

FORSTER WOHNUNGSBAU GMBH

Frankfurter Straße 2
03149 Forst (Lausitz)

Telefon 03562/9802-0
Fax 03562/9802-58
Mail kontakt@fwg-forst.de

Hausordnung per Juni 2017

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Bewohner werden in ihrem eigenen wohlverstandenen Interesse gebeten, im Hause, in den Gemeinschaftsanlagen und in ihrer Wohnung auf Ruhe, Sauberkeit und Einhaltung der verschiedenen Benutzungsordnungen und Hinweise zu achten. Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und auch des Wohnungsunternehmens soll nachfolgende Hausordnung dienen. Ihre Innehaltung dient dem Hausfrieden und der Förderung der Gemeinschaft.

Lärm

Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00 – 15:00 Uhr, sowie zwischen 22:00 und 06:00 Uhr geboten. Radios, Fernsehen, CD-Player und so weiter sind auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

Das Spielen von Instrumenten, sowie handwerkliche Arbeiten sind während der Mittagsruhe (13:00 – 15:00 Uhr) und zwischen 20:00 – 08:00 Uhr grundsätzlich untersagt.

Lüften

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

Reinigung

Haus und Grundstück sind sauber zu halten, Verunreinigungen sind von dem Verursacher zu beseitigen. Die Sauberhaltung des Treppenhauses obliegt der Gemeinschaft der Wohnungsinhaber, bzw. den Inhabern von Gewerbeeinheiten. Jeder Mieter ist für die Reinigung des zu seinem Stockwerk führenden Treppenhausteiles, einschließlich Fenster, verantwortlich. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich beim Reinigen wöchentlich ab. Die Treppe ist wöchentlich zu wischen und mindestens zweimal in der Woche zu fegen. Die Fenster sind monatlich zu putzen.

Das Reinigen der Lichtschächte, die zum Keller des Mieters gehören, ist Sache des jeweiligen Mieters. Er hat dieselben stets in sauberem Zustand zu halten.

Bei Nichteinhaltung der Reinigungspflicht ist das Wohnungsunternehmen dazu berechtigt, die Reinigung auf Kosten der Mieter von einem Dienstleistungsunternehmen durchführen zu lassen.

Sicherheit

Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren in der Zeit von 22:00 – 06:00 Uhr ständig geschlossen zu halten. Bei elektrischen Türöffnern darf die Tür nicht verschlossen werden.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Keller oder auf dem Dachboden ist untersagt.

Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

Gemeinschaftsanlagen

a) Waschen und Trocknen von Wäsche

Waschküche, Trockenraum und Freitrockenanlage stehen entsprechend der Einteilung durch das Wohnungsunternehmen zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschräume und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen.

Auf den Balkonen und Loggien dürfen Wäsche und Kleidungsstücke nur unterhalb der Brüstung getrocknet oder gelüftet werden.

Auf Freitrockenanlagen hat der jeweilige Nutzer nach Beendigung der zur Verfügung stehenden Trockenzeit die Wäsche bis spätestens 22:00 Uhr zu entfernen. Die Wäscheleine ist bei nicht für alle Mieter ausreichenden Wäschetrocknenplätzen abzunehmen.

Die Benutzer von Wasch- und Spülautomaten sollen erst bei Inbetriebnahme die Zuleitungen öffnen und die Maschine beaufsichtigen. Sie haften für Schäden jeglicher Art, die durch die Inbetriebnahme entstehen. Der Abschluss einer Privathaftpflicht-Versicherung wird empfohlen.

Die Aufstellung von Waschvollautomaten auf Holzbalkendecken hat generell auf einer Schalldämmmatte zu erfolgen.

b) Gemeinschaftsantenne/Breitbandnetz

Die Verbindung von Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgesehenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden.

Der Mieter hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne/Breitbandnetz oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Antenne schließen lassen, unverzüglich dem Lieferanten des Signals (Funk & Technik GmbH, Fa. Dietmar Tischer) mitzuteilen.

Das Anbringen von sonstigen Antennen wie z.B. CB-Funkantennen oder Parabolspiegeln, ist nur mit Zustimmung des Vermieters gestattet. Bei Vorhandensein eines Kabelanschlusses wird die Anbringung von Parabolspiegeln generell nicht gestattet.

Brandgefahr

Offenes Licht, achtlos weggeworfene brennende Zigaretten, Steichhölzer und dergleichen auf dem Boden oder im Keller gefährden das Haus. Keller und Böden sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe; Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit besonderer Genehmigung des Wohnungsunternehmens gestattet und muss sowohl den Vorschriften der Feuerwehr wie der Feuerversicherung entsprechen. Nicht benutzte Rauchabzugsöffnungen sind ordnungsgemäß durch eine passende Ofenrohrklappe zu schließen, um Brandgefahr, Rauchbelästigung und möglicherweise Vergiftungen auszuschließen. Glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonnen, weil dadurch Brandgefahr und durch Gasbildung auch Explosionsgefahr entsteht. Heiße Asche muss vorher mit Wasser abgelöscht werden.

Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in den Wohn-, Boden- und Kellerräumen ist nach den feuerpolizeilichen Vorschriften nicht gestattet und darf daher nur im Freien vorgenommen werden (Explosionsgefahr durch Betätigen von Lichtschaltern, Zündflammen und brennende Zigaretten).

Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist wegen der damit verbundenen Gefahren und Belästigungen nicht erlaubt (siehe Brandschutzordnung der FWG mbH).

Müllentsorgung

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung des Landkreises Spree-Neiße gesondert zu entsorgen.

Fahrzeuge

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Das Waschen von Autos hat grundsätzlich auf den zur Verfügung stehenden Autowaschplätzen der Stadt zu erfolgen, da nur dort die vorgeschriebenen Benzin- und Ölabscheider eingebaut sind.

Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradkeller gestattet.

Sonstiges

Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone der anderen Mieter tropft.

Das Füttern von Tauben und Katzen ist wegen der damit verbundenen Belästigung der übrigen Mietparteien und Verunreinigungen nicht gestattet.

Zu jeder Wohnung gehört ein mit der jeweiligen Wohnungsnummer gekennzeichnete Kellerraum. Ein Tausch von Kellerräumen ist ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens nicht möglich.

Die Entnahme von Strom aus dem Hauslichtnetz für private Zwecke ist untersagt.

Wasserentnahme aus der Hauswasserleitung ohne eigene Zähler für besondere Zwecke, wie Garten spritzen und dergleichen, ist nicht erlaubt. Zum Haus gehörende Grünanlagen können in Abstimmung mit dem Hausverwalter bewässert werden.

Anzeigepflicht

Schäden, die in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen, am Hause, im Hof und in den gärtnerischen Anlagen auftreten, sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen oder seinem Beauftragten zu melden. Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für Haus, Bewohner und Dritte, so sind zweckentsprechende Sicherungen zu treffen oder Warnzeichen anzubringen. Bei verdächtigem Gasgeruch ist sofort das Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

Die Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens befindet in 03149 Forst, Cottbuser Straße 27D, Telefon 03562/9802-0.

Die Mieter werden gebeten, sich mit etwaigen Anliegen und Beschwerden, die Haus und Wohnung betreffen, zunächst an den zuständigen Wohnungsverwalter zu wenden.

Die Hausordnung gilt gleichzeitig für die Wohnungseigentümer. In diesem Fall ist anstelle des Wortes „Mieter“ das Wort „Eigentümer“ oder „Benutzer“ zu setzen.

Kleinreparaturen können während der Arbeitszeit der FWG mbH in der Reparaturannahme unter Telefon 03562/9802-42 angemeldet werden.

Bei Havarien außerhalb der Geschäftszeit steht Ihnen für die Gewerke Heizung/Sanitär der Bereitschaftsdienst unter Telefon 0172/24 24 474 und für das Gewerk Elektro die Fa. Antennen- und Elektroservice unter Telefon 03562/7772 zur Verfügung.
Der Schlüsseldienst wird von der Fa. Richter, Tel. 0173/4922778 ausgeführt.

Für Sie ist natürlich wichtig zu wissen, was unter **HAVARIE** zu verstehen ist, damit die Notdienstzentrale ihren Zweck erfüllen kann.

1. Havariefälle sind (allgemein):

- Maßnahmen zur Beseitigung von akuten Gefahrenherden für Leben und Gesundheit von Mensch und Tier, die keinen Aufschub zulassen,
- Maßnahmen an Rohr- und Elektroleitungen sowie Geräten des Vermieters zur Vermeidung von Schadensausweitung (Abdichtungen, Überbrückungen, Abschaltungen).

2. Keine Havariefälle:

- An Wasserabsperrarmaturen und Rohrleitungen entfällt im Rahmen eines Havarieeinsatzes die sofortige Reparatur, wenn nach Absperrung der Mieter aus einer anderen Zapfstelle in der eigenen Wohnung bzw. im Haus Wasser entnehmen kann.
- An Heizkörpern werden im Rahmen eines Havarieeinsatzes keine sofortigen Reparaturen ausgeführt wenn gewährleistet ist, dass in der Wohnung noch andere Heizkörper als Heizquelle dienen.

- Der kurzfristige Ausfall (max. 3 Tage) eines Warmwasserbereiters (Elektroboiler, Gastherme, Badeofen, zentrale Warmwasseraufbereitung) ist für den Mieter als zumutbar anzusehen.

- 5 -

In den unter Ziffer 2 genannten Fällen erfolgt die Reparatur zum frühest möglichen Zeitpunkt während der normalen Wochenarbeitszeit, wobei der Mieter eine Meldung auf erforderliche Reparatur umgehend an die Zentrale Reparaturannahme der FWG mbH zu geben hat.

Um einem Missbrauch des Notrufes vorzubeugen, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Mieter, die unberechtigt den Havariendienst anfordern, haben die Kosten selber zu tragen. Sie haben mit einem Mindeststundensatz von ca. 39,00 € sowie einem Wegegeld von ca. 0,65 €/km zu rechnen.
- Die Entscheidung, ob ein Havariefall vorliegt, trifft letztlich in Nachfolge der gerufene Handwerker vor Ort.
- Im Falle einer Havariebearbeitung geht die Rechnung an die FWG mbH.

Auf der Grundlage des Grundgesetzes des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen des Landes Brandenburg (Brandschutzgesetz – BSchG) vom 14.05.1991, sowie des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 wird folgende

BRANDSCHUTZORDNUNG für Wohnstätten

von der Geschäftsführung der Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH für die in ihrer Verwaltung und Eigentum befindlichen Objekte verbindlich festgelegt.

- I. Wer ein Schadenfeuer, einen Unglücksfall oder ein anderes Ereignis, durch das Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte gefährdet sind, bemerkt, ist verpflichtet, unverzüglich die nächste Feuermelde- oder Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Feuerwehrruf: 112

Polizeiruf: 110

- II. Zur Gewährleistung einer optimalen Sicherheit für unsere Mieter, dem behinderungsfreien Wirken von Einsatzkräften im Schadensfall und der Vermeidung von unnötigen Schäden sind folgende Festlegungen zu beachten:

1. Es ist dem Mieter nicht gestattet, Gegenstände jeglicher Art auf von ihm nicht angemieteten und allgemein zugänglichen Flächen ohne schriftliche Genehmigung des zuständigen Vermieters abzustellen.
2. Einrichtungen, Mittel und Geräte, die der Verhütung, der Meldung oder Bekämpfung von Bränden bzw. der Verhinderung von Brandausbreitung und der Gewährleistung der Evakuierung dienen, einschließlich deren Kennzeichnung, dürfen nicht beschädigt, unbefugt entfernt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
3. Handwerkliche Arbeiten sind unter Beachtung der spezifischen Bedingungen am jeweiligen Arbeitsplatz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Die Einrichtung von Heimwerkerräumen bedarf wegen der damit verbundenen Emissionsübertragung der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter.
4. Beim Rauchen sowie beim Umgang mit Zündmitteln, offenem Feuer oder Licht ist zu sichern, dass brennbare Stoffe nicht durch Flammen, Wärmeübertragung oder Glut entzündet werden können.

In Kellern, Gemeinschaftsräumen, Hausfluren und auf Dachböden ist das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer untersagt.

5. Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind nur mit Zustimmung des Vermieters, des Bezirksschornsteinfegermeisters und des Versorgungsträgers für die jeweilige Energie aufzustellen und zu betreiben. Für das Betreiben gelten die Hinweise bzw. Bedienungsanleitungen der Hersteller und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

6. Holz, Wäsche und andere brennbare Stoffe sind nicht auf, an, in, über oder unter in Betrieb befindlichen Feuerstätten sowie an Rauchabzugsrohren zu trocknen, zu lagern bzw. aufzubewahren. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 50 cm ist einzuhalten.

- 7 -

7. Schornsteine dürfen nicht durch Anbringen von Tragekonstruktionen, Haltevorrichtungen sowie durch Einschlagen von Haken, Nägeln und anderem beschädigt werden. Schornsteinreinigungsverschlüsse sind ständig geschlossen zu halten. Eine Fläche von seitlich 0,5 m und nach vorn 0,8 m muss stets freigehalten werden, auch wenn sie sich in angemieteten Räumen befinden.
8. Asche und andere Verbrennungsrückstände sind in nichtbrennbaren Behältern so aufzubewahren und zu transportieren, dass eine Brandentstehung durch Funkenflug, Wärmeübertragung, Glut oder Durchbrennen ausgeschlossen ist.

Sammelbehälter für die Aufbewahrung von Asche sind an dem vom Vermieter festgelegten Standort aufzustellen und geschlossen zu halten. Der Mindestabstand zu brennbaren Materialien soll 2 m betragen.

Die Aufbewahrung von Asche oder Wertstoffbehältern ist auf oder unter Treppen, auf Dachböden, in Räumen mit leichtentzündlichen Stoffen sowie an allen anderen allgemein zugänglichen Flächen nicht gestattet.

9. Die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten in Wohnstätten und Nebenräumen hat bei Mengen über 1 Liter in bruchsicheren, dicht schließenden und handelsüblichen Behältern zu erfolgen. Die Lagerung darf nur in Behältern bis zu einem Fassungsvermögen von 20 Litern erfolgen und stellt gleichzeitig die Höchstlagermenge dar. Beim Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Der Umgang mit und die Lagerung von Kraftstoffen jeglicher Art in Wohn- und Nebenräumen wird nicht gestattet.

Leere, nicht geeignete Behälter gelten nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als gefüllt.

10. Elektrotechnische Anlagen und Geräte dürfen nur in einem technisch einwandfreien Zustand betrieben werden. Die Hinweise des Herstellers sind zu beachten. Ortsveränderliche Elektrowärmeegeräte, die für den kurzzeitigen Betrieb vorgesehen sind, müssen während des Betriebes unter ständiger Kontrolle gehalten werden. Eine gefahrdrohende Wärmeübertragung auf brennbare Stoffe ist zu verhindern. Veränderungen und/oder zusätzliche Installationen an elektrotechnischen Anlagen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters sowie der nachweislichen Abnahme durch einen berechtigten Fachmann.
11. Bei Wahrnehmung von Gasgeruch sind alle Hausbewohner sofort durch Rufen zu verständigen.

Elektrische Klingeln und Schalter nicht betätigen!

Gleichzeitig sind alle Geräte und Anlagen, die eine Zündung auslösen können, außer Betrieb zu nehmen. Der zuständige Versorgungsträger und die Feuerwehr sind zu verständigen.

III. Schlussbestimmungen

Diese Brandschutzordnung ist mit der zuständigen Brandschutzbehörde abgestimmt, Bestandteil der Hausordnung und somit des Mietvertrages.

Zuwiderhandlungen können entsprechend BGB geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieser Brandschutzordnung verlieren alle anderen noch vorhandenen Brandschutzordnungen für Wohnstätten der Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH ihre Gültigkeit.

Forst, 01.06.2017

Die Geschäftsführung

Allgemeine Vertragsbestimmungen für Mietverträge der Forster Wohnungsbau GmbH per Juni 2017

Nr. 1

Benutzung der Mietsache, der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen

Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen darf das Wohnungsunternehmen nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für den Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.

Nr. 2

Mietzahlung

Der Mieter hat die Miete gemäß § 2 auf seine Kosten monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats nach näherer Bestimmung des Wohnungsunternehmens zu entrichten.

Mieter und Wohnungsunternehmen vereinbaren, dass der Mieter auf Verlangen die Miete – einschließlich Zuschlägen, Vergütungen und Vorauszahlungen – von einem Konto bei einem Geldinstitut abbuchen lässt und die dazu erforderliche Einzugsermächtigung erteilt. Der Mieter hat ggf. ein Konto bei einem Geldinstitut anzulegen und für die Deckung des Kontos in Höhe der monatlich zu leistenden laufenden Zahlungen zu sorgen. Die dem Wohnungsunternehmen berechneten Kosten nicht eingelöster Lastschriften hat der Mieter zu tragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der Mieter berechtigt, die Einzugsermächtigung zu widerrufen.

Bei Zahlungsverzug ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung 3,00 € pauschalierte Mahnkosten zu fordern, es sei denn der Mieter weist nach, dass wesentlich geringere Kosten entstanden sind.

Nr. 3

Übergabe der Mietsache

Der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe wird im Übergabeprotokoll niedergelegt.

Soweit das Wohnungsunternehmen oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vormieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuzahlen.

Nr. 4
Erhaltung der Mietsache

Der Mieter hat die Mietsache sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmter Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen.

Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auszuführen, soweit sie durch seine Abnutzung bedingt sind.

Soweit das Wohnungsunternehmen oder der Mieter Ausgleichsbeträge für unterlassene Schönheitsreparaturen vom Vermieter erhalten hat, sind diese zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung zu verwenden bzw. bei Ausführung durch den Mieter an diesen auszuzahlen.

Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen:

- das Anstreichen **oder** Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken
- den Innenanstrich der Fenster
- das Streichen der Türen und der Außentüren von innen sowie der Heizkörper einschl. der Heizrohre
- das Reinigen der Teppichböden.

Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen, alle **5** Jahre
dabei sind die Innenanstriche der Fenster sowie
die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre
alle **8** Jahre durchzuführen
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und
Toiletten einschl. der Innenanstriche der Fenster
sowie der Anstriche der Türen, Heizkörper und
Heizrohre alle **8** Jahre
- in anderen Nebenräumen innerhalb der Wohnung
einschl. der Innenanstriche der Fenster sowie der
Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre alle **10** Jahre.

Die Fristen beginnen erstmals mit Beginn der Mietzeit. Der Mieter ist für den Umfang der im Laufe der Mietzeit ausgeführten Schönheitsreparaturen beweispflichtig.

Lässt der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so sind nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

Schäden in den Mieträumen, im Hause und an den Außenanlagen sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaft Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.

- 11-

Nr. 5

Maßnahmen zur Erhaltung, Modernisierung und Energieeinsparung

Der Mieter hat Einwirkungen des Wohnungsunternehmens auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind (§ 555a BGB).

Gemäß § 555b des BGB hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, es sei denn, dass die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Das Wohnungsunternehmen teilt dem Mieter entsprechend § 555c BGB drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses schriftlich mit. Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.

Soweit der Mieter Maßnahmen zu dulden hat, muss er dem Wohnungsunternehmen oder dessen Beauftragten zur Durchführung der erforderlichen – auch vorbereitenden – Maßnahmen den Zutritt zu den Räumen gestatten.

Nr. 6

Zustimmungsbedürftige Handlungen des Mieters

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmungen des Wohnungsunternehmens, wenn er

- a) die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
- b) die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt,
- c) Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringt oder auf dem Grundstück aufstellt,
- d) Tiere hält,
- e) Antennen anbringt oder verändert,

- f) von der lt. Übergabeprotokoll vorgesehenen Beheizungsart abweicht,
- g) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Mofa oder Moped, abstellen will,
- h) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Mieträume, Anlagen oder Einrichtungen verändert,

- 12 -

- i) Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will,
- j) weitere Schlüssel anfertigen lassen will.

Die Zustimmung des Wohnungsunternehmens muss schriftlich erfolgen; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

Das Wohnungsunternehmen kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus und Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht erteilt werden würde.

Durch die Zustimmung des Wohnungsunternehmens wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

Nr. 7

Besichtigung der Mietsache durch das Wohnungsunternehmen

Beauftragte des Wohnungsunternehmens können in begründeten Fällen die Mietsache nach rechtzeitiger Ankündigung bei dem Mieter zu angemessener Tageszeit besichtigen oder besichtigen lassen.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter sicherzustellen, dass der Vermieter sein Besichtigungsrecht ausüben und in Fällen der Gefahrenabwehr die Mietsache betreten kann.

Nr. 8

Fristlose Kündigung

Das Wohnungsunternehmen kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist schriftlich kündigen, wenn

- a) der Mieter oder diejenigen, welchen der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, ungeachtet einer Abmahnung des Wohnungsunternehmens einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fortsetzen, der die Rechte des Wohnungsunternehmens in erheblichem Maße verletzt, insbesondere einem Dritten den ihm unbefugt überlassenen Gebrauch belassen oder die Mietsache durch Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt erheblich gefährden,
- b) der Mieter schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Wohnungsunternehmen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann,

- c) der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles des Mietzinses, der eine Monatsmiete übersteigt, in Verzug ist oder
- d) 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.

- 13 -

Nr. 9
Keine stillschweigende Verlängerung

Das Wohnungsunternehmen ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt.

Nr. 10
Beendigung des Mietverhältnisses durch Tod

Ist das Mietverhältnis mit mehreren Mietern abgeschlossen, so wird es nach dem Tod eines der Mieter mit den überlebenden Mietern allein fortgesetzt.

Führt der Mieter mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Hausstand in der Wohnung, so tritt mit dem Tode des Mieters der Ehegatte in das Mietverhältnis ein. Erklärt der Ehegatte binnen eines Monats, nachdem er vom Tode des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Wohnungsunternehmen gegenüber, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, so gilt sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt.

Die Rechte gemäß Abs. 2 stehen auch Familienmitgliedern des verstorbenen Mieters zu, die mit ihm einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, es sei denn, der Ehegatte tritt in das Mietverhältnis ein. Im Übrigen wird das Mietverhältnis mit den Erben des Verstorbenen über die Kündigungsfrist hinaus nicht fortgesetzt.

Nr. 11
Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die überlassenen Mieträume in ordnungsgemäßem Zustand zu übergeben.

Hat der Mieter Änderungen der Mietsache vorgenommen, so hat er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wieder herzustellen, soweit nichts anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Das Wohnungsunternehmen kann verlangen, dass Einrichtungen beim Auszug zurückbleiben, wenn es den Mieter angemessen entschädigt. Dem Wohnungsunternehmen steht dieses Recht nicht zu, wenn der Mieter an der Mitnahme ein berechtigtes Interesse hat.

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so sind die nach Nr. 4 Abs. 2 AVB fälligen Schönheitsreparaturen rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen.

Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel an das Wohnungsunternehmen zu übergeben; anderenfalls ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, auf Kosten des Mieters die Räume öffnen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen.

Nr. 12
Personenmehrheit der Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.

Willenserklärungen sind gegenüber allen Mietern abzugeben; für die Rechtswirksamkeit des Zugangs genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben werden. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

- 14 -

Nr. 13
Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren; dies schließt nicht aus, dass die Vertragsparteien im Einzelfall auf die Schriftform verzichten.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.