

I. Haftung der Vermieterin,

Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin gemäß § 536a Abs. 1 BGB für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.

II. Aufrechnung, Zurückbehaltung

Der Mieter kann mit einer Forderung aus § 536a BGB und auf Rückerstattung von auf Grund Minderung zu viel gezahlter Miete die Aufrechnung erklären bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Mit anderen Ansprüchen kann er nur aufrechnen bzw. ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, soweit sie unbestritten oder rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Ist die Aufrechnung bzw. das Zurückbehaltungsrecht des Mieters zulässig, muss er sie/es mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Vermieterforderung diesem anzeigen.

III. Benutzung der Mieträume, Tierhaltung, Untervermietung

(1) Die Benutzung der Mieträume ist nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Zweckes gestattet. Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung der Vermieterin nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere wie z.B. Fische, Meerschweinchen, Kanarienvögel etc.

(2) Der Mieter ist ohne Erlaubnis der Vermieterin nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten.

IV. Gartennutzung, Anpflanzungen

(1) Sofern ein Garten mitvermietet wird, ist der Mieter zu einfachen Pflegearbeiten verpflichtet. Zum Schneiden der Hecken, Bäume und Sträucher ist der Mieter nicht befugt. Diese Arbeiten werden vom Hausmeister oder von der Vermieterin beauftragten Dritten durchgeführt.

(2) Der Hausmeister bzw. der beauftragte Dritte ist nach vorheriger Terminabsprache mit dem Mieter befugt, den Garten zur Durchführung der in Abs. 1 genannten Gartenarbeiten zu betreten.

(3) Aufgrund der im Untergrund befindlichen Bausubstanz der Tiefgarage bedarf die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen zwingend der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Die Vermieterin kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn durch die geplante Anpflanzung Schäden an der Bausubstanz des Gebäudes und/oder der Tiefgarage drohen.

V. Veränderungen der Mietsache

Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder der darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung der Vermieterin nicht vornehmen.

VI. Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, die gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie die darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln und den Mietgegenstand entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu beheizen und zu belüften.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Ausgenommen sind dekorative Schäden, die nicht auf den Mietgebrauch zurückzuführen sind; diese sind von der Vermieterin zu beseitigen.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen derjenigen Teile der Mietsache zu tragen, die häufig seinem Zugriff ausgesetzt sind, wie Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien und evtl. mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie etwa Kühlschränke, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 120,00 EUR und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand 7 % der Jahresbruttokaltmiete (Grundmiete Wohnung zzgl. Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten) nicht übersteigen.

(4) Der Mieter hat Schäden am Mietgegenstand unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen.

(5) Für Beschädigungen des Mietgegenstandes sowie der im Mietgegenstand vorhandenen Einrichtungen und Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm oder unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragte Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

(6) Eine Pflicht der Vermieterin, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, besteht nur sofern und soweit sie in diesem Mietvertrag oder in einem Mietvertragsnachtrag schriftlich vereinbart sind.

VII. Zustand des Mietgegenstandes zu Mietbeginn

Die Vermieterin gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe. Den Zustand des Mietgegenstandes werden die Parteien im Wohnungsübergabeprotokoll dokumentieren.

VIII. Betreten der Mieträume durch die Vermieterin

(1) Die Vermieterin, ein von ihr Beauftragter oder beide sind bei Gefahr in Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen zu betreten.

(2) Will die Vermieterin das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in vorstehendem Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung mit angemessener Frist und zu angemessenen Zeiten zur Besichtigung zu betreten.

IX. Brandmeldeanlage

Das Gebäude ist zur Überwachung der Flure und Rettungswege mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet. Die durch ein schuldhaft grundloses Auslösen der Brandmeldeanlage verursachten Kosten hat der Verursacher zu erstatten.

X. Versicherungen

Soweit nicht vorhanden, wird dem Mieter empfohlen, eine Haftpflicht- und Hausratversicherung abzuschließen.

XI. Beendigung der Mietzeit

(1) Der Mietgegenstand ist bei Beendigung der Mietzeit gereinigt und unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben. Auf VI. dieser Anlage wird verwiesen.

(2) Der Mieter hat bei Beendigung des Vertrags keinen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag, auch wenn er der Vermieterin einen Ersatzmieter benennt.

(3) Der Mieter verpflichtet sich bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin seine neue Postanschrift mitzuteilen.

(4) § 545 BGB ist ausgeschlossen.

XII. Personenmehrheiten als Mieter

(1) Sind mehrere Personen Mieter, haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in jederzeit widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen; diese Vollmacht gilt jedoch nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie Mietaufhebungs- und Mietänderungsverträge.

Hausordnung zum Mietvertrag vom _____

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Bewohner des Hauses. Sie soll unter den Bewohnern ein gutes Einvernehmen sicherstellen. Weiterhin soll, auch im Interesse der Mieter, ein gepflegtes und einheitliches Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage nach außen ermöglicht werden.

1. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

- a) Die Rücksicht auf ein gedeihliches Zusammenleben der Hausbewohner erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten zu vermeiden, welche die häusliche Ruhe beeinträchtigen können.
- b) Eine besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie von 22:00 bis 8:00 Uhr geboten. In dieser Zeit ist das Spielen von Musikinstrumenten grundsätzlich zu unterlassen. Rundfunk, Fernsehgeräte und andere Tonträger sind ab 22:00 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen.

2. Reinigung

Beim Reinigen der Fenster, Türen, Treppen und sonstigen Bestandteile des Hauses sind ausschließlich Mittel zu verwenden, welche zu keiner Beschädigung des Materials führen können. Insbesondere die Fußböden sind mit geeigneten Mitteln zu reinigen und zu pflegen. Eine Liste mit geeigneten Reinigungsmitteln wird mit dem Übergabeprotokoll ausgehändigt und ist im Intranet einsehbar.

3. Sorgfaltspflichten der Hausbewohner / Sicherheit

- a) Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haus- und Hoftüren in den Sommermonaten um 22:00 Uhr, in den Wintermonaten um 21:00 Uhr geschlossen (nicht abgeschlossen) zu halten. Jeder Mieter, der nach den vorgenannten Zeiten bis 6:00 Uhr morgens das Haus verlässt bzw. ins Haus zurückkehrt, hat die Tür wieder zu schließen.
- b) Treppenhäuser sowie Flure und Gänge, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln.
- c) In den zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räumen wie Treppenhaus, Flur, Waschküche usw. dürfen Gegenstände gleich welcher Art (insbesondere Fahrräder, Mopeds, Hausrat, Schuhe usw.) nicht abgestellt werden. Sämtliche vorgenannten Gegenstände sind grundsätzlich im eigenen Keller oder etwaigen von der Vermieterin hierfür gesondert bereitgestellten Flächen abzustellen. Sollten die vorgenannten Gemeinschaftsräume beim Transport von Gegenständen beschmutzt werden, sind unverzüglich die erforderlichen Reinigungsarbeiten durchzuführen.

- d) Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und sowohl nachts als auch bei stürmischem und regnerischem Wetter von demjenigen, der sie geöffnet hat, zu schließen.
- e) Durch die Abflussleitungen – insbesondere im Bad, Küche und WC – dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll.
Der Mieter trägt die Kosten für die Beseitigung einer von ihm schuldhaft verursachten Abflussverstopfung.
- f) Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder in den Kellern einschließlich der Flure ist nicht gestattet.

4. Nutzung der Terrassen und Balkone

- a) Blumenkästen sind aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nur an der Innenseite anzubringen.
- b) An Fassade, Brüstung und Dach dürfen keine Gegenstände befestigt werden.
- c) Verstopfungen der Bodenentwässerung sind durch regelmäßige Reinigung zu verhindern.
- d) Eine von außen sichtbare Trocknung der Wäsche ist nicht zulässig.
- e) Eine Beschattung ist ausschließlich durch Sonnenschirme, unifarben in den Tönen weiß, beige oder grau gestattet.
- f) Das Aufstellen von Satellitenanlagen oder Klimageräten ist nur ausnahmsweise und nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet.
- g) Das Grillen mit einem Holzkohlegrill ist im Interesse des Brandschutzes sowie der anderen Bewohner/Nachbarn auf Balkonen und Terrassen nicht gestattet. Möglich sind die Benutzung eines Elektro- oder Gasgrills. Beim Grillen auf angemieteten Hof- oder Rasenflächen sollte zuvor eine Abstimmung mit der Hausgemeinschaft erfolgen. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nicht gestattet.

5. Besuchstiere

- a) Im Bereich der Wohnanlage sind Besuchstiere, das heißt Tiere von Besuchern, stets anzuleinen.
- b) Bei Verunreinigungen auf dem Gelände der Wohnanlage durch Besuchstiere sorgt der Halter für die unverzügliche Reinigung.

6. Klingelschilder und Dekorationen

- a) Das Gebäude ist mit einer digitalen Klingel- und Meldeanlage ausgestattet. Das Anbringen von selbstgestalteten Hinweis- oder Namensschildern an den Eingangs- oder Wohnungsabschlusstüren ist nicht gestattet. Neben den Wohnungsabschlusstüren befindet sich ein Schild, an dem die Vermieterin die Wohnungsnummer, Name und Vorname des Mieters anbringen wird.
- b) Individuelle Gestaltungen und Dekorationen außerhalb der Wohnung, insbesondere im Flurbereich vor der Wohnung, sind ausschließlich auf der Wand oberhalb des Türschilds in maximal Din-A4-Größe zulässig.
- c) Die Mieter erhalten von der Vermieterin eine Fußmatte für den Flurbereich vor der Wohnungsabschlusstür gestellt. Das Auslegen einer eigenen Fußmatte in diesem Bereich ist nicht gestattet.
- d) Die Erdgeschoss- und Laubengangmieter dürfen Blumenkübel oder ähnliches nur mit vorheriger Genehmigung der Hausverwaltung aufstellen.

7. Waschküche

Die Mieter sind berechtigt, den Wasch- und Trockenraum sowie den Fahrradabstellraum gemäß der Hausordnung mitzubedenutzen.

Die Benutzung des Waschrums im 2. OG des Hauses 74 ist allen Bewohnern der Häuser Nr. 66, 68, 70, 72, 74 und 76 gestattet.

Die dortigen Waschmaschinen werden von der Vermieterin zur Benutzung gegen Entgelt bereitgestellt. Im Falle der Nutzung sind die vor Ort befindlichen Bedienungsanleitungen zu beachten.

8. Benutzung des Personenaufzugs

- a) Der Personenaufzug steht allen Bewohnern der Wohnung zur Verfügung. Er darf nach der Aufzugsverordnung nur entsprechend der Bedienungsanweisung benutzt werden. Insbesondere darf die in der Aufzugskabine Personenzahl bzw. Höchstbelastung nicht überschritten werden, um den Fahrstuhl nicht zu überlasten.
- b) Kleinkindern ist die Benutzung des Aufzugs nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Die Eltern sind verpflichtet, darauf zu achten, dass ihre Kinder nicht im oder am Aufzug spielen, damit Unfälle, unnötige Stromkosten und etwaige Beschädigungen vermieden werden.
- c) Die Etagentüren des Aufzugs dürfen nur zum Ein- und Aussteigen geöffnet und auf keinen Fall offen festgestellt werden.

- d) Bei Störungen und Notfällen ist der Hausmeister oder die Hausverwaltung sofort zu verständigen.

9. Einzug und Umzug; Transporte

- a) Lastentransporte mit dem Aufzug, insbesondere Umzüge, dürfen, sofern sie behördlich zugelassen sind, nur nach Abstimmung mit dem Hausmeister durchgeführt werden. Der Aufzug darf nur in zulässigem Umfang (insbesondere bzgl. Traglast und Personenzahl) für Transporte genutzt werden und nur dann, wenn die Kabine vorher mit Schutzvorhängen ausgekleidet wurde. Es findet jeweils vor und nach Durchführung eine Dokumentation des Zustands der Aufzugsanlage durch den Hausmeister statt.
- b) Der Aufzug darf nicht unbemannt für das Transportieren von Gegenständen genutzt werden. Es muss stets mindestens eine Person im Aufzug mitfahren.
- c) Für den Erstbezug des Gebäudes 2017 wird der Aufzug für einen Monat durch die Vermieterin mit Schutzvorhängen ausgekleidet.

10. Tiefgaragennutzung

- a) In der Tiefgarage gilt die Straßenverkehrsordnung.
- b) Das Garagentor ist sorgfältig zu behandeln. Das Garagentor soll grundsätzlich geschlossen gehalten werden. Gleichwohl kann die häufige Benutzung zu Stoßzeiten, insbesondere zu Zeiten des Berufsverkehrs morgens und abends, dazu führen, dass das Tor für eine längere Zeitdauer offen steht.
- c) Reparaturen und Wartungsarbeiten durch die Mieter in der Tiefgarage sind nicht gestattet.