

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehend Rücksichtnahme geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrags zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

Schutz vor Lärm

Unbedingte Ruhe, ist im Interesse aller Mieter von 12 bis 14 Uhr und von 22 bis 8 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr einzuhalten. In den Ruhezeiten ist Musizieren untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte, CD-Spieler usw. sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Garten usw.) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.

Hausschlüssel

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

Hausreinigung

Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Sämtliche Fenster -- auch Dach-, Gang- und Kellerfenster -- sind bei Unwetter sofort zu schließen. Gleiches gilt bei Frostgefahr für alle Fenster. Diese dürfen nur zum Lüften geöffnet werden. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass die Wasserleitungen nicht einfrieren. Die Hof- und Gartenleitung ist abzustellen und leer laufen zu lassen.

Gemeinschaftsräume und -anlagen

In den zu gemeinschaftlichem Gebrauch bestimmten Räumen und Anlagen dürfen Gegenstände aller Art, insbesondere Fahrräder, Mopeds, Motorräder und sonstige Fahrzeuge nicht abgestellt werden. Dasselbe gilt für das Abstellen von Fahrzeugen und anderen Gegenständen außerhalb des Hauses auf dem Grundstück. Die Gemeinschaftsräume und -anlagen dürfen vom Mieter nicht für den persönlichen Gebrauch benutzt oder vereinnahmt werden.

Abfallbeseitigung

Für die Beseitigung von Abfällen, sind ausschließlich Mülleimer entsprechend der örtlichen Regelung zu verwenden. Sofern Müllbehälter (z.B. grüne Tonnen) von mehreren Mietern gemeinsam genutzt werden, sind diese verpflichtet, im Wechsel die Müllbehälter zur Müllabfuhr bereitzustellen und anschließend an den Stellplatz zurückzubringen. Es ist auf die ordnungsgemäße Mülltrennung zu achten.

Treppenhausbeleuchtung

Der Mieter hat Schäden an der Treppenhausbeleuchtung umgehend dem Vermieter zu melden. Die Haustür ist von 22 Uhr bis 7 Uhr verschlossen zu halten.

Waschen und Trocknen

Das Waschen und Trocknen von Wäsche hat in der Waschküche bzw. dem Trockenspeicher zu erfolgen, sofern diese Räume vorhanden sind.

Ausklopfen von Teppichen und Polstermöbeln

Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln usw. darf nur an dem hierfür bestimmten Platz, z.B. im Hof -- keinesfalls auf dem Balkon oder vor bzw. aus den Fenstern -- und nur während der behördlich erlaubten Zeiten erfolgen.

Hinweis- und Verbotsschilder

Das Anbringen von Schildern, Bildern, Wanddekorationen außerhalb der Mietfläche insbesondere im Treppenhaus oder den Hausfluren bedarf der Genehmigung des Vermieters.

Speicher- und Kellerraum

In Speicher- und Kellerräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten zur Vermeidung von Brandgefahr nicht aufbewahrt werden. Jeder Mieter hat das ihm zugewiesene Keller- bzw. Speicherabteil zu nutzen. Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind. Die Speicher- und Kellerräume dürfen nur als Lagerfläche benutzt werden.

Garagenordnung

Die Garagentore sind immer geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Zufahrt zur Garage sauber und von Eis bzw. Schnee freizuhalten und im Winter bei Bedarf auch zu streuen. In der Garage ist das Benutzen von Feuer sowie das Rauchen verboten. Feuergefährliche Gegenstände, z.B. Treibstoffe, Farben und Lacke, dürfen dort nicht aufbewahrt werden. Die Garage darf auch nicht als Lager- oder Abstellraum benutzt werden. Jeder vermeidbare Lärm, insbesondere geräuschvolles Laufen lassen des Motors in der Garage, ist untersagt. Auf der Zufahrt zur Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden.

Grillen

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

Rauchwarnmelder

Bitte berücksichtigen Sie bei allen Arbeiten: Im Umfeld von 50 cm um den Rauchwarnmelder dürfen sich keine Gegenstände (z. B. Lampen, Schränke, Raumteiler, ...) befinden. Sollten Sie im Rahmen von Umbau-/Renovierungsarbeiten Gegenstände im direkten Umkreis von 50 cm um den Rauchwarnmelder befestigen wollen, ist hierzu im Vorfeld eine kostenpflichtige, normgerechte Ummontage des Rauchwarnmelders durch den Vermieter erforderlich. Eine Demontage durch den Mieter ist ausgeschlossen. Der Rauchwarnmelder ist entsprechend der gültigen DIN-Norm 14676 fachgerecht befestigt und mit einer Plombe gesichert. Diese signalisiert die Unversehrtheit des Gerätes. Bei unerlaubter Demontage wird die Plombe zerstört. Eine kostenpflichtige Neu-Verplombung durch einen Servicemitarbeiter wird in diesem Fall notwendig.

Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht des Vermieters

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen. Falls der Mieter trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die zweite erfolglose Abmahnung folgenden Monat die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Zu diesem Vorgehen wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt. Das Recht des Vermieters zur ordentlichen oder fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses bleibt hiervon unberührt.

Gemeinschaftsantenne, Parabolantenne

Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, eine Gemeinschaftsantenne zu errichten, sofern dem nicht ein berechtigtes Interesse des Mieters entgegensteht. Macht der Vermieter von diesem Recht Gebrauch, ist der Mieter verpflichtet, seine Einzelantenne (auch genehmigte Parabolantennen) ohne Erstattungsansprüche auf seine Kosten zu entfernen. Der Mieter ist dann verpflichtet die Gemeinschaftsantenne zu benutzen. Die Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne sind ab Fertigstellung der Antennenanlage als Betriebskosten vom Mieter anteilig zu tragen. Gleiches gilt sinngemäß, wenn der Vermieter einen Anschluss an ein Breitbandkabel errichtet. Eine Verpflichtung zum Anschluss an ein Kabelnetz besteht nicht, wenn der Vermieter dieses nicht selber errichtet, sondern einem Dritten die Errichtung eines Kabelnetzes genehmigt hat. Der Mieter ist dann berechtigt aber nicht verpflichtet, mit diesem Dritten einen Vertrag über Signallieferung abzuschließen. So lange im Haus, in dem sich die Mietwohnung befindet, für das Breitbandkabel das dafür notwendige Hausinnernetz nicht installiert ist und nicht alle Mieter im Haus einen Anschluss an das Breitbandkabel wünschen, hat der Mieter keinen Anspruch auf einen solchen Anschluss für seine Wohnung. Es sei denn, er oder einer der anderen Mieter im Hause gewähren dem Vermieter in Höhe der für das Innernetz zu erwartenden Kosten einen verlorenen oder einen abwohnbaren Baukostenzuschuss. In letzterem Fall ist bei Auszug des Mieters, sofern er den Zuschuss gewährt hat, Art. VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des 2. Wohnungsbaugesetzes vom 21.7.1961 betreffend der Rückerstattung von Baukostenzuschüssen entsprechend anzuwenden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, einen Anschluss an das Breitbandkabel herzustellen, sofern dem kein berechtigtes Interesse des Mieters nach § 554 BGB entgegensteht. Ist die Wohnung an das Breitbandkabel angeschlossen, ist der Mieter verpflichtet, nur dieses für sein Rundfunk- oder Fernsehgerät zu benutzen und seinen Anteil an den Betriebskosten (§ 5 Ziffer 1 des Mietvertrags) zu zahlen. Eine zuvor von ihm unterhaltene eigene Antenne hat er auf Verlangen des Vermieters ordnungsgemäß auf seine Kosten zu beseitigen.

Unberührt vom Recht des Vermieters, sowohl bei der Hausantenne als auch beim Anschluss an das Breitbandkabel die Betriebskosten dafür anteilig auf die Mieter umzulegen, bleibt sein Anspruch auf den Mietzuschlag (11 % vom Aufwand) gemäß § 559 BGB.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die dem Mieter bei Vertragsbeginn zur Verfügung stehenden Fernseh- und Hörfunkprogramme geändert, eingeschränkt oder gänzlich wegfallen können. Sie sind sich weiterhin darüber einig, dass der Mieter urheberrechtliche Gebühren bezüglich dieser Programme zu tragen hat.

Die Anbringung einer Außen-Parabolantenne oder ähnlicher Vorrichtungen für den Satelliten-Empfang durch den Mieter bedarf der vorherigen Genehmigung durch den Vermieter. Der Vermieter kann die Genehmigung verweigern, wenn das Haus über einen Breitbandkabelanschluss verfügt oder wenn sonstige sachbezogene Gründe gegen die Installation sprechen. Hinsichtlich des Anbringungsortes hat der Vermieter ein einseitiges Bestimmungsrecht, welches vom Mieter im Falle einer Genehmigung unbedingt zu beachten ist. Bei Anbringung einer Antennenanlage hat der Mieter die maßgeblichen Sicherheitsbestimmungen zu beachten. Die Arbeiten müssen durch eine Fachfirma ausgeführt werden. Der Mieter haftet für Beschädigungen am Eigentum des Vermieters, die im Zuge der Installation entstehen. Der Mieter hat unverzüglich eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und dem Vermieter, auf dessen Verlangen, eine Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten der Wiederentfernung der Anlage zu leisten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter die Antenne auf seine Kosten entfernt und den alten Zustand wiederherstellt.