

## Wohnraummietvertrag

wird folgender Mietvertrag geschlossen: **Kundennummer: 01-WE5-01**

### § 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zum Wohnzwecken folgende Wohnung

**Dodendorfer Str. 31, 39112 Magdeburg - WE 5**

bestehend aus

...4.... Zimmer mit Küchenbereich, ...1... Diele/Flur, ...1.... Bad/Toilette, ...0..... Terrasse

2. Die anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. **86,0 m<sup>2</sup>** und gilt als vereinbart.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass 5 Personen in die Mieträume einziehen. Soweit dem Mieter gestattet ist, dass sich die Personenzahl ändert, hat er dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Auf § 8 Ziff. 5 wird Bezug genommen.

3. Der Mieter ist berechtigt, soweit vorhanden, den Hofraum zum Teppichklopfen und die Waschküche sowie den Trockenspeicher nach Maßgabe der Hausordnung mitzubedenutzen.

4. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:

..... Haus-/ Wohnungsschlüssel, ..... Kellerschlüssel je ..... Zimmerschlüssel, ..... Briefkastenschlüssel, bzw. .... Schlüssel für Generalschließanlage. (ergibt sich aus dem Übergabeprotokoll)

Verlust und Beschaffung von Schlüsseln durch den Mieter sind in jedem Fall sofort dem Vermieter anzuzeigen. Die ausgehändigten Schlüssel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuliefern oder deren Vernichtung nachzuweisen.

Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjekts berechtigt, bei Verlust ausgehändigter oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel, auf Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens.

Der Mieter ist zum Ersatz der Kosten nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt.

### § 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Dauer geschlossen und beginnt mit dem **01.<sup>10.</sup>2014**. Ab Einzugsbeginn sind die Betriebskosten zu zahlen. Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der gesetzl. Kündigungsfrist erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

### § 3 Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn

- a) der Mieter oder derjenige, welchem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch der Sache fortsetzt, er die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße

verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belässt, oder die Sache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet;

- b) der Mieter oder eine Person, die zu seinem Haushalt gehört oder der er den Gebrauch von Räumen überlassen hat, ihre Verpflichtungen schuldhaft in einem solchen Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann;
- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses, worunter ein Mietrückstand von mehr als einer Monatsmiete zu verstehen ist, oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.

#### § 4 Miete und Nebenkosten

1. Die **Gesamtmiete** beträgt monatlich **615,00 €** in Worten: **sechs-eins-fünf, 0/100 Euro**

davon für Wohnräume:	425,00 Euro
davon für Stellplatz:	0,00 Euro
1.1 Die Betriebskosten gem. Ziff. 4 und 5 betragen zurzeit	<u>190,00 Euro</u>
1.2 Monatlicher <b>Gesamtbetrag</b> zurzeit	<u><b>615,00 Euro</b></u>

2. **Neben** der Miete werden in der jeweils anfallenden Höhe folgende **Betriebskosten** im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (Nebenkosten) umgelegt:

- die Grundsteuer
- die Kosten der Wasserversorgung
- die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser)
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- die Kosten des Betriebs des maschinellen Personenaufzuges
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Beleuchtung
- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- sonstige Betriebskosten (z.B. Kosten für Feuerlöschgeräte, der Dachrinnenreinigung, usw.)

3. Die Versorgung der überlassenen Wohnung mit Gebrauchswassererwärmung erfolgt nicht durch den Vermieter, sondern durch den in der Wohnung befindlichen Wasserboiler, den Strom für den Betrieb trägt der Mieter. Weiteren ist der Eigentümer berechtigt, Wärme – Contracting Verträge mit Energielieferanten zu schließen.

Die Versorgung der überlassenen Wohnung mit Gemeinschaftsantenne für Hörfunk und Fernsehen erfolgt durch direkte vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und dem jeweiligen, durch den Vermieter vertraglich gebundenen Anbieter der Funksignale.

4. Für die gemäß der vorstehenden Ziffer 2 erhobenen Betriebskosten vereinbaren die Parteien eine monatliche **Vorauszahlung** für die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage

in Höhe von zurzeit	95,00 Euro
die übrigen Betriebskosten von zurzeit	<u>95,00 Euro</u>
	<u><b>190,00 Euro</b></u>

5 Die Verteilung der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erfolgt nach dem in § 16 festgelegten Umlegungsschlüssel, die Umlage der Aufzugskosten richtet sich nach dem § 17 festgesetzten Verteilungsmaßstab.

6. Alle übrigen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

Der Vermieter kann die Umlageungsmaßstäbe nach billigem Ermessen ändern, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dies erfordern. Für diesen Fall trifft der Vermieter folgende Bestimmung:

7. Über die Vorauszahlungen (gem. Ziff. 3) wird jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, den Abrechnungszeitraum aus Zweckmäßigkeitsgründen zu ändern.  
Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald die Abrechnungsunterlagen Gesamtbetrag der Betriebskostenvorauszahlung dem Vermieter vorliegen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters (des Mieters) hat der Mieter (Vermieter) innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den Vermieter (Mieter) zu zahlen.



Im Falle der Erhöhung oder der Verringerung der Betriebskosten ist der Vermieter berechtigt, die Vorauszahlungen mit Wirkung des auf die Jahresabrechnung folgenden Monats neu festzusetzen. Entstehen Betriebskosten neu, so kann der Vermieter ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme angemessene Vorauszahlungen festsetzen. Werden auf die Betriebskosten monatliche Pauschalbeträge geleistet, ist der Vermieter berechtigt, die Pauschalbeträge jederzeit den tatsächlichen anteiligen Kostenbelastungen anzupassen.

8. Dies gilt auch, wenn nach Abschluss des Mietvertrages Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der II. Berechnungsverordnung neu entstehen bzw. anfallen. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so sind sie vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen.

9. Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dringlich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn der Zinssatz sich gegenüber dem bei Begründung des Mietverhältnisses maßgebenden Zinssatz erhöht hat, die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und das Darlehen der Finanzierung des Neubaus, des Wiederaufbaus, der Wiederherstellung, des Ausbaus, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Wertverbesserungsmaßnahmen gedient hat.

Ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses im vorstehenden Sinne, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Das gleiche gilt, wenn das Darlehen getilgt ist. Oberste Grenze für die Herabsetzung ist der Betrag, um den die Miete erhöht wurde.

### § 5 Sicherheitsleistung (Kautions)

1. Der Mieter verpflichtet sich unwiderruflich, zur Erfüllung sämtlicher Forderungen des Vermieters eine Sicherheitsleistung in Höhe von

**850,00 Euro**

fällig und an den Vermieter wie folgt zu zahlen.: als Kautionsparbuch

Konto-Nr.:

BLZ:

IBAN:

Kreditinstitut:

Kontoinhaber:

Verwendungszweck: 01-WE5-02

2. Die Sicherheit wird mit den jeweils geltenden Sätzen für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst. Die Zinsen wachsen der Sicherheitsleistung zu.

3. Die Sicherheit ist auf ein Sparkonto zu hinterlegen. Verfügungsberechtigt ist allein und unwiderruflich der Vermieter, wozu er durch einen entsprechenden Vermerk - Sicherheitsabtretung wegen Mietkaution - im Sparbuch legitimiert wird. Die Sicherheitsleistung nebst Zinsen wird nach vertragsmäßiger Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung an den Mieter fällig, soweit keine Gegenansprüche des Vermieters bestehen.

4. Bei einer Mietermehrheit (Gesamtgläubiger) kann der Vermieter die Kautions mit befreiender Wirkung nach seinem Belieben an jeden der Mieter zurückzahlen.

### § 6 Zahlung der Miete und Betriebskosten

1. Die Mietzahlung ab dem 01.09.2014 in Höhe von **615,00 Euro**

leisten Sie bitte auf folgendes Konto:

Der Betrag ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats fällig.

2. Die erste Mietrate ist vor Übergabe der Mieträume zu zahlen. Nichtzahlung trotz Mahnung berechtigt den Vermieter, vom Vertrag zurückzutreten.

3. Der Mieter ist verpflichtet, für die monatliche Mietzahlung einen **Dauerauftrag** einzurichten.

4. Aus mehrfach nicht termingerechter Leistung kann der Mieter kein Recht auf verspätete Mietzahlung herleiten. Verspätete Zahlungen berechtigen den Vermieter, Mahngebühren und Verzugszinsen zu erheben und das Mietverhältnis gegebenenfalls fristlos zu kündigen.

5. Die Mietzahlung erfolgt durch Direktüberweisung vom Sozialamt / Agentur für Arbeit. Der Mieter verpflichtet sich, dem Sozialamt / Agentur für Arbeit nach Unterzeichnung des Mietvertrages Namen und Adresse sowie Bankverbindung des Vermieters mitzuteilen.

Alle Zahlungen des Mieters kann der Vermieter nach seiner Wahl auf Betriebskosten, Kosten etwaiger Rechtsverfolgung einschließlich Mahnkosten und Prozesskosten, Mietrückstände und laufende Miete anrechnen, wenn nicht der Mieter im Einzelfall eine wirksame Zweckbestimmung trifft.

Schuldet der Mieter außer einer Hauptleistung (z.B. Miete, Aufwendungs-, Schadenersatz oder anderes) Zinsen und Kosten, so ist seine Tilgungsbestimmung nur wirksam, wenn die Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet wird. Bestimmt der Mieter eine andere Anrechnung, so kann der Vermieter die Annahme der Leistung ablehnen.

#### **§ 7 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Wohnungstausch, Gartenpflege, Haushaltsmaschinen**

1. Vermieter und Mieter versprechen, im Hause sowohl untereinander wie mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und zu diesem Zweck jede gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Zu anderen als den vertraglich vorgesehenen Zwecken dürfen die Mieträume nur mit **vorheriger Zustimmung** des Vermieters benutzt werden.
4. Der Mieter darf nichts in Gebrauch nehmen, was nicht durch diesen Vertrag oder einen Zusatzvertrag vermietet worden ist.
5. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung oder Nutzungsänderung der gesamten Mieträume oder eines Teils der Mieträume sowie Wohnungstausch sind ohne **vorheriger Zustimmung** des Vermieters untersagt.

Der Mieter kann allerdings die Zustimmung des Vermieters zur Überlassung eines Teils des Wohnraums verlangen, wenn er nachweist, dass nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

6. Der Vermieter kann die Zustimmung bei Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung aus wichtigem Grund widerrufen.
7. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter sobald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist, das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht das nicht, so kann der Vermieter das Hauptverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist lösen.
8. Im Falle der Untervermietung hat der Mieter einen angemessenen Zuschlag zu zahlen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter innerhalb von acht Tagen die An- bzw. Abmeldebescheinigung des Untermieters beim zuständigen Einwohnermeldeamt vorzulegen.
9. Im Falle der Untervermietung, der Gebrauchsüberlassung oder der Nutzungsänderung - auch bei Genehmigung seitens des Vermieters - haftet der Mieter für alle Handlungen und Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, soweit der Mieter hierfür ein Verschulden trifft.
10. Soweit Gartenland mitvermietet wird, ist der Mieter verpflichtet, den Garten auf eigenen Kosten im üblichen Rahmen zu pflegen, insbesondere während der Wachstumszeit regelmäßig den Rasen zu mähen. Zur Gartenpflege gehören auch die Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie das sachgerechte Beschneiden von Bäumen und Sträuchern.

Der Mieter hat die für die Gartenpflege erforderlichen Gerätschaften, Düngemittel usw. auf eigene Kosten zu stellen. In diesem Falle ist der Mieter davon befreit, die Kosten der Gartenpflege gem. § 4 Ziff. 2.

11. Der Mieter ist berechtigt, in den Mieträumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Bewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter seine Waschmaschine und seinen Trockenautomat ausschließlich in der Waschküche aufzustellen hat. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Leistungsnetzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten).

#### **§ 8 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen Zustand. Er hat folgende Mängel festgestellt: siehe Übergabeprotokoll



2. Für Beschädigungen der Mieträume und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, Untermietern, Besucher, Lieferanten, Arbeitern und ähnlichen Personen verursacht werden und er dies zu vertreten hat.

3. Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang:

Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in besonderem Maße zu Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der schuldhaften Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.

Der Mieter verpflichtet sich ferner, Elektro- und Gasgeräte (insbesondere Geräte zur Warmwasserbereitung), die Zubehör der Wohnung sind, jährlich bis zu einem Gesamtaufwand von 80,00 Euro auf eigene Kosten und durch einen Fachmann bzw. eine Fachfirma warten zu lassen. Auf Verlangen hat der Mieter dem Vermieter nachzuweisen, dass die erforderlichen Wartungsarbeiten durchgeführt worden sind.

Der Mieter trägt außerdem die Kosten kleiner Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) an denjenigen Gebäuden, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden; ferner - außer bei preisgebundenen Wohnungen - auch von Rollläden. Je Einzelfall darf der Betrag von zurzeit 55,00 Euro nicht überschritten werden; pro Jahr sind die gesamten Kosten auf zurzeit 6% der Jahresmiete (Grundmiete ohne Nebenkosten) beschränkt.

4. Soweit die Wohnung ganz oder teilweise vom Vermieter mit Teppichboden ausgelegt ist, hat der Mieter diesen regelmäßig und darüber hinaus beim Auszug sach- und fachgerecht reinigen zu lassen.

5. Der Mieter hat auf Verlangen des Vermieters gegen Schäden an der Mietsache, die er zu vertreten hat, eine ausreichende Haftpflicht- und Hausratversicherung für Einbruch und Diebstahl sowie eine Glasversicherung abzuschließen; auf Anforderung hat er den Nachweis hierüber zu führen. Dieses Verlangen kann der Vermieter nur stellen, soweit er nicht von sich aus eine vergleichbare oder ähnliche Versicherung abgeschlossen hat oder abschließt.

#### **§ 9 Schönheitsreparaturen**

1. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusmäßig wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, Heizkörper und Heizrohre, Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.

3. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Im Falle einer erforderlichen Neutapezierung kann der Vermieter verlangen, dass die alten Tapeten entfernt werden.

Kommt der Mieter, entgegen einer Mahnung seitens des Vermieters, seinen Verpflichtungen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessenen Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach dem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

#### **§ 10 Reinhaltungs- und Reinigungspflicht**

1. Bei Glätte ist auf Balkonen /Terrassen mit abstumpfenden Mitteln - falls notwendig, wiederholt - zu streuen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Schnee ist unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls zu räumen. Bei Glatteisbildung ist sofort zu streuen; Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen.

Bei persönlicher Verhinderung (z.B. Urlaub, Krankheit usw.) hat der Mieter auf seine Kosten für eine zuverlässige Ersatzkraft zu sorgen.

#### **§ 11 Modernisierung und bauliche Veränderungen**

1. Der Vermieter darf bauliche Veränderungen, die zu Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder Einsparung von Heizenergie hat der Mieter in gesetzlichem Umfang zu dulden. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume nach vorheriger Terminabsprache zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern, andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten und Schäden aufzukommen.

2. Zu Instandsetzungen jeglicher Art, baulichen oder sonstigen Änderungen und neuen Einrichtungen durch den Mieter bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Eigenmächtiges Handeln des Mieters verpflichtet den Vermieter aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zur Übernahme der Kosten und berechtigt den Mieter nicht zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung.

3. Bauliche oder sonstige Änderungen und Einrichtungen, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat, sind, wenn der Vermieter dies verlangt, vom Mieter auf eigene Kosten und unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Aufforderung des Vermieters hin nicht geschieht, ist der Vermieter berechtigt, die Beseitigung auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

Bei baulichen Änderungen seitens des Mieters, die mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, behält sich der Vermieter das Recht vor, beim Auszug des Mieters die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf dessen Kosten zu verlangen.

4. Der Mieter darf Außenantennen, Reklameschilder usw. nicht anbringen. Es sei denn, der Vermieter genehmigt die Installation. Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, hat sie der Mieter auf eigene Kosten einzuholen. Die angebrachten Einrichtungen und Anlagen müssen sich dem allgemeinen Rahmen des Hauses anpassen. Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Einrichtungen und Anlagen dieser Art entstehen, soweit ihn hierfür ein Verschulden trifft. Er verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters bei Beendigung des Mietverhältnisses oder im Falle des Widerrufs der Erlaubnis den früheren Zustand wiederherzustellen.

Der Vermieter kann jederzeit verlangen, dass der Mieter für die von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen eine Haftpflichtversicherung abschließt und für die Dauer des Mietverhältnisses unterhält; entfernt er sie von ihm angebrachten Einrichtungen und Anlagen vor Ablauf des Mietverhältnisses wieder, endet die Versicherungspflicht des Mieters zu diesem Zeitpunkt.

5. Die Anbringung und Entfernung von Türschildern erfolgt einheitlich durch den Vermieter auf Kosten des Mieters.

### **§ 12 Anzeigepflicht und Haftung des Mieters**

1. Schäden in den Mieträumen hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Schuldhaftes Unterlassen verpflichtet den Mieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden in den Mieträumen und am Gebäude sowie an den zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienmitglieder, Hausgehilfen, Untermieter, Mietbewohner, Besucher sowie die von ihm beauftragten Handwerker und Lieferanten verursacht werden, soweit er dies zu vertreten hat.

3. Bei Auszug festgestellte Mängel, die nicht auf normaler Abnutzung beruhen (Spuren üblichen Gebrauchs) sondern auf unsachgemäße (Brandflecken, Kratzer u.s.w.) oder übermäßige Benutzung (z.B. Überbelegung, Haustierhaltung u.s.w.) durch den Mieter während der Mietzeit zurückzuführen sind, hat der Mieter zu vertreten und auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

Im Rahmen seiner allgemeinen Obhutspflicht hat er die Mietsache pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr fernzuhalten, soweit es in seiner Macht steht. Für Zufall und höhere Gewalt haftet er nicht.

Der Mieter ist verpflichtet, die Fenster und Türen bei Unwetter und Frost zu schließen, mit Elektrizität und Gas sorgfältig umzugehen, die sanitären Anlagen und Einrichtungen schonend zu benutzen und bei längerer Abwesenheit für die Betreuung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter ist im Rahmen der Zumutbarkeit zu eigenen Vorkehrungen verpflichtet, um in seinen Mieträumen Schäden abzuwenden und Gefahren zu beseitigen.

### **§ 13 Haftung des Vermieters**

Schadenersatzansprüche des Mieters wegen anfänglicher oder nachträglicher Mängel der Mietsache sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der Vermieter Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Auch im Übrigen haftet der Vermieter nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich des Verhaltens seines Vertreters oder Erfüllungsgehilfen. Hiervon unberührt bleiben die Erfüllungsansprüche des Mieters sowie sein gesetzliches Recht zur fristlosen Kündigung.

### **§ 14 Wasserführende Leitungen**

1. Jede Beschädigung an wasserführenden Leitungen (auch an Regenrinnen) ist sofort dem Vermieter mitzuteilen.

2. Waschen von Wäsche für nicht zu Haushalt des Mieters gehörende Personen ist nicht gestattet. Wasser darf grundsätzlich nur zum Eigenbedarf entnommen werden.

3. Wenn die Wasserzufuhr durch einen vom Vermieter nicht verschuldeten Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz. Für die Beseitigung von Mängeln, die der Mieter durchführt, ohne den Vermieter vorher in Verzug gesetzt zu haben, gilt § 13 Ziff.3 entsprechend.

4. Die Wasserentnahme zum Zwecke der Wagenwäsche ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Der Mieter ist zum Kostenersatz des Mehrverbrauchs an Wasser verpflichtet.

Ebenso hat er die Kosten des Mehrverbrauchs zu erstatten, der dadurch entsteht, dass er seiner Verpflichtung gem. Ziffer 1 nicht genügt. Ebenso hat er die Mehrverbrauchskosten zu zahlen, die wegen Verstoßes gegen Ziff.2 anfallen.

### **§ 15 Beheizung und Warmwasserversorgung**

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage und die Warmwasserversorgungsanlage (Strom für den Betrieb des Wasserboilers trägt der Mieter) ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlage zu bezahlen. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen.

Im Übrigen trägt der Mieter die durch seinen Umzug bedingten Kosten der Zwischenablesung.

2. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage (einschließlich des Tanks) und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, 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 Berechnung und Aufteilung.

3. Zu den Kosten der Warmwasserversorgung gehören:

Die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend dem vorstehenden Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebes einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsmittel.

4. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden auf die Mieter wie folgt umgelegt:

In diesen Fall werden 70 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemengenzähler und der Warmwasserzähler, und 30 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt.

Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum, Hobbyraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses umgelegt.

5. Im Falle der Umstellung der Heizungsanlage auf eine andere wertverbessernde bzw. kostensparendere Heizungsanlage hat der Mieter eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (§ 3 Miethöhegesetz für die nicht preisgebundenen Wohnungen und § 11 der zweiten Berechnungsverordnung für die preisgebundenen Wohnungen) zu leisten.

6. Soweit der Mieter die Heizungsanlage selbst betreibt (z.B. Etagenheizung), ist er verpflichtet, die Heizungsanlage während der Heizperiode im erforderlichen Umfang in Betrieb zu halten sowie die Heizungsanlage sachgemäß und pfleglich entsprechend gesetzlichen Vorschriften und technischen Erfordernissen zu behandeln sowie die Wartung auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Außerdem trägt er die Kosten der kleineren Instandsetzungsarbeiten (Reparaturen) selbst. Der Umfang bestimmt sich nach der in § 9 Ziffer 3 Abs. 3 und 4 getroffenen Regelungen.

#### **§ 16 Fahrstuhl (Aufzug)**

1. Der Fahrstuhl dient nur zur Personenbeförderung. Kinder ist nur in Begleitung Erwachsener die Benutzung gestattet. Das Befördern von Kisten und größeren Gegenständen ist untersagt.

2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstrom, Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf die Mieter umgelegt.

Die Kosten werden nach der Zahl der selbstständigen Haushaltungen (erschlossenen Einheiten) umgelegt.

3. Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt usw. gelten die Bestimmungen über die Sammelheizungsanlage gemäß § 16 Ziff. 1 Abs. 3 entsprechend.

#### **§ 17 Außenantennen und Breitbandkabelnetz**

1. Bei Installation einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter, soweit dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist, vom Mieter verlangen, dass dieser seine Einzelantenne auf eigene Kosten entfernt und sich an die Gemeinschaftsantenne anschließt.

Die Anlage von Einzelantennen außerhalb der gemieteten Räume ist nur nach Abschluss eines Antennenvertrages gestattet.



Der Mieter ist nicht befugt, eine Funkantenne zu errichten.

2. Beabsichtigt der Vermieter, die Wohnung an das Breitbandkabelnetz anzuschließen, hat der Mieter die Bau- und sonstigen Anschlussmaßnahmen zu dulden, soweit er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. In diesem Falle ist er auch damit einverstanden, dass der Anschluss der Mietsache an die vertraglich zur Verfügung gestellte Gemeinschaftsantenne beseitigt wird, wenn dies im Einzelfall gesetzlich zulässig ist.

3. Im Falle des Anschlusses der Mietsache an das Breitbandkabelnetz ist der Mieter verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (§ 3 Miethöhegesetz für die nicht preisgebundenen Wohnungen und § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung für die preisgebundenen Wohnungen) eine Mieterhöhung infolge der Wertverbesserungsmaßnahme zu leisten.

4. Der Mieter ist gemäß § 4 Ziffer 4o verpflichtet, sich anteilig an den Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage und der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage zu beteiligen.

### **§ 18 Krafträder, Motorroller, Mopeds u.a.**

Motorfahrzeuge jeder Art dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück abgestellt werden. Im übrigen dürfen Krafträder, Motorroller, Fahrräder mit Hilfsmotor (Mopeds) und ähnliche Fahrzeuge nur in der Garage untergestellt werden; in anderen Räumen und gemeinschaftlichen Anlagen dürfen sie mit Zustimmung des Vermieters nur dann untergestellt werden, wenn diese Räume bzw. Anlagen den ordnungsbehördlichen Vorschriften entsprechen.

Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nicht im Treppenhaus und auch nicht im Kellerflur abgestellt werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Mieter ein besonderes Interesse nachweist und eine Beeinträchtigung der Mitmieter oder anderer Personen nicht gegeben ist.

### **§ 19 Pfandrecht des Vermieters an eingebrachten Sachen**

1. Der Mieter erklärt, dass die beim Einzug in die Mieträume eingebrachten Sachen sein Eigentum und nicht verpfändet, gepfändet oder zur Sicherheit übereignet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

---



---

2. Der Mieter verpflichtet sich, von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Sachen dem Vermieter sofort Kenntnis zu geben.

3. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung berechtigt den Vermieter zu sofortigen (fristlosen) Kündigung des Mietvertrages.

### **§ 20 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

1. Der Vermieter und/oder sein Beauftragter darf bzw. dürfen die Mieträume nach angemessener vorheriger Anmeldung in der Zeit von 10 Uhr bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 18 Uhr betreten und besichtigen, um seine gesetzlichen und vertraglichen Rechte und Pflichten zu erfüllen bzw. wahrzunehmen. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

2. Dies gilt insbesondere, um die Räume im Falle der Kündigung oder Vertragsaufhebung des Mietverhältnisses Mietinteressenten und bei Verkaufsabsicht des Grundstücks oder der Wohnung Kaufinteressenten zeigen zu können. Der Vermieter darf von seinem Recht nur in einer den Mieter schonender Weise Gebrauch machen; er hat wichtige Belange des Mieters zu beachten.

3. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass die Rechte des Vermieters nach den vorhergehenden Absätzen ausgeübt werden können, z.B. durch Hinterlegung der Schlüssel bei einer Vertrauensperson. Wenn die Schlüssel dem Vermieter nicht zur Verfügung stehen, ist der Vermieter bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.

### **§ 21 Beendigung des Mietverhältnisses**

1. Die Mieträume sind beim Auszug vollständig gereinigt und neu renoviert ( Decken und Wände sind fachgerecht Raufaserweiß gestrichen ) an den Vermieter zurückzugeben. Der Teppichboden ist durch eine Fachfirma zu reinigen. Außerdem hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhandigen. Schlüssel, die der Mieter zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, hat er dem Vermieter kostenlos auszuliefern oder ihre Vernichtung nachzuweisen.

2. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nach, kann ihm der Vermieter zur Bewirkung der Leistung eine angemessenen Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nach dem Ablauf der Frist ablehnt. Nach dem Ablauf der Frist ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

Der Mieter hat dem Vermieter den Zeitpunkt und den Umfang der Schönheitsreparaturen nachweisen.

3. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Räume versehen hat, kann er wegnehmen, doch hat er den früheren Zustand auf seine Kosten wiederherzustellen. Auf Verlangen des Vermieters hat er eine den Umständen nach angemessener Sicherheit zu leisten. Der Vermieter kann aber verlangen, dass die Einrichtung gegen Ersatz des im Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume



angemessenen Wertes zurückgelassen wird, wenn der Mieter kein berechtigtes Interesse daran hat, sie mitzunehmen. Für bauliche Veränderungen und Einbauten kann der Mieter keinen Kostenersatz beanspruchen.

4. Bei verspäteter Rückgabe der Mietsache hat der Mieter als Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung den vereinbarten Mietzins oder anstelle dessen den Mietzins zu zahlen, der für vergleichbare Räume ortsüblich ist, ohne dass dies vom Vermieter zum Zeitpunkt der erstmaligen Vorenthaltung der Mietsache sofort geltend gemacht werden müsste. Gibt der Mieter die Mietsache zur Unzeit zurück, hat er die Entschädigung für den vollen Monat zu leisten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterbleibt, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als den Umständen nach die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

5. Sind nach Beendigung des Mietverhältnisses Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die der Mieter zu vertreten hat, oder führt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses solche Arbeiten noch durch, so haftet er für den Mietausfall, die Betriebskosten und alle weiter anfallenden Schäden, die hieraus dem Vermieter entstehen.

Das gleiche gilt im Falle der auszuführenden Schönheitsreparaturen entsprechend, die der Mieter trotz Inverzugsetzung gem. § 21 Ziff.2 verweigert.

6. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren in einem Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

Teilt der Mieter dem Vermieter seine neue Adresse nicht oder nicht zutreffend mit und kann der Vermieter diese auch nicht durch eine Anfrage beim zuständigen Einwohnermeldeamt ermitteln, ist die Verjährung gehemmt, d.h. wird der Zeitraum, während dessen der Vermieter die Adresse des Mieters nicht in Erfahrung bringen kann, in die Verjährungsfrist nicht mit eingerechnet. Der Vermieter ist zur Aufrechterhaltung der Hemmung verpflichtet, die Einwohnermeldeamtsanfrage in Jahresabständen zu wiederholen. Die Dauer der Hemmung beträgt maximal fünf Jahre.

Die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Mieter wurde auf die Bestimmungen des § 21 gesondert hingewiesen und hat diesen zugestimmt:

Mieter

## § 22 Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem (von mehreren) Mieter abgegeben wird. Die Mieter bevollmächtigen sich unter Vorbehalt schriftlich Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

Diese Bevollmächtigung gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen des Vermieters, nicht jedoch für Kündigungen und Mietaufhebungsverträge.

3. Falls einer der mehreren Mieter auszieht, wird hierdurch seine Haftung für die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag bis zu dessen Beendigung bzw. Herausgabe der Wohnung nicht berührt. Eine Entlassung aus der Haftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht zwingende gesetzliche Regeln etwas anderes vorschreiben.

## § 23 Hausordnung

Die Parteien vereinbaren, dass die abgedruckte Hausordnung Bestandteil dieses Vertrages ist.

Der Mieter verpflichtet sich, dass er und seine Familien- bzw. Haushaltsangehörigen, Angestellten, Arbeiter und Untermieter die Bestimmungen einhalten. Zur Änderung der Hausordnung ist der Vermieter berechtigt, soweit dadurch keine zusätzliche Belastung für den Mieter eintritt.

## § 24 Sonstige Vereinbarungen

1. Tierhaltung: Tiere dürfen nur mit vorheriger Einwilligung des Vermieters gehalten werden. Die Einwilligung kann, wenn Unzuträglichkeiten auftreten, widerrufen werden. Ziervögel und Zierfische darf der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten.

2. Sonstiges: Das Übergabeprotokoll und die Selbstauskunft sind Bestandteil des Mietvertrages.

### **§ 25 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

Durch etwaige Ungültigkeit einer Bestimmung oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Falls eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Dieser Vertrag ist doppelt und gleichlautend ausgeliefert, selbst gelesen, überall genehmigt und eigenhändig unterschrieben. Jede Partei hat eine Ausfertigung erhalten (Ehegatten nur ein Exemplar).



## Hausordnung

### 1. Allgemeines

Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufriedenstellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen.

Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich das gemeinschaftliche Leben regeln lässt. Helfen Sie mit, dass Zusammenleben nicht durch Ihr Verhalten gestört wird. Gegenseitige Rücksichtnahme und Erfüllung der von Ihnen zu übernehmenden Pflichten bieten die beste Garantie, dass der Hausfrieden gewahrt bleibt. Alle Bewohner sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.

### 2. Einhalten der Hausordnung

Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig. Es ist deshalb erforderlich:

2.1 Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen;

2.2 Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;

2.3 schwere technische Geräte, wie Näh-, Strick-, Wasch- und Schreibmaschinen sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden;

2.4 Auf den Loggien, Terrassen und in den Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden;

2.5 Erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags ausgenommen samstags - in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr, samstags nur zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr, durchzuführen.

2.6 die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus und in den Fluren nicht zu gestatten.

### 3. Wohnungen

Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am Sondereigentum hat der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Hausmeister ist für das Sondereigentum nicht zuständig. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden.

Es ist notwendig, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden. Bei Reinigung des Loggiabodens und beim Gießen der Balkonpflanzen achten Sie bitte darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunterlaufendes Wasser belastet wird.

### 4. Behandlung des Gemeinschaftseigentums

Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Gegenständen in den der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden Räumen ist nicht gestattet.

Nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat ist jedoch das Aufstellen von Blumen- und Pflanzengefäßen zur wohnlicheren Gestaltung des Hauses gestattet.

Fahrräder sind in den gemeinschaftlichen Fahrradkellern (soweit vorhanden) abzustellen. Anderenfalls erfolgt die Unterbringung in den jeweiligen Privatkellern. Gleiches gilt für Kinderspielzeug, überflüssige Gegenstände und Möbel.

Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung aus einem besonderen Grund ausnahmsweise nicht vermeiden, so ist es selbstverständlich, dass derjenige, der die Verschmutzung verursacht hat, diese unverzüglich beseitigt. Dies gilt auch für eventuelle Beschädigungen. Die Aufteilung der Kellerfläche ist in einem Grundplan festgelegt, den jeder Eigentümer erhalten hat.

### 5. Reinigung der Textilien

Klopfen, Ausschütteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhen usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone untersagt. Auf den Balkonen sind diese Tätigkeiten nur gestattet, wenn eine Belästigung von Nachbarn ausgeschlossen ist. Auf den Loggien darf Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.

### 6. Tierhaltung

Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren, mit Ausnahme von Kaninchen und Federvieh, ist nur nach vorheriger Absprache gestattet. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht. Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind Hunde stets anzuleinen.

### 7. Verschluss der Haus- und Kellertüren

Gemeinschaftskellertüren sind grundsätzlich zu allen Tages- und Nachtzeiten zusätzlich abzuschließen. Die Haustür muss in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ebenfalls sofort nach Passieren abgeschlossen werden.

## 8. Waschen und Trocknen

Das Reinigen der Wäsche kann durch moderne Haushaltswaschmaschinen, die ordentlich installiert sind, in den Wohnungen vorgenommen werden.

## 9. Müll-Abfälle

Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Tüten müssen grundsätzlich ausgeschüttet werden. Verpackungsmaterialien und großvolumige Gegenstände sind vor Einwurf in den Müllbehälter in geeigneter Weise zu zerkleinern. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen.

Die Bewohner sind gehalten, den Müll getrennt zu entsorgen.

## 10. Vorsorge bei Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit ist es erwünscht, den Nachbarn zu verständigen und für Notfälle einen erreichbaren Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren oder den Schlüssel in einem verschlossenen Umschlag beim Hausmeister zu hinterlegen. Während der kalten Jahreszeit ist jede Wohnung, auch bei Abwesenheit, ausreichend zu beheizen.

## 11. Zentralheizung

Bei der Berechnung der Zentralheizung wurde - wie allgemein üblich - davon ausgegangen, dass sämtliche Wohnungen temperiert werden. Es ist deshalb nicht zulässig, in einer Wohnung sämtliche Heizkörper während der Heizperiode abzustellen. Die Verbrauchskosten werden hierdurch wenig beeinflusst, weil die Kostenermittlung durch Wärmemesser nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung erfolgt. Die Heizung arbeitet automatisch. Eine Bedienung ist daher nicht erforderlich. Bei Störungen oder sonstigen Beanstandungen ist der Hausmeister oder unmittelbar die Hausverwaltung zu verständigen.

## 12. Kellerbenutzung

Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. Die Keller müssen regelmäßig gelüftet werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z. B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die Kellerfenster geschlossen zu halten. Türen der Privatkeller sind mit der Wohnungsnummer und mit Namensschildern zu versehen.

## 13. Haus-Außenansicht

Die Form der Namensschilder an Klingeln und Briefkästen an den Hauseingängen ist nach bestehendem Muster von jedem Bewohner / Eigentümer unverzüglich nach Einzug auf eigene Kosten zu gestalten, anderenfalls veranlasst dies die Verwaltung in Ersatzvornahme zu Lasten des Wohnungskontos. Veränderungen der äußeren Gestaltung am Haus durch Sichtblenden, Markisen, Antennen, Wäscheleinen etc. sind grundsätzlich nicht genehmigt.

## 14. Schadensmeldung

Vom Gemeinschaftseigentum ausgehende Schäden im Bereich des Sondereigentums sind der Verwaltung unverzüglich, schriftlich zu melden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Bewohner zur Schadensminderung beizutragen. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht sind Sofortmaßnahmen einzuleiten, um Schäden am Gebäude, den Bewohnern oder Dritten zu mindern, sowie für Abhilfe und die Verkehrssicherung (Absperrung / Warnzeichen) zu sorgen.

## 15. Gemeinschaftsantenne

Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten steht ein gemeinschaftlicher Kabelanschluss zur Verfügung.

## 16. Spielplatz

Auf dem Kinderspielplatz ist auf die Ruhezeiten zu achten. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen gleich welcher Art am Gemeinschaftseigentum haften die Eltern.

## 17. Außenbeleuchtung

Um Unfallgefahren auszuschließen, soll die Außenbeleuchtung an den Hauseingängen vom Einbruch der Dunkelheit an bis 22.00 Uhr eingeschaltet sein.



## 18. Hausmeister

Der Hausmeister ist der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat unterstellt. Er wacht im Interesse aller Bewohner über die Einhaltung der Hausordnung und ist berechtigt, die Hausordnung in geeigneter Weise gegen Bewohner und Gäste durchzusetzen. Im Interesse eines harmonischen Zusammenlebens ist den Anordnungen des Hausmeisters Folge zu leisten. Bitte berücksichtigen Sie, dass der Hausmeister nur für die Gemeinschaftsanlagen zuständig ist.

## 19. Terrassen- / Balkon-Nutzung

Blumenkästen sind grundsätzlich an der Balkoninnenseite anzubringen. Kleine Wäscheteile dürfen nur unterhalb der Brüstungshöhe (also von außen nicht sichtbar) getrocknet werden. Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern. Markisen und Rollläden sind nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft anzubringen. Wegen der Belästigung der Mitbewohner ist Grillen und offenes Feuer auf den Balkonen und den Terrassen untersagt.

## 20. Reinigen und Pflege der Gemeinschaftsflächen

Für die Reinigung der Haustüren, Gemeinschaftsräume, deren Fenster und des Treppenhauses sowie die Pflege der Fußwege und Außenanlagen und die Erledigung des Winterdienstes ist entsprechend den geschlossenen Verträgen der Hausmeister zuständig.

Der übrige Bereich wird vom Hausmeister betreut. Sollte aus irgendeinem Grunde die Reinigung durch die Reinigungsfirma oder den Hausmeister ausfallen, sind die Bewohner eines jeden Geschosses verpflichtet, den zu ihrer Wohnung führenden Treppenhausteil im wöchentlichen Wechsel wenigstens einmal gründlich zu reinigen und auch an den übrigen Tagen sauber zu halten.

Soweit den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen nach der Gemeinschaftsordnung ein Grundstücksteil zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, wird erwartet, dass sie diesen auf eigene Kosten als Ziergarten so anlegen und pflegen, dass sich ein ansprechendes Bild ergibt.

Die Eltern bzw. Aufsichtspersonen von Kindern sind verpflichtet, die von Ihren Kindern verursachte und über das übliche Maß hinausgehende Verschmutzung umgehend zu beseitigen.

Das Betreten der Pflanzflächen und Böschungen ist, um erhebliche Folgekosten zu vermeiden, nicht gestattet.

Ebenso ist das Ausführen von Hunden auf den Rasenflächen und auf dem Kinderspielfeld untersagt. Sollte es beim Hundeausführen zu einem "Malheur" kommen, sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung und haftet selbstverständlich gegenüber der Gemeinschaft für alle Schäden.

## 21. Sicherheits-Einrichtungen

Im Interesse aller Bewohner sind die Zufahrten und Standplätze für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge immer freizuhalten. Die Eigentümergemeinschaft behält sich vor, bei Verstößen ohne weitere Abmahnung diese Fläche zu Lasten des Verursachers und / oder Vermieters räumen zu lassen.

Rettungs- / Feuerschutzeinrichtungen dürfen nicht außer Funktion gesetzt oder verändert werden. Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.

## 22. PKW-Stellplatznutzungs-Ordnung

Zufahrt und Stellplatzanlagen sind sorgfältig zu behandeln. Auf dem Gelände der Gemeinschaft gilt die Straßenverkehrsordnung. Reparaturen und Wartungsarbeiten auf den Stellplätzen sind nicht gestattet.

### - Verbindlichkeit der Hausordnung -

Die jeweils gültige Hausordnung in der jeweiligen Fassung ist für alle Bewohner und Gäste des Hauses bindend. Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge aufzunehmen. Bei gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter / Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zu Beachtung der Hausordnung aufzufordern.

### **Merkblatt „So lüften Sie richtig!“**

In einem Haushalt wird von vielen Seiten Feuchtigkeit abgegeben. Allein ein schlafender Mensch gibt in acht Stunden 1/3 Liter Wasser ab! Hinzu kommen Zimmerpflanzen, Kochen, Duschen u. a.

Da warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kalte, bis sie den Sättigungsgrad erreicht, entsteht dort Feuchtigkeit, wo warme Luft abkühlt oder auf sehr kalte Oberflächen trifft. Dies ist besonders an den von Heizkörpern weit entfernten Wänden, Decken und Ecken sowie am Fenster selbst zu befürchten. Ebenfalls viel Feuchtigkeit entsteht in der Küche, im Bad und im Schlafzimmer. Wird gegen die entstehende Feuchtigkeit nichts unternommen, so bilden sich Stockflecken und Schimmelpilze auf Möbeln und an den Wänden, die nicht nur Sachen beschädigen, sondern auch gesundheitsschädlich sind.

**Deshalb: Richtig Lüften!**

Wenn möglich sollte die Feuchtigkeit schon während der Entstehung hinaus gelüftet werden (Küche)!

Im Bad nach dem Duschen oder Baden gründlich lüften!

Nicht so lange lüften, dass die Raumwände abkühlen, denn diese erwärmen sich beim Aufheizen langsamer als die Raumluft und es entsteht dort Feuchtigkeit. Deshalb nur kurz lüften (Stoßlüften).

Vor einer Raumtemperaturabsenkung (Nachtabensenken, Urlaub) sollte noch mal gelüftet werden, so dass sich trockene Luft im Raum befindet, die bei Abkühlung keine Feuchtigkeit freisetzt.

Auch bei Möbelplatzierung an kälteren Teilen des Raumes ist darauf zu achten, dass dort keine Stockflecken oder Schimmelpilze entstehen. Hier hilft gegebenenfalls ein Umstellen bzw. eine Hinterkühlung der Möbel.

Für den Luftaustausch (verbrauchte Luft/Frischluft) reicht ein kurzes Stoßlüften (sperrangelweites Öffnen aller Fenster und Türen für wenige Minuten).

Für die Feuchteabführung reicht das kurze Stoßlüften grundsätzlich nicht. Hier muss dieser Vorgang mehrmals wiederholt werden. Die hereinströmende Außenluft muss erwärmt werden, dann wirkt sie wie ein Schwamm gegen die Raumfeuchte.

Weisen Ihre Fenster einen Spaltlüfter auf, so sollten Sie den bei Nutzung der Räume (Küche, Schlafzimmer und Bad) grundsätzlich zur Dauerlüftung nutzen.

Besonders bei Neubauten ist reichlich zu lüften, da zu der Wohnfeuchtigkeit noch die Baufeuchtigkeit hinzukommt und bei unzureichender Lüftung sich schnell Schimmelpilze und Stockflecken bilden!

Bei offenen Feuerstellen ist generell für Zuluft zu sorgen.

---