

## **Pacht-/Mietbedingungen/Hausordnung als Anlage und Vertragsbestandteil zum Pacht-/Mietvertrag - Stand 08/2011 -**

### **§ 1 - Übergabe des Pacht-/Mietobjektes**

1. Die Übergabe erfolgt erst nach Abschluss des Pacht-/Mietvertrages.
2. Der Zustand des Pachtobjektes / der Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe muss in Form eines Übergabe- bzw. Einzugsprotokolls festgehalten werden.
3. Dem Pächter/Mieter werden für die Dauer des Vertragsverhältnisses die Schlüssel ausgehändigt. Bei Verlust bzw. nicht fristgerechter Rückgabe haftet der Pächter/Mieter für alle daraus entstehenden Schäden. Aus Sicherheitsgründen ist der Verpächter/Vermieter berechtigt, auf Kosten des Pächters/Mieters die Schlüssel und sämtliche dazugehörige Schließzylinder durch neue ersetzen zu lassen.  
Der Pächter/Mieter darf keine vom Verpächter/Vermieter montierten Schließzylinder oder Schließeinrichtungen durch andere (eigene) ersetzen, Schlüssel selbst nach machen lassen oder Dritten die Schlüssel überlassen.
4. Das Pacht-/Mietobjekt wird ohne Gewähr für einen bestimmten Flächeninhalt überlassen.

### **§ 2 - Nutzung der Pacht-/Mietsache und der Gemeinschaftseinrichtungen**

1. Der Pächter/Mieter verpflichtet sich, mit den übrigen Pächtern/Mietern im Haus im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und aus diesem Grunde gegenseitige Rücksicht zu nehmen.
2. Der Pächter/Mieter verpflichtet sich, die Pacht-/Mietsache, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Außenanlagen des Hauses sorgfältig zu behandeln.
3. Der Pächter/Mieter ist verpflichtet, auftretende Schäden oder Mängel dem Verpächter/Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Für Verluste und Beschädigungen, die vom Pächter/Mieter, seinen Besuchern und Beauftragten sowie deren Erfüllungsgehilfen verursacht werden, haftet der Mieter.
4. Die Benutzung der Waschmaschinen, Trockner und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt auf eigene Gefahr. Das Waschen und Trocknen der Wäsche darf nur in den dafür vorgesehenen Räumen vorgenommen werden. Gemeinschaftsräume (Wasch- u. Bügelräume, Kellerräume) sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen und bei Verlassen grundsätzlich abzuschließen.
5. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur vom Pächter/Mieter unter Rücksichtnahme auf die anderen Pächter/Mieter in Anspruch genommen werden. Der Verpächter/Vermieter ist berechtigt, den Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen in einer Benutzungsordnung zu regeln und ist bemüht, die Funktionsfähigkeit zu erhalten und Störungen zügig zu beseitigen. Kann eine Gemeinschaftseinrichtung vorübergehend nicht benutzt werden, stehen dem Pächter/Mieter Schadensersatzansprüche nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten des Vermieters zu.
6. Die Nutzung von Verkehrsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen kann vom Verpächter/Vermieter neu geregelt werden (z.B. Waschküchen, Toilettenanlagen), wenn dies aufgrund gesetzlicher o. behördlicher Anordnung oder aus sonstigen Gründen erforderlich ist.
7. Fahrräder sind grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Abstellmöglichkeiten (Fahrradkeller, Unterstände) unterzubringen, keinesfalls in Fluren und Treppenhäusern, da diese als Fluchtwege frei bleiben müssen.
8. Das Grillen ist im Gebäude und auf dem Gelände des business apartment weimar (baw) aus Brandschutzgründen untersagt.
9. Für die öffentlichen Bereiche des Objektes business apartment weimar gilt ein striktes Rauchverbot. Das Rauchverbot gilt nicht für Bereiche, die ausschließlich der privaten Nutzung unterliegen.

### § 3 - Zustimmungsbedürftige Handlungen des Pächters/Mieters

1. Der Pächter/Mieter bedarf mit Rücksicht auf die anderen Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und der Sicherheit des Hauses der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters, wenn er
  - a) Handlungen vornimmt, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses bzw. des Grundstückes beeinträchtigen – soweit nichts Anderweitiges geregelt ist -
  - b) Tiere hält
  - c) in den Mieträumen, im Haus oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Fahrzeug, einschließlich Fahrrad oder Mofa abstellt
  - d) Um-, An- und Einbauten sowie Installationen vornimmt, die Pacht-/Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändert (dazu gehört auch die Verlegung von Bodenbelägen, das Anbringen von Sicherheitsschlössern etc.) bzw. Reparaturaufträge erteilt
  - e) feuergefährliche Stoffe lagert
2. Der Verpächter/Vermieter kann seine Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, das Haus, andere Mieter oder Nachbarn gefährdet oder belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt würde.
3. Das Anbringen von Antennen oder sonstiger Empfangsanlagen ist grundsätzlich verboten. Vorhandene Anlagen dürfen nicht verändert werden.

### § 4 - Überlassung der Mietsache an Dritte

Jede – auch nur teilweise – Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung der Räume durch den Pächter/Mieter an Dritte ist nur mit Zustimmung des Vermieters zulässig – **ausgenommen ist hier die gewerbliche Unterverpachtung/-vermietung der Säle und des Wintergartens.**

### § 5 - Schönheitsreparaturen

Der Pächter/Mieter übernimmt die Pacht-/Mietsache unrenoviert. Die Verpflichtung des Verpächters/Vermieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wird ausgeschlossen. Anderweitige Regelungen sind im Einzelfall möglich.

Dem Pächter/Mieter steht es frei, die Mieteinheit fachgerecht zu renovieren. Dem Nachmieter muss es allerdings möglich sein, den Anstrich des Vormieters mit einmaligem, weißem Überstreichen zu überdecken. Heizkörper, Rohre, Türrahmen etc. dürfen ausschließlich mit geeignetem Lack gestrichen werden.

Im Falle einer übermäßigen Abnutzung der Pacht-/Mietsache bzw. einer unsachgemäßen Renovierung behält sich der Verpächter/Vermieter die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vor.

### § 6 - Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung

1. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume und sonstiger Gebäudeteile oder Energieeinsparung hat der Pächter/Mieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.
2. Am Mietobjekt können sich Funkempfangs- und Sendeanlagen befinden. Diese hat der Pächter/Mieter zu dulden.

### § 7 - Haftung des Pächters/Mieters

1. Wenn sich während der Dauer des Pacht-/Mietverhältnisses in oder an der Pacht-/Mietsache ein Mangel bzw. Schaden zeigt, zu dessen Beseitigung der Pächter/Mieter nicht verpflichtet ist oder Vorkehrungen zum Schutz der Pacht-/Mietsache gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich werden, hat der

Pächter/Mieter den Verpächter/Vermieter unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen (gem. §536 c Abs. 1 BGB).

Unterlässt der Pächter/Mieter die rechtzeitige Mitteilung an den Verpächter/Vermieter, ist er bei eintretenden Schäden zu Ersatz verpflichtet. Wenn der Verpächter/Vermieter hierdurch auch gehindert war Abhilfe zu schaffen, ist der Pächter/Mieter nicht berechtigt, Mietminderungsansprüche geltend zu machen. Des Weiteren ist er nicht berechtigt, gemäß § 543 Abs. 2 S.1 BGB zu kündigen oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen

2. Der Pächter/Mieter haftet für jeden Schaden, der durch ihn oder einen anderen berechtigten oder unberechtigten Benutzer der Pacht-/Mietsache schuldhaft verursacht wird.

## § 8 - Haftungsausschluss

1. Der Verpächter/Vermieter übernimmt – sofern nicht ihm bzw. seinen Erfüllungsgehilfen vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten zur Last fällt – keine Haftung für
  - a) das Abhandenkommen oder die Beschädigung der eingebrachten Sachen des Pächter/Mieters
  - b) die nicht ordnungsgemäße Zuleitung oder den Verlust der für den Pächter/Mieter eingehenden Post oder für ihn abgegebenen Gegenstände
  - c) die Beschädigung und das Abhandenkommen von Fahrzeugen aller Art, auch wenn diese in den dafür vorgesehenen Räumen oder im sonstigen Bereich des Mietobjektes abgestellt worden sind
  - d) das persönliche Eigentum des Pächter/Mieters
  - e) für die Nutzung und Nutzbarkeit von Waschmaschinen und Trockner sowie anderen elektronischen Geräten in Gemeinschaftsräumen.
2. Der Verpächter/Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass das IT-System fehlerfrei und ohne Unterbrechung läuft, ebenso wenig für evtl. Datenverluste infolge technischer Störungen. Eine Haftung des Verpächters/Vermieters für durch Handlungen Dritter verursachte Schäden ist ausgeschlossen. Ebenso haftet der Verpächter/Vermieter nicht für Fehler der Zugangssoftware oder von Inhalten und Programmen, die im Internet verbreitet werden, zu denen er lediglich den Zugang zur Nutzung vermittelt. Sofern der Pächter/Mieter den zur Verfügung gestellten Internetanschluss nutzt, wird er aufgrund des Telekommunikationsgesetz (TKG) verpflichtet,
  - die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, insbesondere die Vorschriften zum Schutze der Jugend zu beachten
  - das Internet weder zur Verbreitung noch zum Abruf rechts- und sittenwidriger Informationen zu nutzen
  - Rechtspositionen Dritter nicht zu verletzen
  - die über den Anschluss übertragenen Daten selbst gegen den Zugriff durch Dritte durch geeignete Maßnahmen (z.B. Passwort/Verschlüsselung) zu schützen,
  - Zugangskennung und Passwörter niemandem bekannt zu machen und vor dem Zugriff durch Dritte zu schützen; sie sind unverzüglich zu ändern bzw. die Änderung ist zu veranlassen, falls die Vermutung besteht, dass nicht berechnigte Dritte davon Kenntnis erlangt haben
  - keine unzulässigen Maßnahmen vorzunehmen (z. B. Verbreitung von Raubkopien)Sollte dieser Vorgabe zuwider gehandelt werden, sind Verpächter/Vermieter oder die Anbieterfirma berechnigt, den Anschluss zu deaktivieren und ggf. das Kabelmodem einzuziehen oder die Anschlussdose zu demontieren.

## § 9 - Außerordentliches Kündigungsrecht des Verpächters/Vermieters

Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung kündigen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, besonders wenn

1. der Pächter/Mieter die Mieträume vertragswidrig gebraucht, unbefugten Dritten überlässt oder Inventar, Räume, Gebäude oder Außenanlagen durch vertragswidrigen Gebrauch oder Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt bzw. Sachbeschädigung gefährdet
2. der Pächter/Mieter die Hausordnung nachhaltig nicht einhält
3. der Pächter/Mieter mit der Entrichtung der Pacht/Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Pacht-/Mietzins für zwei Monate erreicht bzw. überschreitet

## § 10 - Beendigung der Mietzeit

Leistet der Pächter/Mieter einer berechtigten Kündigung durch den Verpächter/Vermieter nicht Folge bzw. endet das Pacht-/Mietverhältnis durch Fristablauf, wird das Pacht-/Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert; §545 BGB wird ausgeschlossen, eines Widerspruchs des Verpächters/Vermieters gegen die Fortsetzung des Pacht-/Mietverhältnisses bedarf es nicht. Bis zum Auszug ist eine Nutzungsschädigung anstelle des Pacht-/Mietzinses zu zahlen, wobei es bei Zahlungsaufforderung nicht auf die Begriffsbestimmung ankommt.

Der Pächter/Mieter ermächtigt den Verpächter/Vermieter nach Beendigung des Pacht-/Mietverhältnisses, die Pacht-/Mietsache selbstständig wieder in Besitz zu nehmen und die eingebrachten Sachen daraus zu entfernen, ohne dass darin verbotene Eigenmacht läge. Dies gilt auch, wenn der Pächter/Mieter die Pacht-/Mietsache ohne schriftliche Ankündigung oder Vereinbarung eines Auszugstermins aufgegeben hat und sich dies bei objektiver Betrachtungsweise aus den Umständen ergibt. Zurückgelassene Sachen von Wert darf der Verpächter/Vermieter, wenn der Pächter/Mieter sie nicht an sich nimmt, auf Kosten des Pächter/Mieters lagern. Der Verpächter/Vermieter haftet für Verlust, Zerstörung oder Beschädigung der Sachen nur im Falle vorsätzlichen oder grob fahrlässigen eigenen Verhaltens oder seiner Erfüllungsgehilfen. Der Verpächter/Vermieter ist auf keinen Fall verpflichtet, die Sachen unter Versicherungsschutz zu stellen oder weitergehende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen, als für ihm gehörende Sachen.

## § 11 - Datenverarbeitung

Der Pächter/Mieter ist damit einverstanden, dass die zur Abwicklung des Pacht-/Mietverhältnisses (einschl. Mietabrechnung) erforderlichen Daten vom Verpächter/Vermieter mit Hilfe der EDV gespeichert, verarbeitet werden.

## § 12 - Feuerschutz

1. Vorbeugende Feuerschutzmaßnahmen  
Die Feuerverhütung ist die wichtigste Aufgabe des Feuerschutzes. Zur Vermeidung von Bränden ist jeder verpflichtet, mit Feuer und offenem Licht, insbesondere Kerzen sowie mit elektrischen Einrichtungen, Gas und sonstigen Anlagen für Licht, Kraft und Wärme mit der erforderlichen Sorgfalt umzugehen, da schon durch eine geringe Nachlässigkeit Schadenfeuer und Unglücksfälle entstehen können. Brandgefährliche Handlungen anderer sind zu verhindern, sofern dazu die Möglichkeit besteht. Keine Zigarren- oder Zigarettenreste oder Asche in Papierkörbe werfen! Niemals im Bett rauchen! Das Rauchen in den öffentlichen Bereichen wie z.B. Flure und Treppenhäuser ist verboten. Alle Zufahrtstraßen, Wege, Türen, Flure und Fluchtwege müssen ständig frei gehalten werden.
2. Verhalten bei Ausbruch eines Brandes: Ruhe bewahren und besonnen handeln, Panik vermeiden.
3. Jeder Brand muss möglichst schon im Entstehen wirksam bekämpft werden. Alle Bekämpfungsmaßnahmen sind ohne jegliche Verzögerung durchzuführen.
4. Wird der Ausbruch eines Feuers bemerkt, das man selbst nicht (mit den zur Verfügung stehenden Mitteln) sofort löschen kann, hat unverzüglich Feueralarm zu erfolgen.  
Es ist sofort die Feuerwehr (Telefon 112) zu verständigen mit folgendem Inhalt der Meldung: - Ort des Brandes - Art des Brandes (was brennt, Intensität des Feuers) - Hinweise auf besondere Gefahren, z.B.

ob Menschen in Gefahr sind - Name des Melders. Darüber hinaus ist der Vermieter zu verständigen: - zu den üblichen Dienstzeiten über 03643-2129069 - außerhalb der Dienstzeiten (tägl. ab 18 Uhr), am Wochenende und an Feiertagen ganztags über 01514-0145270.

4. Alle Türen und Fenster sind geschlossen zu halten (Türen nicht abschließen), um Zugluft zu vermeiden. Diese nur öffnen, wenn durch die Rauchentwicklung Menschen in Gefahr sind.
5. Alle elektrischen Geräte sind auszuschalten! Da die elektrische Raumbelichtung auch bei Tage in raucherfüllten Räumen die Rettungsarbeiten erleichtern, ist diese nicht auszuschalten.
6. Über Rettungswege in Sicherheit bringen (Fluchtbalkone, Nottreppenhäuser, Notausgänge etc.)!
7. Zuerst Menschen, die in Gefahr sind, in Sicherheit bringen bzw. warnen, danach Bergung von Sachgütern.
8. Den Anweisungen der Feuerwehr ist Folge zu leisten und jede mögliche Unterstützung ist zu gewähren.

### § 13 - Sonstiges

1. Der Pächter/Mieter hat gegenüber den übrigen Pächtern/Mietern des Hauses Rücksicht zu nehmen. Jede über die vertragsgemäße Nutzung hinausgehende - Ruhestörung und Belästigung ist zu vermeiden.
2. Die Miete ist kostendeckend und ihre Höhe davon abhängig, dass jeder sich bemüht, die ihm anvertrauten Werte zu erhalten und die Verbrauchskosten für Heizung, Wasser, Gas, Strom usw. im normalen Rahmen zu halten.
3. Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke zu betreiben und nur bei geschlossenem Fenster. In der Zeit von 13 - 15 u. 22 - 8 Uhr ist äußerste Ruhe zu halten.
4. Die Miet- und Allgemeinräume sowie die Einrichtungsgegenstände sind pfleglich zu behandeln. Abfälle und Müll sind in die vorhandenen Behälter zu werfen und selbst von den Etagen hinab zu schaffen. Aus den Fenstern und von den Balkonen darf nichts hinabgeworfen, ausgeschüttet oder ausgegossen werden. Zimmer, Flure und Treppen sind sauber zu halten. Auf Fluren, Treppen, Gängen, im Hof oder in sonstigen Gemeinschaftsräumen, in oder am Haus dürfen keine Gegenstände wie z. B. Wäscheständer, Schuhe, Mobiliar, Fahrräder, Müll etc. gestellt, gelegt oder aufgehängt werden. Die Eingänge und sonstige zur gemeinschaftlichen Begehung bestimmte Räume, so auch das Treppenhaus, sind frei zu halten (in Erfüllung feuerpolizeilicher Auflagen - Fluchtwege-). Der Verpächter/Vermieter hat das Recht, intakte bzw. gebrauchsfähige Gegenstände ohne vorherige Ankündigung in einem für die Pächter/Mieter unzugänglichen Raum in Verwahrung zu nehmen.
5. Für die Beseitigung von Beschädigungen der Wände durch Anbringen von Gegenständen hat der Pächter/Mieter die Kosten zu übernehmen bzw. bei Auszug für fachgerechte Instandsetzung zu sorgen. Die Verwendung von Schrauben, Nägeln, Heftzwecken und anderem an Holzwerk, Türen und in den Nasszellen ist nicht gestattet.
6. Untersagt ist jede Verminderung und Vermehrung der elektrischen Leitungen und Anschlüsse. Untersagt sind ebenso Veränderungen der Einrichtungen und Installationen.
7. Ohne Zustimmung des Verpächters/Vermieters dürfen übernommene Einrichtungsgegenstände nicht aus dem Pacht-/Mietraum entfernt werden.
8. Beim Verlassen sollten Zimmer abgeschlossen werden. Neuanfertigung von Schlüsseln erfolgt immer über den Verpächter/Vermieter, auf Kosten des Pächters/Mieters.
9. Bei der Benutzung von Waschküche und Trockenraum sind die dafür geltenden besonderen Benutzungsordnungen zu beachten. Wasch- / Trockenmaschinen dürfen keinesfalls nach 22 Uhr betrieben werden. Grundsätzlich haftet der Vermieter nicht für etwaige Mängel der Gemeinschaftseinrichtungen.
10. Evtl. vorhandene Balkone / Terrassen sollten einen sauberen Anblick bieten und die Ansicht des Hauses nicht verunstalten. Das Abstellen bzw. Lagern von brennbaren Materialien ist verboten.
11. Diese Hausordnung und für die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufgestellte Ordnungen können vom Vermieter geändert werden. Die Veränderungen sind dem Mieter bekannt zu geben.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Verpächter/Vermieter

Unterschrift Pächter/Mieter