

Besondere Vertragsbestimmungen

Inhalt

- Nr. 1 Vorbemerkungen
- Nr. 2 Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Nr. 3 Aufzugsanlagen
- Nr. 4 Gemeinschaftsantennen, Breitbandkabelnetz
- Nr. 5 Elektrische Anlagen und Anschluss von Haushaltgeräten
- Nr. 6 Schließanlage
- Nr. 7 Zentrallüftungsanlagen
- Nr. 8 Markisen, Einbauten
- Nr. 9 Kleintierhaltung
- Nr. 10 Mietergarten
- Nr. 11 Nicht mitvermietete Parkplätze
- Nr. 12 Grünanlagen, Spielplätze, Außenanlagen

Nr. 1 Vorbemerkungen

Die „Besonderen Vertragsbestimmungen“ für Mietverträge regeln den Betrieb, die Benutzung und Abrechnung der Kosten der Gemeinschaftsanlagen, -einrichtungen und der Betriebsvorrichtungen sowie Einzelheiten der Wohnungsnutzung.

Sie gelten nur, soweit die vermietete Wohnung mit den entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen ausgestattet ist.

Nr. 2 Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Betrieb

- (1) Zentralheizungs-/Fernheizungsanlagen der Vermieterin werden, soweit es die Außen-temperaturen erfordern, sachgemäß in Betrieb gehalten.
- (2) In der Zeit vom 01. Mai bis 30. September wird bei Bedarf geheizt, wenn die Heizung betriebsbereit ist und an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21:00 Uhr niedriger als plus 12°C ist.
- (3) Die Temperatur soll in der Zeit zwischen 07:00 und 22:00 Uhr in Wohnräumen und Bädern in Raummitte 1,5 m über dem Fußboden mindestens 20°C betragen.
- (4) Warmwasser wird ganzjährig geliefert und soll in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr eine Temperatur von mindestens 40°C haben. Bei Wärmelieferung durch Dritte (Fernwärme) gelten für die Versorgung mit Heizung und Warmwasser die Bedingungen des Wärmelieferers.

Einschränkungen des Lieferumfangs

- (5) Der Betrieb der Heizung in der Heizperiode, die Fernwärme- und Warmwasserversorgung oder eine bestimmte Temperatur können nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso bei Störungen, die die Vermieterin - oder bei Bezug von Fernwärme – der Wärmelieferer nicht zu vertreten haben, sowie im Falle höherer Gewalt.

- (6) Die Vermieterin oder der Wärmelieferer dürfen die Versorgung zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten unterbrechen.

Besondere Pflichten des Mieters für Zentral-/Fernheizung

- (7) Während der Heizperiode darf notwendiges Lüften der Wohnung nicht zu einer übermäßigen Abkühlung der Räume führen. Die Raumtemperatur soll 10°C nicht unterschreiten. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Änderungen der Ventilvorlaufstellungen sind untersagt.

Kostenverteilung und Abrechnung

- (8) Für die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie der Versorgung mit Fernwärme und Fernwärmewasser werden neben der Miete vom Mieter Vorauszahlungen erhoben. Zu diesen Kosten gehören insbesondere die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten der Wärmelieferung und des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung und Kostenverteilung, wenn und soweit Beträge hierfür nicht in der Miete enthalten sind.

- (9) Über die in der Mietberechnung vereinbarten Vorauszahlungen wird gemäß Nr. 2 Abs. 4 AVB jährlich abgerechnet. Das Abrechnungsjahr für Heizung und Warmwasserbelieferung umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember. Die Berechnung der Kosten und die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt innerhalb angemessener Frist nach Ablauf des Abrechnungsjahres.

Die Kosten für Zentralheizung und Warmwasserversorgung werden wie folgt umgelegt:

Der jeweils zugrunde zu legende Abrechnungsmaßstab wird unter § 2 Abs. 1 des Mietvertrages vereinbart.

Soweit für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung Zwischenablesungen erforderlich sind, hat die hierfür anfallenden Kosten der ausziehende Mieter zu tragen.

Den Mietern etwa zustehende Überschüsse werden von der Vermieterin auf die laufenden Zahlungen verrechnet oder zurückgezahlt. Nachzahlungen sind binnen eines Monats nach Abrechnung an die Vermieterin zu entrichten.

- (10) Die Vermieterin ist berechtigt, Wohnungen zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen (auch wenn sie von mehreren Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen versorgt werden).
- (11) Werden Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlichem spezifischen Wärmebedarf versorgt, so liegt eine differenzierte Abrechnung entsprechend dem Wärmeverbrauch dieser Objekte (z. B. Hochhäuser, gewerbliche Räume usw.) in billigem Ermessen der Vermieterin. Das gleiche gilt für teilbeheizte und -warmwasserversorgte Wohnungen.

Messeinrichtungen

- (12) Wird in den Mieträumen der Verbrauch von Wärme und Wasser durch Messeinrichtungen/Kostenverteiler individuell gemessen, so kann die Vermieterin mit der Messung

Dritte beauftragen, denen der Mieter nach vorheriger Ankündigung Zugang zu den Messeinrichtungen zu gewähren hat.

- (13) Der Mieter darf Messeinrichtungen einschließlich der Plomben nicht beschädigen oder manipulieren.
- (14) Wird festgestellt, dass die Messeinrichtungen nicht ordnungsgemäß angezeigt haben, so wird der Verbrauch unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Vorjahres bzw. des durchschnittlichen Verbrauchs des Hauses geschätzt.
- (15) Beantragt der Mieter eine Neueichung der Messeinrichtung und bleibt der nachgewiesene Fehler innerhalb einer Grenze von $\pm 5\%$, so hat der Mieter hierfür die Kosten zu tragen, andernfalls trägt sie die Vermieterin.
- (16) Die Vermieterin behält sich vor, bei Erstausrüstung mit Messeinrichtungen, die erste Abrechnung noch nach den m²/Wohnfläche bzw. beheizter Fläche vorzunehmen.

Zentrale Gasheizung

- (17) Wird die zentrale Heizungs- bzw. Warmwasserversorgungsanlage mit Gas betrieben, muss nach den mit der GASAG geschlossenen Sonderabnehmerverträgen aus Gründen der Tarifikalkulation außerdem in jeder Wohnung Gasverbrauch (z. B. für Kochzwecke) stattfinden. Eine vom Mieter eigenmächtig vorgenommene Umstellung der Gasverbrauchsstellen in der Wohnung auf andere Energieträger löst Sonderzahlungen der Vermieterin gegenüber der GASAG bzw. eine generelle Erhöhung des Tarifs aus, für die der Mieter aus Gründen des Schadensersatzes haftet.
- (18) Erfolgt die Versorgung der Wohnung mit Wärme und Warmwasser durch ein Heizwerk, das ganz oder teilweise mit Gas betrieben wird, liefert die GASAG das Gas zum Betrieb des Heizwerkes zu einem Sondertarif, solange sämtliche Wohnungen mit einem Gasherd ausgestattet sind. Änderungen an den Gasversorgungseinrichtungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Eine anderweitige Ausstattung der Wohnung mit einem anderen als einem Gasherd ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der GASAG zulässig.

Wartung der dezentralen Gasheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- (19) Sofern die Wohnung durch die Vermieterin mit Gasumlaufheizern ausgestattet ist, wird die Wartung der Gasumlaufheizer durch die Vermieterin veranlasst. Der Vermieterin und von ihr beauftragten Dritten ist zu diesem Zweck nach vorheriger Ankündigung Zugang zu den Einrichtungen zu gewähren.
Die Kosten für diese Leistung, für die der Mieter in Nr. 1 Abs. 2 der Mietberechnung ausgewiesene Vorauszahlungen auf die Umlage für die Wartung der Gasumlaufheizer zu leisten hat, werden auf die Mieter umgelegt, sofern sie nicht in der Miete enthalten sind. Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet, und zwar innerhalb angemessener Frist nach Ablauf des Abrechnungsjahres. Das Abrechnungsjahr umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember.

Beanstandungen

- (20) Beanstandungen über ungenügende Lieferung von Wärme und Warmwasser sind der Vermieterin unverzüglich (ggf. schriftlich) mitzuteilen.

- 4 -

Nr. 3

Aufzugsanlagen

Betrieb

- (1) Im Allgemeinen sind Personenaufzüge Tag und Nacht betriebsbereit. Zur Durchführung betriebsnotwendiger Arbeiten kann der Betrieb des Aufzugs unterbrochen werden. Der Aufzug darf nur zur Personenbeförderung benutzt werden, sofern dieser nicht ausdrücklich auch für die Beförderung von Lasten zugelassen ist.
- (2) Lastenaufzüge können aus Sicherheitsgründen nur nach Absprache mit den Mitarbeitern der Vermieterin unter Berücksichtigung der üblichen Arbeitszeiten benutzt werden. Gleiches gilt, wenn Lasten in einem Personenaufzug befördert werden sollen. Soweit diese Leistungen durch Dritte erbracht werden müssen, hat der Mieter die Kosten zu tragen.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen zu beachten. Er verzichtet gegenüber der Vermieterin auf Schadensersatzanspruch wegen Unfällen jeder Art, die aus der Benutzung der Aufzugsanlage entstehen, es sei denn, dass die Vermieterin ein Verschulden trifft.

Umlage und Abrechnung

- (4) Die Kosten für den Betrieb der Aufzüge einer Wirtschaftseinheit werden auf die Mieter umgelegt. Zu diesen Kosten gehören die Kosten des Betriebsstromes sowie die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Wartung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage, wenn und soweit Beträge hierfür nicht in der Miete enthalten sind.
- (5) Die Betriebskosten werden unabhängig von der Benutzung auf alle Mieter umgelegt. Anstelle einer Umlage kann die Vermieterin die Betriebskosten des Aufzugs ganz oder teilweise in die Miete einbeziehen.
- (6) Die Kosten des Betriebs des Aufzugs werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die Mieter umgelegt.

Nr. 4

Gemeinschaftsantennen; Breitbandkabelnetz

Soweit die Rundfunk- und Fernsehversorgung gem. § 1(4) des Mietvertrages noch durch die Vermieterin erfolgt, gelten die nachstehenden Regelungen:

- (1) An der Gemeinschaftsantennenanlage und dem Breitbandkabelnetz darf der Mieter keinerlei Eingriffe oder Änderungen vornehmen oder vornehmen lassen.
- (2) Um einen störungsfreien Empfang zu gewährleisten, darf das Empfangsgerät nur mit dem vorgeschriebenen Spezialekabel an die Gemeinschaftsantenne bzw. Verteileranlage angeschlossen werden. Für jeden Schaden, der durch unsachgemäße Handhabung durch den Mieter entsteht, ist dieser ersatzpflichtig.
- (3) Wird auf Veranlassung des Mieters der Wartungsdienst in Anspruch genommen, und ergibt sich, dass die beanstandete Empfangsstörung nicht auf den Fehler der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelnetzes zurückzuführen ist, so fallen die Kosten der Prüfung dem Mieter zur Last.

- 5 -

- (4) Die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage werden unabhängig von der Benutzung von allen Mietern nach dem Verhältnis der Wohnfläche getragen. Zu den Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsantennenanlage bzw. mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage gehören die Kosten des Betriebsstromes und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennen- und Verteilanlage. Zu den Betriebskosten eines Breitbandkabelnetzes und der damit verbundenen Verteilanlage gehören daneben auch die monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, die zu gleichen Teilen auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt werden.

Nr. 5

Elektrische Anlagen und Anschluss von Haushaltgeräten

- (1) Das Anbohren der Wände und Decken oder das Einschlagen von Nägeln, Haken und dergleichen darf nur erfolgen, wenn der Mieter sich vergewissert hat, dass sich an den vorgesehenen Stellen keine Installationen (Wasserleitungen, Heizungsrohre, elektrische Leitungen) befinden. Der Mieter haftet für alle Schäden, die er an den Installationen schuldhaft verursacht, sowie für alle Folgeschäden.
- (2) Änderungen an den elektrischen Leitungen bzw. Einrichtungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin; sie dürfen nur durch einen konzessionierten Elektriker vorgenommen werden.
- (3) Stellt der Mieter eine Waschmaschine, einen Wäschetrockner oder einen Geschirrspüler auf, so hat er die nachfolgenden Bedingungen besonders zu beachten:
- a) Der Mieter verpflichtet sich, den Anschluss der Geräte fachgerecht auf seine Kosten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.
 - b) Die Geräte dürfen nicht im Fußboden verankert werden.
 - c) Durch den Betrieb der Geräte dürfen keine erheblichen Belästigungen für andere Mieter entstehen oder Feuchtigkeitsschäden auftreten.
 - d) Für alle Schäden, die der Mieter schuldhaft durch die Aufstellung oder den Betrieb der Geräte verursacht hat, haftet er in vollem Umfang.
 - e) Elektrische Geräte dürfen nur in dem Umfang betrieben werden, wie es die Kapazität der elektrischen Steigeleitungen zulässt. Änderungen an den elektrischen Sicherungsanlagen sind ohne Zustimmung der Vermieterin untersagt.

Nr. 6

Schließanlage

- (1) Ist die Wohnanlage mit einer Zentralschließanlage ausgestattet, darf der Mieter zusätzliche Schlüssel nur mit Genehmigung der Vermieterin auf seine Kosten beschaffen.
- (2) Der Verlust eines Schlüssels ist unverzüglich der Vermieterin anzuzeigen. Die Vermieterin ist berechtigt, die in Frage kommenden Schlösser und sämtliche dazugehörenden Schlüssel auf Kosten des Mieters ändern zu lassen.

Nr. 7

Zentrallüftungsanlagen

Veränderungen an den Abluftöffnungen sowie an den Regel- und Drosseleinrichtungen dürfen nicht vorgenommen werden. Das gleiche gilt für Regel- und Drosseleinrichtungen in den Anschlussstutzen für Abgasrohre.

- 6 -

Nr. 8 Markisen, Einbauten

Bei notwendigen Arbeiten und Modernisierungsmaßnahmen an der Fassade trägt der Mieter die Kosten für den Ab- und Anbau der mieter eigenen Markisen und Einbauten.

Nr. 9 Kleintierhaltung

- (1) In Ergänzung zu den AVB (Nr. 7 Abs. 1 d AVB) erklärt sich die Vermieterin mit der Haltung von Kleintieren (z. B. Vögeln, Katzen) - **ausgenommen Hunde** - unter den Bedingungen einverstanden, dass keine gewerbliche Zucht betrieben wird und die Tiere so gehalten werden, dass weder das Eigentum der Vermieterin beschädigt wird, noch Dritte durch Lärm, Geruch, Verschmutzung usw. belästigt werden.
- (2) Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen, anderenfalls kann die Vermieterin ggf. nach Abmahnung die Säuberung auf Kosten des Mieters veranlassen. Katzenstreu und sonstiger Unrat dürfen nicht in die Toilettenanlage geworfen werden.
- (3) Hunde und Katzen sind von Kinderspielplätzen fernzuhalten. Hunde sind innerhalb des Treppenhauses, Aufzuges und Grundstückes der Vermieterin an der Leine zu führen.
- (4) Für den Fall der Nichtbeachtung der vorgenannten Bestimmungen behält sich die Vermieterin den Widerruf der Genehmigung der Tierhaltung vor.

Nr. 10 Mietergarten (sofern kein gesonderter Vertrag vorliegt)

- (1) Der Mieter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Pflege des Gartens.
- (2) Der Mieter ist nur mit Genehmigung der Vermieterin berechtigt, Bäume zu pflanzen. Die Beseitigung der von der Vermieterin vorgenommenen Anpflanzungen ist nicht zulässig.
- (3) Es ist außerdem ohne Genehmigung der Vermieterin nicht gestattet:
 - a) die Errichtung von Baulichkeiten (z. B. Schuppen, Lauben, Ställen, Schwimmbecken),
 - b) Kleintierhaltung (soweit sie den in Nr. 9 gesteckten Rahmen überschreitet),
 - c) Abstellen und Waschen von Kraftfahrzeugen und Anhängern aller Art,
 - d) Anlegen von Jauchegruben, Aufstellen von Jauche- und Wassertonnen.
- (4) Für die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Beseitigung der Gartenabfälle hat der Mieter zu sorgen. Die vorhandenen Müllgefäße dürfen hierfür nicht benutzt werden.
- (5) Das Verbrennen von Gartenabfällen ist untersagt.
- (6) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietergarten ordnungsgemäß zurückzugeben. Für Anpflanzungen, die der Mieter vorgenommen hat, kann er keinen Anspruch auf Entschädigung gegen die Vermieterin erheben.

- 7 -

Nr. 11

Nicht mitvermietete Parkplätze (Wagenabstellplätze)

- (1) Die Benutzung des Parkplatzes ist nur den Mietern und deren Besuchern widerruflich und ohne Anerkennung eines Rechtsanspruches zum Abstellen von Personenkraftwagen und Motorrädern gestattet. Es besteht kein Anspruch auf einem bestimmten Platz. Schilder dürfen nicht angebracht oder aufgestellt werden.
- (2) Wohnwagen und amtlich nicht zugelassene Fahrzeuge dürfen nicht abgestellt werden. Die Vermieterin behält sich vor, amtlich nicht zugelassene Fahrzeuge auf Kosten des Eigentümers zu entfernen.
- (3) Die Vermieterin ist nicht verpflichtet, die Parkplätze sowie die Zufahrten und Vorplätze von Schnee und Eis freizuhalten sowie bei Glatteis zu streuen. Das Betreten und Befahren dieser Grundstücke geschieht insoweit unter Haftungsausschluss der Vermieterin.
- (4) Es ist untersagt,
 - a) auf den Parkplätzen sowie auf den Zufahrten und Vorplätzen Kraftfahrzeuge zu reinigen, soweit hierfür nicht besondere Anlagen bestehen,
 - b) Kfz-Reparaturarbeiten vorzunehmen,
 - c) Kraftstoffe, Öl u. a. brennbare Gegenstände und Betriebsstoffe zu lagern,
 - d) Kraftstoffe, Öl sowie ätzende oder säurehaltige Flüssigkeiten (Batterien) in Ausgüsse oder Abflüsse (Gullys) abzulassen.
- (5) Die Aufhebung oder Verlegung des Parkplatzes und die Erhebung von Benutzungsentgelten behält sich die Vermieterin vor.

Nr. 12

Grünanlagen, Spielplätze, Außenanlagen

- (1) In den Grünanlagen ist das Fußballspielen, das Radfahren und der Auslauf von Hunden nicht gestattet.
- (2) Der Spielplatz und die Spielgeräte dürfen nur von Kindern benutzt werden. Hunde und Katzen sind vom Spielplatz fernzuhalten.
Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Für etwaige bei der Benutzung des Spielplatzes oder der Spielgeräte entstehende Schäden haftet die Vermieterin nur, soweit sie vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.
- (3) Die Außenanlagen können von der Vermieterin jederzeit umgestaltet und einem anderen Zweck zugeführt werden.