

§ 19 Gemeinschaftsordnung

1. Der Mieter unterwirft sich der nachstehenden Gemeinschaftsordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.
2. Sofern der Vermieter zusätzliche Regelungen für die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen, die Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung im Haus usw. trifft, werden auch diese als Vertragsbestandteil anerkannt. Solche Regelungen sind dem Mieter in geeigneter Weise bekannt zu geben.
3. Der gedeihliche Aufenthalt im Gebäude setzt voraus, dass von allen Mietern untereinander und auf die öffentliche Ordnung und Sicherheit weitest gehende Rücksicht geübt und das den Mietern im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird:

A. Die Rücksicht der Mieter aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

- Vermeidung störender, nicht nutzungsbedingter Geräusche z.B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppenlaufen, durch Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr.
 - Musizieren, unabhängig von Lautstärke und Instrument, ist ausschließlich bei vollständig geschlossenen Fenstern gestattet.
 - Unterlassen des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.
 - Im Bereich der Gemeinschaftsküchen dürfen Mahlzeiten und Getränke zubereitet werden, wobei darauf zu achten ist, die Belästigung der anderen Mieter durch Dreck, Lärm und Gerüche so klein wie möglich zu halten. Sämtliche Einrichtungen und Geräte sind dabei pfleglichst zu behandeln. Nach Zubereitung der Speisen und/oder Getränke ist der Küchenbereich und sämtliche benutzten Geräte und Einrichtungsgegenstände sofort zu säubern und wieder zu verstauen. Die Küchenbereiche haben also immer sauber und frei von losen Gerätschaften hinterlassen zu sein. Alles lose Herumstehende wird kostenpflichtig entsorgt.
 - Ordnungsgemäße Beseitigung scharf- und übelriechender, leicht entzündbarer und sonst irgendwie schädlicher Dinge, von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen
 - Der Müll ist ordentlich zu trennen in verschiedene Glassorten, Pappe und Papier, Verpackungsmaterialien mit dem „Grünen Punkt“ und Restmüll. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterial, Kisten usw., sind erst zu zerkleinern und dann platzsparend in die entsprechenden Müllbehälter zu verbringen.
 - Sperrmüll (z.B. sperrige Dekorationen, zerstörte Einrichtungsgegenstände, Stühle, Tische, Waschbecken, Toilettensitze, Türen, Fensterrahmen etc.) gehören nicht in die bereitgestellten Restmüllbehälter (oder gar daneben!), sondern sind gesondert zu entsorgen.
 - Die gesamte Hoffläche ist freizuhalten. Jegliches Abstellen und Ablagern von Müll, Baumaterialien, defektem Gerät und Sperrmüll o.ä. ist untersagt. Alles, was auf dem Hof widerrechtlich abgestellt bzw. abgelagert wird, wird ohne weitere Mahnung unverzüglich und kostenpflichtig entsorgt.
 - Sämtliche Flure, Treppenaufgänge und Toiletten sind keine Abstellflächen. Sie sind frei von ALLEM zu halten. Auch Sitzmöbel, Mülleimer und Müllbeutel, Flaschen etc. stellen Gefährdungen dar. Alles was sich in diesen Bereichen befindet wird kostenpflichtig entsorgt.
 - Die Unterstellung von Benzinfahrzeugen und auch **Fahrrädern** im Gebäude ist unzulässig.
 - Das Einholen der evtl. Genehmigungen des Vermieters für etwaige Tierhaltung sowie für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw., unter anderem für Krafträder, Mopeds und Wagen, wofür der Mieter außerdem zuvor um die behördliche Genehmigung nachsuchen muss.
 - Sämtliche Hofstellplätze dienen nur als Kurzparkplätze. Fahrzeuge, die länger abgestellt werden, können ohne weitere Ankündigung kostenpflichtig umgesetzt werden. Einzelne Parkplätze können gesondert angemietet werden.
 - Der Aufenthalt auf den Dachflächen (hierzu gehört auch der Schornstein) ist untersagt.
- Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Gebäude im allgemeinen in der Zeit von 15:00 bis 8:30 Uhr verschlossen zu halten.

Die vordere Hauseingangstür am Ausgang 1, ist von Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis max. 15.00 Uhr für Besucher offen. Die Türen der inneren Flure sind immer geschlossen zu halten. Verstellen von Türen ist aus brandschutztechnischen Gründen und auch aus schallschutztechnischen Gründen untersagt.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter, unter anderem folgendes zu beachten:

- Das Einschlagen von Nägeln, Haken, Schrauben, Krampen, Tackern u.ä. in, sowie das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen, Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen ist nicht zulässig.
 - Blumenkästen dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters, die jederzeit widerrufen werden kann, angebracht werden.
 - Trockenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.
 - Die Verwendung von Leitungswasser zum Antrieb von Haushaltsmaschinen oder -geräten ist nicht gestattet.
- Der gewerbliche Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muss auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.**

- Alle wasserführenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen. Störungen an solchen Einrichtungen sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

- Beschmierungen und Bekleben von Gemeinschaftseigentum ist Sachbeschädigung und stellt somit eine Straftat dar, die zur Anzeige gebracht wird. Zudem erfolgt Hausverbot.

- Öffentliches Urinieren ist auch auf dem gesamten Gelände strengstens untersagt. Es stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einer Anzeige und Hausverbot geahndet.
- Ordnungsmäßiges Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit: Alle Fenster in den Gemeinschaftsbereichen (den Toiletten, Treppenaufgängen und Fluren) sind geschlossen zu halten. Geöffnet werden dürfen sie nur zur sogenannten Stoßlüftung, also kurzfristig und beaufsichtigt. Grundsätzliches Vermeiden der Vergeudung von Licht- und Wärmeenergie in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.
- Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohnen; gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht nass aufwischen; Steinholzfußboden nicht scharf abseifen; Kunststoffböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen), Teppichböden regelmäßig, mindestens einmal im Monat und nach Bedarf auch öfter gründlich reinigen.
- Die Befreiung der Balkone, Balkontentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen), das Reinigen von Kellerschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mieterkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsmäßige Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.
- Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw.
- Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, insbesondere bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.
- Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten; doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. 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. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung vorliegt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben
- Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 22 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar in derart, dass die Temperaturen an den Zapfstellen nicht über 30° C übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden. Bei Störungen im Aufzugsbetrieb, in der Warmwasserversorgung, Heizung und Treppenbeleuchtung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u.a. folgende Verpflichtungen:

- Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei und Ordnungsbehörden) sind vom Mieter auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.
- Personen, die sich auf dem Gelände nicht auskennen, werden durch den Mieter an den Haustüren in Empfang genommen und dann durch das Gebäude geleitet (begleitet).
- Jeder Mieter ist für seine Besucher mitverantwortlich und hat im Zweifelsfalle auch die Mitverantwortung für die Einhaltung dieser Gemeinschaftsordnung.
- Ortsunkundige Personen sind freundlich anzusprechen. Im Zweifelsfalle sind Ordner oder die Polizei zu verständigen. Handelt es sich bei den Besuchern um **größere Gruppen**, wie bei Theater- oder Clubveranstaltungen, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen:
 1. Es ist zu garantieren, dass keine ungebetenen Gäste in unbeaufsichtigte Bereiche des Hauses gelangen können. Hier reichen Absperrbänder oder Hinweisschilder nicht aus.
 2. Besucher sind auf dem Hof nur geduldet, wenn sie sich entsprechend benehmen. Angetrunkene oder pöbelnde Personen sind durch die Ordnungskräfte in Unterstützung mit der Polizei vom Hof zu geleiten.
 3. Sämtliche Verunreinigungen oder gar Beschädigungen der öffentlichen Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen sind während der Veranstaltungen im Rahmen zu halten und spätestens bei Veranstaltungsende restlos zu beseitigen und Schäden zu beheben.
 4. Die Ordnungskräfte der Veranstaltungen haben darauf zu achten, dass die Gäste nach Verlassen der Veranstaltungsräume auch das Gelände auf direktem Wege und in angemessener Lautstärke verlassen. Die Gäste dürfen dabei keine Getränke mehr mit sich führen.
 5. Normale Veranstaltungszeiten, die keiner gesonderten Genehmigung bedürfen, sind im Club in den Nachtstunden Freitag zu Sonnabend und Sonnabend zu Sonntag von 23.00 Uhr bis 10.00 Uhr morgens, an allen anderen Tagen gilt von 23.00 Uhr bis 7.00 Uhr morgens, im Theater und dessen Foyer in den Nachtstunden Freitag zu Sonnabend und Sonnabend zu Sonntag 23.30 Uhr bis 9.00 Uhr morgens, an allen anderen Tagen von 0.00 Uhr bis 7.00 Uhr morgens. Das bedeutet, dass die Musikanlagen außerhalb dieser Zeit ausgeschaltet bleiben.
 6. Nach Veranstaltungsende sind sämtliche Gäste zügig zu verabschieden und vom Gelände zu geleiten, so dass sich spätestens eine Stunde nach Veranstaltungsende garantiert keine Besucher mehr auf dem Gelände aufhalten.
 7. Veränderungen an Gemeinschaftsanlagen, wie z.B. der Hofbeleuchtung oder der Gehwegbegrenzungspoller, sind unzulässig.

8. Die Betreiber der Veranstaltungseinrichtungen des Hauses (Club, Theater, Cafe, Musikschule etc.) haben zu garantieren, dass jeder Veranstalter und auch dessen Mitarbeiter diese Gemeinschaftsordnung erhalten und gelesen haben.

9. Offenes Feuer ist auf dem gesamten Gelände untersagt.

10. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

11. In allen öffentlichen Bereichen im Gebäude herrscht Rauchverbot.

12. Alle selbstschließenden Brandschutztüren dürfen nicht verstellt oder in ihrer Funktion (selbstständiges Schließen) behindert oder blockiert werden. Nur für die Ladevorgänge und nur während der aktiven Be- oder Entladephase darf eine Brandschutztür offen gehalten werden. Hierfür dürfen allerdings nicht die ausschließlich zur Brandbekämpfung vorgehaltenen Feuerlöscher missbraucht werden.

13. Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige übliche Reinigung der Öfen und Herde und Lüftungsanlagen bis zur Schornsteineinführung Sorge zu tragen und, soweit notwendig, für die Durchführung dieser Arbeiten Handwerker auf ihre Kosten hinzuzuziehen. Verzögert der Mieter die Arbeiten, kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters ausführen lassen, ohne dass es einer Mahnung bedarf.

14. Im Interesse des Brandschutzes dürfen leichtentzündliche Gegenstände wie Packpapier, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Kleintierstallungen, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein.

D. Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Gemeinschaftsordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter nach Durchführung des Verfahrens zu ersetzen. Jede Zuwiderhandlung gegen die

Gemeinschaftsordnung ist

eine Verletzung des Mietvertrages und kann eine Abmahnung, eine kostenpflichtige Abmahnung oder sogar eine Kündigung nach sich ziehen. Schadenersatz kann davon unberührt geltend gemacht werden.

Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, dass der Mieter die Meldepflicht verletzt.