht und bei normalem Gebrauch keine Gefahr darstellt.	Der Mieter nutzt die Anlage entsprechend ihrer Eigenschaften. Es verändert keines der Elemente der Schalttafel. Er ersetzt kleine beschädigtes oder defektes Zubehörteile: Schalter, Steckdosen, Kontrollleuchten, Sicherungen, Schutzschalter, Glühlampen, Steckdosen, usw. ... durch identische Komponenten. Im Falle einer Änderung der Anlage muss er deren Konformität bescheinigen lassen und dem Vermieter eine Kopie der Konformitätsbescheinigung übergeben. Der Mieter ist verpflichtet, die Anlage in ihrem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (einschließlich der Entfernung von Kabeln und Geräten, die insbesondere in Doppelböden, Zwischendecken, Schutzrohre usw. verlegt wurden, ausgenommen Rechtsmissbrauch), es sei denn der Vermieter verzichtet darauf. In diesem Fall trägt er die Kosten einer Neuzertifizierung. Der Mieter lässt an jedem der Lichtpunkte eine ausreichende Länge der sichtbaren Drähte (+/- 10 cm). Anderenfalls hat er die Drähte in den Schutzrohren auszutauschen. Er muss die blanken Drähte abisolieren.
GEGENSPRECHANLAGEN UND VIDEOGEGENSPRECHANLAGEN	Er ist für die Reparatur oder den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.	Sie sind grundsätzlich wartungsfrei. Der Mieter hält jedoch den Hörer, die Auflage und das Kabel sauber. Er ersetzt die Mikrofonkapsel der Innen- und Außengeräte (bis zum Verhältnis des Anteils des gemieteten Objekts, falls die Außenanlage von allen Mieter genutzt wird). Er übernimmt den Austausch von kleinen elektrischen Zubehörteilen des elektrischen Türöffners. Er ist im Prinzip nicht für eine Fehlfunktion oder einen Ausfall verantwortlich, es sei denn, er hat einen Fehler begangen.
KLINGELN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.	Es übernimmt die komplette Wartung der Klingeln und den Austausch des elektrischen Zubehörs.

STROM		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
TELEFONIE UND DATENÜBERTRAGUNG	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, unter der Voraussetzung, dass diese Eigentum des Vermieters sind.	Der Mieter nutzt vorzugsweise die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Installationskanäle, doppelten Böden und technischen Räumlichkeiten für die Installation der Telefonanlage. Am Ende des Mietverhältnisses ergreift er die notwendigen Maßnahmen, um alle von ihm oder seinen Lieferanten hinzugefügten Geräte und insbesondere die in die Bodenkanäle eingezogenen Kabel zu entfernen. Es repariert alle Schäden, die durch die Montage und Demontage von Kabeln, Schaltkästen, Schalttafeln und Geräten entstehen.

HOLZAUSSTATTUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
SCHARNIERE, KLOBEN UND BÄNDER BESCHLÄGE	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er ist dafür verantwortlich, dass die verschiedenen Elemente der Scharniere, Kloben und Bänder sauber sind und dass die Bolzen oder Spindeln ordnungsgemäß geschmiert oder graphitisiert sind. Er stellt sicher, dass sie richtig fixiert sind. Er ersetzt verschlissene Unterlegscheiben. Mietreparaturen oder kleinere Wartungsarbeiten an Beschlägen gehen zu Lasten des Mieters. Im Falle eines Bruchs gilt er als verantwortlich. Er pflegt Edelmetalle (Gold, Bronze, Kupfer, Messing, etc.) mit größter Sorgfalt und mit den entsprechenden Produkten. Er darf sie weder anstreichen noch lackieren, und er vermeidet sorgfältig, sie zu beflecken.
KUPPELN UND DACHLICHTER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er hält Kuppeln und Dachlichter sauber und entfernt Ablagerungen und Moos auf der Außenseite, es sei denn, die Außenseite ist nicht zugänglich. Ist ein zu öffnender Teil vorhanden, betätigt es diesen regelmäßig und schmiert den Bedienungsmechanismus.
FENSTER- UND TÜRRAHMEN TÜREN UND SCHLUPFTÜREN	Er ist verantwortlich für das Ersetzen von zerbrochenen oder gesprungenen Fensterscheiben nach einem unvorhergesehenen Ereignis, höherer Gewalt oder nach einem Einbaufehler, sofern der Vermieter vom Mieter über diesen Fehler benachrichtigt wurde. Er ist für den Außenanstrich des Holzes verantwortlich	Der Mieter ist verantwortlich für die regelmäßige Reinigung der Fensterrahmen auf der Innenseite und insbesondere der Entwässerungsröhrchen (Kondenswasserinnen) und der Entspannungskammer. Er reinigt auch die Außenseite von Rahmen, die sich öffnen oder normalerweise zugänglich sind, ebenso wie die Fensterscheiben.

HOLZAUSSTATTUNG		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	und zwar so oft wie nötig, um Schäden am Holz zu vermeiden.	Es vermeidet das Anbringen von Zubehör am Rahmen. Falls er dennoch Zubehör anbringt ist er für eventuelle Schäden verantwortlich. Er öffnet und schließt die Fenster- und Türflügel regelmäßig, um ein Verklemmen zu vermeiden. Er wartet die Schließvorrichtungen und setzt sie richtig ein. Er ist nicht verantwortlich für die Fehlfunktion eines Fensterrahmens aufgrund von Gebäudebewegungen oder der natürlichen Ausdehnung des Materials. Die verursachten Schäden führen in manchen Fällen zum Austausch des gesamten betroffenen Elements. Folglich unterlässt es der Mieter, Aus- und oder Einschnitte vorzunehmen Löcher zu bohren oder Zubehör anzubringen. Es ist verantwortlich für Flecken, Schläge, Kratzer und Splitter. Der Mieter ist für kleinere Instandhaltungsarbeiten verantwortlich und er fixiert die Leisten, Sockel und Profile, die sich lösen. Er ist nur dann für das Verziehen von Holzelementen oder Schäden, die durch das Entfernen von Holz entstehen, verantwortlich, wenn sie die Folge eines zu feuchten oder zu trockenen Raumklimas sind, das sich aus der Art der Bewohnung ergibt. Er informiert den Vermieter über die Notwendigkeit, Anstreicher- oder Erhaltungsarbeiten am Holz vorzunehmen, bevor die gute Konservierung des Holzes gefährdet wird. Der Vermieter ist verpflichtet, die Türen, Fenstersprossen, Holzelemente zum Unterteilen oder Schließen von Läden zu reparieren. Er ist verantwortlich für Schäden an Türen und Fenstern, die durch mangelnde Nutzung über einen längeren Zeitraum oder sogar durch wiederholtes unsachgemäßes Schließen entstehen.
TREPPEN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, vollständiger Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die den Gebrauch erschweren oder gefährden, verantwortlich.	Der Mieter ist für das Lösen der Spindeln und Geländer sowie für das Lösen der Handläufe verantwortlich, es sei denn, es handelt sich um eine normale Abnutzung. Er haftet nicht für die normale Abnutzung des Handlaufs und an der rechten Seite der Stufen. Er haftet jedoch für Schläge, Splitter und Dellen.
FENSTERN UND BUNTGLAS	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, unvorhersehbaren Ereignissen oder	Der Mieter wäscht regelmäßig Innen- und Außenfenster, ausgenommen solche, die nicht zugänglich sind.

HOLZAUSSTATTUNG		
Objekt	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	höherer Gewalt verantwortlich. Die Instandsetzung alter Dichtungen liegt in der Verantwortung des Vermieters.	Er haftet für zerbrochene Fensterscheiben, es sei denn, es liegt ein Einbaufehler, ein unvorhersehbares Ereignis oder höhere Gewalt vor. Der Mieter entfernt alle gemalten oder geklebten Beschriftungen auf den Fenstern. Er achtet darauf, dass die dekorativen Klebefolien nicht beschädigt werden. Der Mieter haftet für Schäden an den Dichtungen (z.B. durch ein Haustier verursacht usw.).
FENSTERLÄDEN	Er ersetzt aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern defekte Elemente.	Handelt es sich um Rollläden, wartet und schmiedet der Mieter bei Bedarf den Mechanismus, die Führungen und Schienen. Er ist für den Austausch des Gurts zuständig. Er öffnet und schließt die Fensterläden regelmäßig, um ein Verklemmen zu vermeiden. Er reinigt die zugänglichen Seiten der Fensterläden.

REINIGUNG		
Objekt	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
DESINFIZIERUNG		Der Mieter trägt die Kosten der Desinfizierung und Insektenbekämpfung, insbesondere von Parasiten wie Kakerlaken, Wanzen, Nagetieren und anderen Schädlingen. Die spezifische Reinigung von Teppichen, wenn der Mieter Hunde oder Katzen besitzt. Räumlichkeiten mit einer besonderen Zweckbestimmung (Ställe, Zwinger, etc.) müssen am Ende der Mietzeit stets desinfiziert werden.
REINIGUNG	Der Vermieter informiert den Mieter über die Reinigungsmethoden und die zu verwendenden Produkte.	Der Mieter hat das Mietobjekt, einschließlich seiner gesamten Ausrüstung, in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Dazu verwendet er die geeigneten Produkte sachgemäß und lässt sich im Zweifelsfall vom Vermieter beraten. Der Mieter nutzt die ihm zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten mit gebührender Sorgfalt und reinigt sie regelmäßig. Die Verpflichtung, die Räumlichkeiten in einem sauberen Zustand zu halten, gilt unabhängig vom Alter der Innenausstattung. Er ist verantwortlich für das Abwaschen von

REINIGUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
		Decken und Wänden bei Staub oder Schmutz. Wenn der Mieter die Wohnung verlässt, ist diese leer und sauber. Zusätzlich zu den Reinigungskosten trägt der Mieter die Kosten für die Beseitigung von Gegenständen, Abfall und Müll.
NIKOTIN		Diese Ablagerungen sind mit spezifischen Reparaturkosten verbunden, die vom Mieter zu tragen sind und zwar für den Anstrich, das Abwaschen und in bestimmten Fällen das Aufbringen einer Grundierung, unabhängig vom Grad der Abschreibung. Auch Gardinen, Vorhänge, Teppiche und verschiedene stark riechende Textilien müssen gereinigt werden, ggf. einschließlich der Kosten für Transport, Abhängen und Aufhängen bzw. Abholen und Zurückliefern. Der Mieter übernimmt auch für die spezifische Reinigung von Geräten wie Steckdosen und Schalter, Lufteinlässe, Heizkörper und Konvektoren (außen und innen).
TAUBEN	Er ist verantwortlich für das Anbringen von Vorrichtungen wie Spanndrähten, Stäben, Netzen,...	Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihm gehörende Tauben verursacht werden. In manchen Fällen ist eine Desinfektion notwendig, da Tauben Krankheiten übertragen. Andererseits verhindert der Mieter, dass Tauben und andere Vögel in das Gebäude eindringen. Gegebenenfalls informiert er den Vermieter.
VORHÄNGE, GARDINEN UND ÜBERGARDINEN	Er haftet für die Überalterung.	Er führt eine regelmäßige und angemessene Reinigung durch. Er ist verantwortlich für Schlitzte, Risse, Ringe und Brandflecken von Zigaretten, die während der Nutzung des Mietobjekts entstanden sind. Er ersetzt die für die Schnüre an Vorhängen und Jalousien. Er ist verantwortlich für das Einlaufen durch unsachgemäße Reinigung. Verfärbungen durch Sonnenlicht und Licht gelten als normale Abnutzung.

LEITUNGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
ENTHÄRTER, FILTER UND WASSERAUFBEREITUNGSANLAGEN	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder	Die Geräte mit einer physikalisch-chemischen Behandlung mit Ionenaustauschern (die gebräuchlichsten Weichmacher) müssen zwingend benutzt werden und von einer Fachfirma auf Kosten des

LEITUNGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
	Einbaufehlern, die das Gerät unwirksam machen, verantwortlich. Er stellt dem Mieter die Gebrauchsanweisung zur Verfügung.	Mieters gewartet werden. Im Falle einer Betriebsstörung benachrichtigt der Mieter unverzüglich den Vermieter oder die Fachfirma. Elektrische oder magnetische Geräte sind wartungsfrei, aber der Mieter darf das Gerät nicht abschalten. Bei chemischen Anlagen besteht die Wartung darin, das Behandlungsmittel regelmäßig zu ersetzen.
ROHRLEITUNGEN UND ROHRE (siehe auch Sanitäranlagen und Armaturen)	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern, die das Gerät unbrauchbar machen, verantwortlich.	Der Mieter hat darauf zu achten: - mehrmals im Jahr Ventile und Absperrhähne zu betätigen, um sie von Kalkablagerungen zu befreien; - die Wasserenthärtungsanlage oder ein ähnliches System, das zur Verfügung gestellt wird, ohne Unterbrechung zu verwenden; - die Anlagen vor Frost zu schützen und sie gegebenenfalls zu entleeren; - bei längerer Abwesenheit die Wasserversorgung des Gebäudes abzustellen; - die Wärmedämmung nicht zu beschädigen; - verlegte und noch nicht angeschlossene Gasleitungen ordnungsgemäß zu verschließen; - eine reibungslose Ableitung in die Deponien, Kanäle und Siphons zu gewährleisten; - Die Luftpumpe oder Strahlregler regelmäßig zu entkalken. Er haftet für: - die Korrosion, die er verursacht hat, z.B. durch die Bildung eines galvanischen Paares; - Schäden durch die Verwendung von Säure; - Schäden am Gebäude, die durch die Verstopfung einer Abfluss- oder Abwasserentsorgungsleitung entstehen (außer bei Baumängeln); - die Folgen der Verkalkung von Rohren und Geräten aufgrund der Nichtverwendung der ihr zur Verfügung gestellten Wasserenthärtungsanlage.
KONTROLLSCHÄCHTE KANALISATION DECKEL UND GITTER	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern	Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass das Abwasser ordnungsgemäß abfließt. Er öffnet daher regelmäßig die Deckel und falls notwendig befreit er

LEITUNGEN		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
	verantwortlich.	die Leitungen oder beseitigt er Verstopfungen (gegebenenfalls durch einen Fachmann durchzuführen). Der Mieter hat darauf zu achten, dass die Abwasserleitungen, die Kontrollschächte und sonstigen Anlagen nicht blockiert werden. Er trägt die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Leitungen, es sei denn, die Verstopfung ist auf einen Mangel an der Anlage zurückzuführen.
WASSERZÄHLER	Bei einem Durchflussmesser übernimmt der Vermieter den Ersatz bei von Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern.	Der Mieter hat keine Wartung durchzuführen. Er schützt den Zähler jedoch vor Frost.
KLÄRGRUBEN - FETTABSCHIEDER UND BAKTERIENFILTER	Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über die Art der ihm zur Verfügung gestellten Anlage, deren Verwendung und die Lage der verschiedenen Öffnungen und Kontrollschächte zu informieren. Die Entleerung und Reinigung sowie der Austausch des Filtersubstrats der vorgenannten Anlagen ist Aufgabe des Vermieters, soweit sie nicht durch Verschulden des Mieters erforderlich sind oder im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.	Der Mieter ist für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage verantwortlich und hat dafür zu sorgen, dass keine Materialien oder Produkte eingebracht werden, die den normalen Betriebsablauf beeinträchtigen könnten. In dieser Funktion übernimmt er regelmäßig: - das Abschöpfen des Schaums der Absetzbecken und Klärgruben sowie der Fettabscheider; - die Reinigung der Filtermasse der Bakterienfilter mit einem Wasserstrahl (mindestens einmal jährlich).

BODEN- UND WANDBELÄGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
FLIESEN	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Der Mieter reinigt sie regelmäßig mit spezifischen Produkten, so dass keine Ablagerungen entstehen. Er vermeidet das Bohren von Wandfliesen zur Befestigung von verschiedenem Zubehör oder Hängeschränken. Er ist verantwortlich für Schäden (Löcher, Splitter, Risse, Brüche, usw.). Er übernimmt den Ersatz, wenn nur wenige Fliesen oder Platten aufgrund einer Verschuldensvermutung des Mieters zerbrochen sind. Er ist verantwortlich für unauslöschliche Markierungen oder für Überlastungen, die zu einer Lockerung der Fliesen führen können. Er ist verantwortlich für Kratzer, Risse, Brüche.
NÄGEL – NAGELSCHELLENN – HAKEN – SONSTIGES ZUBEHÖR		Er muss Polsterzubehör, Nägel und Nagelschellen entfernen und Schäden reparieren. Er wird sich möglicherweise an den Kosten der Restaurierung der Verzierungen beteiligen.
PUTZ	Der Vermieter haftet für Schäden am Gebäude wie z.B. Ablösungen, Verarbeitungsfehler, Risse, Feuchtigkeit, die nicht mit der Nutzung des Objektes in Verbindung stehen	Er haftet für alle Schäden, es sei denn, sie beruhen auf einer äußeren Ursache, z.B. auf aufsteigender Feuchtigkeit. Er repariert alle Schäden, die durch die Verwendung von Nägeln, Nagelschellen und Dübeln entstehen.
ZWISCHENDECKE	Er ersetzt aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern defekte Elemente.	Der Mieter haftet für die Beschädigungen (Schlag- und Befestigungsspuren, Perforationen, Quetschungen von Kanten, gebrochene Ecken usw.), die an den Bauteilen der Zwischendecke entstehen, während er das Objekt bewohnt, es sei denn, er beweist, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.
MARMOR UND NATURSTEIN	Er übernimmt die Reparatur von Schäden, die sich aus einem Verlegefehler, Bewegungen des Gebäudes, oder einem Materialfehler ergeben.	Der Mieter pflegt dieses Material ganz besonders, indem er es regelmäßig mit geeigneten Produkten behandelt. Es ist verantwortlich für Kratzer (mit Ausnahme jener, die durch normalen Gebrauch entstehen), Schläge, Verbiegungen, Fleckenränder, Fett- und Rostflecken. Es ist dem Mieter untersagt, in dem Naturstein zu bohren oder Verankerungen vorzunehmen.

BODEN- UND WANDBELÄGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
SPIEGEL		Der Mieter hat den Spiegel wie normales Fensterglas zu pflegen und die Befestigungspunkte zu kontrollieren. Er ist verantwortlich für Schäden durch Oxidation des Spiegelbelags aufgrund einer schlechten Überwachung der Luftfeuchtigkeit im Raum. Er ist verantwortlich für Brüche, Splitter und verschiedene Schlagschäden.
PAPIERTAPETE	Er ist verantwortlich für Verarbeitungsfehler und Überalterung	Der Mieter ist zu Folgendem verpflichtet: - Entstaubung des Wandbelägen; - Abwaschen von abwaschbaren Wandbelägen; - Verkleben von Bahnen, falls diese sich an manchen Stellen lösen. Er sorgt für ein normales Raumklima, um Schäden durch anormale Temperaturen oder zu hohe Luftfeuchtigkeit zu vermeiden. Wenn der Mieter derartige Schäden verursacht hat, kann am Ende des Mietverhältnisses verpflichtet werden, sich an den Kosten für den Ersatz der Tapete, dem Entfernen der Tapete und eventuell der Reparatur des Putzes zu beteiligen. Die Schäden, für die der Mieter haftet sind insbesondere: - Bleistiftzeichnungen, Kratzer, Schrammen, Flecken, Flecken, Beschmutzungen und verschiedene Schlagspuren; - Anstrich auf vorhandener Papiertapete, die nicht für diesen Zweck vorgesehen ist; - Erneutes Tapezieren auf bereits vorhandener Tapete (insbesondere auf Relieftapete) ohne diese vorher zu entfernen (sofern es sich nicht um Grundpapier handelt). - vom Mieter aufgehängte Tapete, deren Farben, Muster und Eigenschaften jedoch nicht dem üblichen Geschmack oder der Bestimmung der Räumlichkeiten entsprechen. Wenn es sich um ein gewachstes Parkett handelt, reinigt der Mieter es trocken und entfernt Flecken mit Terpentin und eventuell unter Verwendung von Stahlwolle bevor er es erneut wachst. Er vermeidet die Bildung einer übermäßigen Wachsschicht. Der Mieter darf den Boden ohne vorherige Genehmigung des Vermieters nicht versiegeln. Handelt es sich um einen versiegelten Parkettboden reinigt der Mieter
PARKETT	Es ist verantwortlich für Verlegefehler, Verfärbungen des Parketts durch die UV-Strahlen der Sonne und Abnutzung des Lacks einer Treppe in der Schrittlinie. Der Vermieter informiert den Mieter über die Reinigungsmethoden und die zu verwendenden	

BODEN- UND WANDBELÄGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
	Produkte.	diesen trocken oder mit einem leicht feuchten Wischmopp, ggf. unter Verwendung bestimmter regenerierender Produkte. Der Mieter ersetzt verkratzte, verbrannte oder beschädigte Dielen. Erfordert der Schaden eine Reinigung, eine Behandlung oder ein Abhebeln, wird diese Prozedur in der Regel auf der gesamten Fläche des Raumes durchgeführt. sEin vorzeitiges Abhebeln, das durch ein Verschulden des Mieters erforderlich geworden ist, kann auch die Zahlung einer Entschädigung wegen Wertminderung rechtfertigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch sehr schwere Möbel sowie durch Schuhabsätze entstanden sind. Er haftet nicht für Schäden, die durch unsachgemäße Verlegung oder normalen Verschleiß entstehen, der je nach Nutzung der Räumlichkeiten beurteilt wird.
FARBEN UND LACKE <i>Siehe auch "Nikotin"</i>	Der Außenanstrich geht zu Lasten des Vermieters. Was den Innenanstrich betrifft, so ist er für die Überalterung verantwortlich.	Der Mieter pflegt die Farben und Lacke mit größter Sorgfalt und unter Berücksichtigung ihrer Eigenschaften. In manchen Fällen beschränkt sich diese Pflege auf eine Entstaubung (nicht waschbare Farben). Generell kann die Lackschicht jedoch gereinigt werden und der Mieter wäscht dann sobald notwendig ab. Dazu verwendet er die geeigneten Produkte. Am Ende des Mietverhältnisses darf der Anstrich – selbst wenn dieser amortisiert ist – weder staubig, noch verschmutzt, noch fettig sein. Falls der Anstrich noch nicht als amortisiert gilt und durch ein Verschulden des Mieters erneuert werden muss, trägt dieser einen Teil der Kosten der Instandsetzungsarbeiten anteilmäßig zu der Nutzungsdauer. Auch wenn der Anstrich als amortisiert gilt, repariert der Mieter vor Ort kleinere Schäden am Putz, die insbesondere durch die Verwendung von Polsterzubehör, Dübeln, Nägeln und Haken entstanden sind. Der Mieter trifft eine Vereinbarung mit dem Vermieter vor jeder Änderung des Anstrichs und bestätigt diese zwischen ihnen getroffene Vereinbarung schriftlich. Diese schriftliche Bestätigung ist Bestandteil der Akte. Wenn der Mieter die Räumlichkeiten ohne Zustimmung neu streicht, wählt er eine Farbe mit einem Farbton und einer Qualität, die dem entspricht, was er bei Mietbeginn vorgefunden hat. Im gegenseitigen Fall

BODEN- UND WANDBELÄGE		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
		oder falls er einen ausgefallenen Farbton auswählt, kann er verpflichtet werden, die Räumlichkeiten neu zu streichen. Der Mieter ist für Nikotinablagerungen verantwortlich.
DIELEN UND BODENFLIESEN	Der Vermieter haftet für die Überalterung. Er haftet für Schäden, die durch das fehlerhafte Verlegen eines Belags oder durch die Verwendung ungeeigneter Produkte für die Befestigung entstehen.	Vor der Vermietung erkundigt sich der Mieter nach der Tragfähigkeit und berücksichtigt diese. Er wird für die durch eine Überbelastung verursachten Veränderungen verantwortlich gemacht. Verlegt der Mieter einen Bodenbelag auf den Boden, so haftet er für den gegebenenfalls entstandenen Schaden.
WANDBELÄGE	Er haftet für die Überalterung.	Der Mieter ist für die Pflege der Wandbeläge verantwortlich, einschließlich der Wiederbefestigung der von der Wand abgelösten Sockelleisten, es sei denn, es liegt ein Einbaufehler vor. Er ist verantwortlich für die durch sein Verschulden beschädigten Teile der Beläge und den teilweisen oder vollständigen Ersatz (falls erforderlich) auf seine Kosten.
FLEXIBLE BODENBELÄGE	Der Vermieter haftet für Überalterung oder Einbaufehlern. Er ist verantwortlich für die normale Abnutzung aufgrund der Nutzung und für die durch Möbel verursachten Abdrücke, selbst wenn Untersetzer oder Gleiter verwendet werden. Gleiches gilt für die durch Licht verursachten Verfärbungen.	Die Pflege von flexiblen Bodenbelägen liegt in der Verantwortung des Mieters. Er muss diesem im Verhältnis zur normalen Lebensdauer des Belags reparieren. Die Verwendung von Untersetzern, Filzgleitern oder anderen Schutzvorrichtungen wird empfohlen, um ein übermäßiges Einsinken der Möbelbeine zu vermeiden. Der Mieter ist verantwortlich für Kratzer, Schlagspuren, Risse, Flecken, Absatzspuren. Er hält den Belag sauber. Der Mieter ist nicht nur verantwortlich für die mangelnde Reinigung, sondern auch für Schäden, die durch eine unsachgemäße Reinigungsmethode entstehen. Beispiele sind Verfärbungen, die Verwendung von flüssigem Shampoo auf formunstablen Teppichen oder auf wasserempfindlichen Oberflächen (z.B. Holzböden).
LAMINAT-FUSSBODEN	Der Vermieter haftet für Überalterung oder Einbaufehler. Er ist verantwortlich für die normale Abnutzung aufgrund der Nutzung und für die durch Möbel verursachten Abdrücke, selbst wenn Untersetzer oder Gleiter verwendet werden.	Laminatfußböden sind wie Parkett sehr wasserempfindlich. Der Mieter reinigt sie trocken oder mit einem sehr leicht feuchten Wischnopp, ggf. unter Verwendung bestimmter regenerierender Produkte. Der Mieter ersetzt verkratzte, verbrannte oder beschädigte Elemente. Er ist verantwortlich für Kratzer, Schläge, Splitter,....

BODEN- UND WANDBELÄGE		
<u>Objekt</u>	<u>Zu Lasten des Vermieters</u>	<u>Zu Lasten des Mieters</u>
	Gleiches gilt für die durch Licht verursachten Verfärbungen.	
STEINTEPPICH	Er ist verantwortlich für die durch Licht verursachten Verfärbungen sowie für Verlegefehler.	Der Mieter pflegt die Steinteppiche durch eine sachgemäße Reinigung, insbesondere durch regelmäßiges Absaugen von Staub und Schmutz. Flecken entfernt der Mieter mit Hilfe eines leicht feuchten Mopps.

SANITÄRAUSRÜSTUNG		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
BAD UND DUSCHE <i>Siehe auch "Sanitäranlagen und Armaturen"</i>	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, außer im Falle eines Verschuldens des Mieters.	Je nach Materialart lässt der Mieter die Schäden fachgerecht reparieren (eine sichtbare Nachbesserung kann nicht als gültige Reparatur angesehen werden). Er pflegt und ersetzt eventuell die Fuge am Rand der Wanne/Dusche. Er kann für Schäden, die durch das Eindringen von Wasser nach einem Defekt dieser Fuge entstehen, haftbar gemacht werden, wenn er den Vermieter nicht informiert hat. Er ist für alle Schäden verantwortlich, die durch das Entfernen von aufgeklebten rutschfesten Belägen entstehen. Er pflegt diese Geräte mit den entsprechenden Produkten, um Kalkablagerungen und Veränderungen des Glanzes zu vermeiden. Er ersetzt Wanne- oder Brauseschlauch.
WC UND WASSERSPÜLUNG	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich, unter anderem des Schwimmers des Toilettenkastens, der Wasserspülung sowie der gesamten Anlage (außer im Falle eines Verschuldens des Mieters).	Wasserspülung: Er ersetzt die Dichtungen und beseitigt den Kalkstein. Er repariert und ersetzt die Spülauslösung. Er sorgt dafür, dass der Schwimmer bei Bedarf eingestellt wird. WC: Er ersetzt Dichtungen, Fallrohrverbindungsmuffen und gebrochene Scharniere, und Gelenke, die Absenkautomatik, den Ring und den Deckel. Es hält die Schüssel sauber.
SANITÄRANLAGEN UND ARMATUREN <i>Siehe auch "Bad und Dusche".</i>	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich. Wasserhähne mit Keramikkartuschen bedürfen keiner besonderen und zusätzlichen Wartung. Der Vermieter übernimmt Austausch der Thermostatpatrone.	Zusätzlich zu den Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Nutzung der Abwasserleitungen nimmt der Mieter folgende Aufgaben wahr: - Einstellung, Reinigung, Entkalken, eventuelle Schmierung der Geräte; - Austausch von Dichtungen der Ventile und Hähne, von Filtern, Luftsprudlern, Schläuchen und Duschbrausen; er ersetzt wegen mangelnder oder mangelhafter Wartung defekte Umstellventile. - Regelmäßige Reinigung und Pflege von Spülbecken, Waschbecken, Bädern, Duschwannen, Toiletten, usw.... mit Produkten, die die Eigenschaften der Materialien berücksichtigen (Kunststoff, Edelstahl, Steingut, usw...); - Regelmäßige Betätigung von Thermostatventilen und Absperrventilen, um ein Blockieren zu vermeiden. - Er haftet für Splitter, Verbiegungen, Risse, Dellen und Kratzer an den Sanitäranlagen.

SANITÄRAUSRÜSTUNG	
Objekt	Zu Lasten des Vermieters
	Zu Lasten des Mieters
	Bei alten oder fehlerhaften Dichtungen informiert der Mieter den Vermieter (außer bei Bad, Dusche und WC).

SICHERHEIT	
Objekt	Zu Lasten des Vermieters
SCHLÜSSEL, AUSWEISE, MAGNETKARTEN- CHIPKARTEN <i>Siehe auch "Fernbedienungen". + siehe Beschlüsse</i>	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.
FERNBEDIENUNGEN	Er ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen oder höherer Gewalt verantwortlich. Fernbedienungen sind wartungsfrei. Nur der Wechsel der Batterien ist Aufgabe des Mieters. Bei Verlust oder Diebstahl trägt der Mieter die volle Verantwortung. Bei codierbaren Fernbedienungen für Mehrfamilienhäuser: - der Preis einer neuen Fernbedienung wird vom Mieter bezahlt; - Die Hausverwaltung wird über den Verlust / Diebstahl informiert; - die Frequenz aller Fernbedienungen und des Empfängers wird geändert; - der Mieter trägt die dadurch entstehenden Verwaltungskosten. Bei einer Fernbedienung mit einer einzigen Frequenz: Der Mieter trägt alle Kosten (Ersatz und Neuprogrammierung) für diesen Verlust oder Diebstahl. Bei Fernbedienungen (Garagentor, Tor, usw.) ersetzt der Mieter die ggf.

SICHERHEIT		
Objekt	Zu Lasten des Vermieters	Zu Lasten des Mieters
		verlorene Fernbedienung und lässt eine Neuprogrammierung durchführen.
DIEBSTAHL UND VANDALISMUS	Bei Einbruchversuchen oder Vandalismustaten übernimmt der Vermieter (oder ggf. seine Versicherung), wenn den Mieter keine Schuld trifft, die Reparaturkosten für die Schäden an dem vermieteten Gebäude.	Bei Diebstahl oder Vandalismus ist der Mieter nicht verantwortlich. Er muss diese Taten jedoch unverzüglich der Polizei melden. Das bei dieser Gelegenheit erstellte Protokoll leitet er an den Vermieter weiter. Andernfalls kann er für Schäden haftbar gemacht werden.
ALARMANLAGE	Der Vermieter ist für den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er übernimmt die Wartung und den Austausch leerer Batterien.
FEUERMELEDER	Er ist für die Erstaussattung und den Ersatz defekter Elemente aufgrund von normaler Abnutzung, Überalterung, unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt oder Einbaufehlern verantwortlich.	Er übernimmt die Wartung und den Austausch leerer Batterien.
FEUERLÖSCHER	Er übernimmt die Aufstellung der vorgeschriebenen Feuerlöcher.	Er übernimmt die Wartung und Kontrolle der Feuerlöcher (Nachfüllen, Reparatur).

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträgebeigelegt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung:

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE