

# HAUSORDNUNG FÜR GEWERBERÄUME

## als Anlage zum Mietvertrag

### Anerkennung der Hausordnung

Diese Hausordnung ist Bestandteil des oben bezeichneten Mietvertrages. Der Vermieter behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Mieter vor. Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Mieter Bestandteil des Mietvertrages.

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes dar. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

### Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Dem Mieter ist nur der vertragsgemäße Gebrauch der Mieträume erlaubt. Er hat sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlungen ist der Mieter verantwortlich.

Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Eindruckstellen sind durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.

Außerhalb der Mieträume, also in bzw. auf den gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen, dürfen keinerlei Gegenstände abgestellt und gelagert werden.

Wenn der Vermieter hierzu eine besondere Erlaubnis erteilt, haftet der Mieter für alle entstehenden Schäden. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten seitens des Mieters vorgenommen werden. Fahrzeuge des Mieters und seiner Arbeitnehmer dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters und auf den angewiesenen Plätzen abgestellt werden. Fremde Fahrzeuge dürfen sich nur während der zum Auf- und Abladen erforderlichen Zeit auf dem Grundstück aufhalten. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften kann der Vermieter unbeschadet seiner weiteren Rechte ein angemessenes Entgelt von dem Mieter beanspruchen.

Radfahren ist auf den Höfen und in den Durchfahrten nicht gestattet.

Tierhaltung ist nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Vermieters zulässig.

Die Zugänge bleiben nachts geschlossen. Während dieser Zeit kann der Vermieter die Beleuchtung der Treppen und Flure unterlassen. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen wird das Haus weder offengehalten noch beleuchtet.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages ganz oder auch nur zeitweilig auszieht, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

### Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu Folgendem verpflichtet:

- seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und hinsichtlich des Gebrauchs von Gemeinschaftsflächen (Zugänge, Treppen, Aufzüge, Höfe, Einfahrten, Parkflächen und Tore) dafür zu sorgen, dass Dritte nicht geschädigt werden,
- Trockenhalten und ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden,
- Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen,
- sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen,
- ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit,
- Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser,
- das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Speicher in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -speicher erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte und Nässe,

München, den \_\_\_\_\_

(Mieter)

- die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und das Einschlagen von Nägeln (Schrauben), Haken usw. in Holzverkleidungen aller Art,
- die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw.,
- sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile,
- das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während längerer Abwesenheit des Mieters.
- Bei starkem Frost ist die Wasserleitung sachgemäß zu entleeren. Der Mieter hat daneben für die Entleerung der Toilettenbecken, Abortspülkästen und sonstiger Einrichtungen zu sorgen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

### Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerlöschpolizei, sind zu beachten.

Offenes Licht und Rauchen auf dem Speicher oder im Keller ist nicht gestattet. Keller und Speicher sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche und feuergefährliche Stoffe wie Papier, Packmaterial, Benzin, Öl usw.. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden; Lagerung von Brennmaterial in den Speicherräumen ist nicht gestattet. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen, sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, die Feuerstätten in seinen Mieträumen in gutem baulichen und brandsicheren Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.

Die regelmäßige Reinigung der Feuerstätten bis zur Schornsteineinführung obliegt dem Mieter auf seine Kosten.

Veränderungen an den Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und der zuständigen Behörden sowie der zuständigen Schornsteinfegermeister zulässig. Es dürfen nur diejenigen Brennmaterialien verwendet werden, die zur Behebung geeignet und zugelassen sind. In den Mieträumen sollen Brennstoffe nicht aufbewahrt werden. An und unter den Feuerstellen sind die Fußböden ausreichend zu schützen.

Heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen entleert werden. Sie muss vorher mit Wasser abgelöscht werden. Bei Ausbruch eines Brandes oder einer Explosion - gleich welcher Art - ist der Vermieter oder sein Beauftragter sofort zu verständigen.

Der Mieter hat das Reinigen der in seinen Mieträumen endenden Schornsteinrohre dem Schornsteinfeger zu gestatten.

Alle Gasleitungen und -installationen sind ständig auf Dichtigkeit zu überwachen. Bei verdächtigem Gasgeruch sofort Hauptabsperrhähne schließen und Installateur oder Störungsstelle der Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten benachrichtigen! - Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

### Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten.

Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +21 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 30. September besteht kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der vorstehende Absatz gilt sinngemäß.

München, den \_\_\_\_\_

(Vermieter)