

Hausordnung des Vermieters Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH, Breiter Weg 1, 39104 Magdeburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Peter Lackner für das Gewerbeobjekt Breiter Weg 30, 39104 Magdeburg

Hausordnung für Gewerberaummietverträge

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft, insbesondere von Wohnungs- und Gewerbemietern erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Hausgemeinschaft zu ermöglichen, sind insbesondere nachfolgende Bestimmungen durch die Mieter einzuhalten:

I. Gemeinsame Rücksichtnahme/Lärmbelästigung

1. Die Mieter werden ausdrücklich gebeten, regelmäßig vermeidbaren Lärm, der nur unnötig alle Hausbewohner belastet, zu vermeiden. Lärm und Geruchsbelästigungen müssen im Interesse aller Mieter unterbleiben. Während der allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist hierauf besonders zu achten. Geräte, Maschinen usw., deren Betrieb Geräusche verursachen, müssen so aufgestellt werden, dass grundsätzlich keine Übertragung von Geräuschen auf ein anderes Mietobjekt erfolgen kann.
2. Sind bei Arbeiten im oder vor dem Haus belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr vorzunehmen. Geruchsverursachende Maschinen, Geräte usw. dürfen nur aufgestellt werden, wenn sie einen technisch zulässigen Abluftkanal über das Dach erhalten können und vorher die Genehmigung der Vermieterin eingeholt wurde, die im Einzelfall prüft, ob hier eine solche Anlage oder Abluftführung überhaupt möglich ist.
3. Die Räume sind nur zu dem jeweils vermieteten Zweck zu benutzen. Umweltschutzbestimmungen sind sorgfältig einzuhalten. Die übrigen Mieter dürfen durch Gas, Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden. Für Zuwiderhandlungen ist der Mieter verantwortlich. Tierhaltung ist nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Vermieters zulässig.

II. Sorgfaltspflichten der Mieter

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind, soweit diese von dem Gewerbemietern mit benutzt wird, von diesem die Haustür von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Sollte die Haustür zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr oder die Kellereingangstüren und Hoftüren geöffnet werden, sind diese sofort nach der Benutzung wieder zu schließen.
2. Haus- und Hofeingänge, Lieferzonen, Treppen und Flure etc. erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugestellt oder versperrt werden.
3. Garagenvorplätze und Zuwege zu den Parkplätzen erfüllen nur dann ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Bitte stellen Sie deshalb auch hier keine Gegenstände ab.
4. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen im Keller- oder Bodenraum ist untersagt.
5. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten. Sollten undichte Stellen oder sonstige Mängel an den Gas- und Wasserleitungen auftreten, sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie 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 Haupthahn ist zu schließen.

6. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter oder sein Beauftragter zu benachrichtigen, damit dieser Abhilfe schaffen kann. Der Mieter wird gebeten, solange noch keine Abhilfe geschaffen ist, für eine ausreichende Beleuchtung der zum Gewerbe führenden Treppe und des dazugehörigen Flures zu sorgen.
7. Die Mieträume müssen das ganze Jahr über ausreichend belüftet werden. Die Fenster sind bei Kälte, Nässe oder Sturm geschlossen zu halten. Sonnenschutzanlagen sind bei Wind und über Nacht hochzufahren. Geöffnete Fenster sind festzustellen.

III. Reinigung

1. Das Haus und Grundstück müssen sauber gehalten werden. Verunreinigungen müssen beseitigt werden.
2. Die Kosten für Instandhaltung und Reinigung einer Fußmatte im Eingangsbereich obliegen dem Mieter.
3. Haus und Glasreinigung (dazu zählen zum Beispiel: Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure, der Boden, die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppe, der Hof, der Standplatz der Müllgefäße, der Bürgersteig vor dem Haus) werden im Auftrag des Vermieters durch einen Dienstleister übernommen und als Betriebskosten umgelegt. Der Vermieter behält sich vor, die Hausreinigung sowie Glasreinigung abwechselnd nach einem vom Vermieter bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan an die Mieter zu übergeben.
4. Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farben ablösen, nicht zu verwenden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln. Der Vermieter behält sich das Recht vor, eine Firma zu beauftragen und sodann abrechenbare Kosten auf die Miete umzulegen.
5. Schnee- und Eisberäumung und das Streuen bei Glätte werden im Auftrag des Vermieters durch einen Dienstleister übernommen und als Betriebskosten umgelegt. Der Vermieter behält sich vor, den Winterdienst abwechselnd nach einem vom Vermieter bei Bedarf aufzustellenden Plan an die Mieter zu übergeben. Der Mieter kann sodann dazu auf eigene Rechnung eine Firma beauftragen.
Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6:00 Uhr und 21:00 Uhr vorgenommen werden, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.
Der Winterdienst erfolgt nur zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht (Zuwegung zu den Hauseingängen sowie eine Gasse auf den Fußwegen). Dem Mieter steht es frei, bei Bedarf den kompletten Bereich vor seinem Mietobjekt zusätzlich selbst zu beräumen oder die Reinigung und Beräumung auf eigene Rechnung zu beauftragen.
6. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Bezüglich Abfälle, z. B. Glas u. a., die über Sammelcontainer der Stadt entsorgt werden, dürfen diese nicht in die Müllgefäße gefüllt werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße zu finden ist. Gewerbemieter haben den anfallenden Gewerbemüll (z. B. Verpackungen u.s.w.) gesondert zu entsorgen. Aus gewerblicher Tätigkeit anfallendes Verpackungsmaterial darf nicht in die allgemeinen Hausmülltonnen getan werden. In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle o. ä. nicht eingefüllt werden.
7. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist das Wohnungsunternehmen hierüber zu unterrichten.
8. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

IV. Frostschutz

Bitte schützen Sie die Be- und Entwässerungsanlagen bei Frostgefahr in geeigneter Weise. Dazu gehört auch, dass ggf. Kellerfenster und Kellertüren geschlossen zu halten sind. Zentralheizkörper dürfen nicht völlig abgesperrt und die Ausdehnungsgefäße der Heizungen müssen frostsicher eingehüllt und isoliert werden. Der Schutz gegen Frostschäden muss auch während der Abwesenheit der Mieter gesichert sein. Zugefrorene Wasserleitungen dürfen nur von einem Fachmann aufgetaut werden.

V. Gemeinschaftseinrichtung

Für die Gemeinschaftseinrichtung gelten die Benutzungsordnung sowie Bedienungsanweisung und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind ggf. zu beachten.

VI. Aufzüge

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden.

Die Reinigung des Aufzuges wird im Auftrag des Vermieters durch einen Dienstleister übernommen und als Betriebskosten umgelegt. Der Vermieter behält sich vor, die Reinigung des Aufzuges abwechselnd nach einem vom Vermieter bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan an die Mieter zu übergeben. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke etc. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.

Lastenaufzüge dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen benutzt werden. Die Beförderung von Personen kann nur ausnahmsweise gestattet werden. Die einschlägigen Vorschriften der Berufsgenossenschaft, des Technischen Überwachungsvereins und sonstiger Behörden sind beim Betrieb von Lastenaufzügen genau zu beachten.

VII. Besondere Betriebseinrichtungen/elektrische Anlagen

Das unbefugte Bedienen von besonderen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen (Alarmanlagen, Feuerlöscheinrichtungen usw.) zieht die Strafverfolgung nach sich.

Der Anschluss der elektrischen Gebrauchsapparate darf nur im Rahmen der vorschriftsmäßig zugelassenen Belastbarkeit der elektrischen Anlagen (Leitungen und Sicherungen) erfolgen. Störungen, die auf falsche Anschlusskabel zurückzuführen sind, werden zu Lasten des betreffenden Mieters behoben. Bei Störungen ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

VIII. Havarie

Bei Ausbruch von Feuer sind unverzüglich folgende Stellen zu benachrichtigen:

- a.) Feuerwehr
- b.) Polizei
- c.) Vermieter/Hausmeister

Entsprechendes gilt für Wasser-, Öl-, Gas- und Rauchschäden sowie für sonstige Havariefälle.

IX. Sonstige Bestimmungen

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zweck ordnungsgemäßer Verwaltung ändern oder ergänzen.

Magdeburg, _____ 2022

Magdeburg, _____ 2022

Regina-Dolores Stieler-Hinz
Beigeordnete, Dezernat für Kultur, Schule und Sport

i.V. Sarah Thäger
Vorstandsmitglied
Netzwerk Freie Kultur e.V.