

# Hausordnung Unipartments – Anlage zum Mietvertrag

Mieter: \_\_\_\_\_

Apartment: \_\_\_\_\_

## 1. Apartmentnutzung und Möbel

- 1.1 Der Mieter ist verpflichtet, die ihm überlassenen Wohnräume inkl. der Möbel sowie der Gemeinschaftseinrichtungen pfleglich zu behandeln.
- 1.2 Bauliche Änderungen – auch kleineren Umfangs – im Zimmer, am Gebäude und am Inventar sind nicht gestattet. Das Anbringen von Außenantennen und Satellitenanlagen ist untersagt.
- 1.3 Bei Abwesenheit des Mieters, in der Nachtzeit sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen.
- 1.4 Die Reinigung der Wohnung und der Möbel obliegt dem Mieter. Hierin sind auch die Außenfenster eingeschlossen. Verunreinigungen sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen. Erfüllt der Mieter seine Reinigungspflichten nicht, ist der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten der Mieter ausführen zu lassen.
- 1.5 Die Fußböden in der Wohnung sind regelmäßig und sachgemäß zu reinigen und durch geeignete Untersätze vor dem Entstehen von Druckstellen zu schützen. Für die Behandlung von Naturholzfenstern und Türen sowie mitvermieteten Einrichtungsgegenständen gilt, dass hierfür nur handelsübliche und geeignete Mittel verwendet werden dürfen.
- 1.6 In das WC oder die sonstigen Abflüsse dürfen keine Hygieneartikel, Gegenstände oder Speisenreste geworfen werden, die geeignet sind, eine Verstopfung herbeizuführen. Ausgussiphons sind durch den Mieter in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigern ist wegen der dadurch drohenden Gefahr für die Abflussrohre untersagt.
- 1.7 Ungezieferbefall in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Unterlassung oder schuldhaftige Verzögerung der Anzeige führt zum Verlust von eventuellen Ansprüchen gegen den Vermieter.
- 1.8 Balkone sind von Schnee freizuhalten.
- 1.9 Die Mieträume sind ausreichend zu heizen und zu lüften.
- 1.10 Aus Umwelt- und Kostengründen ist sparsam mit dem Verbrauch von Strom, Wasser und Heizung umzugehen.
- 1.11 Es ist den Mietern nicht gestattet das Studentenapartment Dritten ohne Zustimmung des Vermieters auch nur vorübergehend zur Benutzung oder Mitbenutzung zu überlassen oder andere darin aufzunehmen.
- 1.12 Aus Sicherheitsgründen ist es dem Mieter untersagt, eigene Schlösser oder Schlosszylinder in die Apartmenttür einzubauen.
- 1.13 Für die Benutzung jeglicher Steckdosen sind ausschließlich Elektrogeräte welche das CE-Konformitätskennzeichen der EU tragen zu verwenden.

## **2. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen**

- 2.1 Das Anbringen von Plakaten, Bildern und Aufklebern, Transparenten, Beschriftungen etc., an den Wänden und Decken der Flure sowie in allen Gemeinschaftsbereichen ist untersagt.
- 2.2 Die Gemeinschaftseinrichtungen und ihre Einrichtungsgegenstände sind nach der Nutzung ordentlich und aufgeräumt zu hinterlassen. Bei Bedarf sind diese umgehend nach ihrer Nutzung zu reinigen.
- 2.3 Das Feiern von Partys in den Gemeinschaftseinrichtungen und Fluren ist nicht gestattet.
- 2.4 Die Studiolounge und die Dachterrasse sind nicht mitvermietet, die Mitbenutzung wird vom Vermieter bis auf jederzeit möglichen Widerruf gestattet. Wird wiederholt gegen die folgenden Regelungen verstoßen, wird der Vermieter die Nutzungserlaubnis widerrufen.
- 2.5 Die Öffnungszeiten der Studiolounge und der Dachterrasse werden durch den Vermieter festgelegt. Er ist jederzeit berechtigt, diese zu ändern. Ab 01. September 2023 gelten bis auf Widerruf Öffnungszeiten von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- 2.6 Die Studiolounge und die Dachterrasse dürfen nur für einen ruhigen Aufenthalt genutzt werden, andere Mieter und Nachbarn dürfen nicht gestört werden. Die Nachtruhe gilt grundsätzlich von 22:00 bis 7:00 Uhr. Die Studiolounge darf zum Aufenthalt bei Zimmerlautstärke noch bis 24:00 Uhr genutzt werden, so lange keine Mitbewohner gestört werden.
- 2.7 Aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben dürfen die Studiolounge und die Dachterrasse höchstens von 20 Personen gleichzeitig genutzt werden.
- 2.8 Alkohol darf in der Studiolounge und auf der Dachterrasse nicht konsumiert werden.
- 2.9 Die Dachterrasse darf insbesondere nicht für Grillen, das Abspielen von Musik oder Versammlungen, etc. genutzt werden.
- 2.10 Der Aufzug besitzt einen Lichtvorhang am Kabinenzugang, welcher Objekte in diesem Bereich erkennt und verhindert, dass sich die Türen schließen. Dieser Lichtvorhang darf nicht durch abgestellte Gegenstände blockiert werden. Sollte die Tür offengehalten werden, kann hierfür kurzfristig der Türöffnungsknopf genutzt werden. Eine Blockade der Tür führt zu einer Sicherheitsabschaltung des Aufzugs. Dieser muss durch den Notdienst des Aufzugsherstellers anschließend erst wieder in Betrieb genommen werden. Sollte der Mieter durch die Blockade der Türen einen solchen Notdiensteinsatz auslösen, werden die Kosten hierfür dem Verursacher durch den Vermieter in Rechnung gestellt werden.

## **3. Rücksichtnahme und Abstellen von Gegenständen**

Das Zusammenleben erfordert eine besondere Rücksichtnahme. Die Störung von Mitbewohnern im Unipartments ist zu vermeiden.

- 3.1 Ruhestörender Lärm ist im Haus und in der Wohnung zu vermeiden. In den Treppenhäusern und Hausfluren haben Türenwerfen, Lärm, laute Unterhaltungen und dergleichen zu unterbleiben.
- 3.2 Unbeschadet behördlicher Lärmschutzvorschriften sind ruhestörende Hausarbeiten, wie z.B. Ausklopfen von Teppichen und Polstern, Hämmern, Bohren, Sägen, Staubsaugen, Gartenarbeiten und ruhestörende Tätigkeiten von Handwerkern zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und zwischen 18.00 Uhr und 7.00 Uhr zu unterlassen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten und Tätigkeiten stets unzulässig.
- 3.3 Teppiche, Vorleger, Betten, Polstermöbel und ähnliche Gegenstände dürfen weder vom Fenster oder Balkon herab noch im Treppenhaus, in den Fluren oder in den Gemeinschaftsbereichen ausgeklopft und gereinigt werden. Im Übrigen gelten die Ruhezeiten gemäß Nr. 2.2.

- 3.4 Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Tonwiedergabegeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.
- 3.5 Musizieren ist nur zwischen 7.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 14.00 Uhr und 18.00 Uhr in Zimmerlautstärke zulässig.
- 3.6 Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere Krafträder, Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren (Gehhilfen) in Gängen und im Treppenhaus ist unbeschadet behördlicher Vorschriften nicht zulässig. Insbesondere die Anweisung an Lieferdienste, Pakete im Gebäude oder im Bereich der Außenanlagen abzustellen, hat zu unterbleiben.
- 3.7 Fahrräder sind auf den hierfür eingerichteten Abstellplätzen im Fahrradraum abzustellen. Die Fahrräder dürfen nur durch die Außentür des Fahrradraums in das Gebäude gebracht werden. Der Vermieter übernimmt keine Haftung für Diebstahl oder Beschädigungen der abgestellten Fahrräder.

#### **4. Rauchen, Geruchsbelästigung und Grillen**

- 4.1 Auf dem gesamten Grundstück, insbesondere im Gebäude und auf den dazugehörigen Balkonen/Terrassen ist das Rauchen untersagt. Dies gilt sowohl für die vermieteten Zimmer bzw. Apartments als auch für die Gemeinschaftsbereiche. Diese Regelung gilt auch für Shishas und E-Zigaretten.
- 4.2 Küchen dürfen nicht ins Treppenhaus entlüftet werden.
- 4.3 Stark oder unangenehm riechende Materialien müssen so verwahrt werden, dass keine Geruchsbelästigungen entstehen.
- 4.4 Das Grillen ist grundsätzlich nicht gestattet.

#### **5. Abfallentsorgung**

- 5.1 Der Hausmüll darf nur in den hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen entsorgt werden. Für die Beseitigung von Sondermüll sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Vorschriften über die Abfalltrennung (Biomüll, Restmüll, Papiermüll, etc.) sind zu beachten. Sperrige Gegenstände, die nicht durch die Hausmüllabfuhr entsorgt werden, muss der Mieter auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.
- 5.2 Das Lagern bzw. Abstellen von Müll und Sperrmüll neben den hierfür vorgesehenen Behältern ist untersagt.
- 5.3 Verschüttete Flüssigkeiten sind unverzüglich aufzunehmen.
- 5.4 Abfälle, Fette, schädliche Flüssigkeiten und Ähnliches dürfen nicht über das Abflussbecken der Wasserleitung, des Bades oder der Toilette entsorgt werden.
- 5.5 Scharf- bzw. übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Stoffe sind unverzüglich ordnungsgemäß zu beseitigen.

#### **6. Sicherheitsmaßnahmen**

- 6.1 Aus Sicherheitsgründen sind die Hauseingangstür sowie sämtliche weitere Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude geschlossen zu halten
- 6.2 Die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten. Besteht in der Wohnung oder in einem anderen Bereich des Mietobjektes ein feuergefährlicher Zustand, so ist dieser sofort dem Vermieter zu melden.
- 6.3 Etagengänge und Fluchtwege sind von Brandlasten freizuhalten und dürfen nicht zugestellt werden. Diese dürfen ebenfalls nicht für Partys und Feiern genutzt werden.
- 6.4 Die Türen zwischen dem Treppenhaus und den Fluren sind Brand- und Rauchschutztüren. Diese dürfen nicht zugestellt oder mit Gegenständen aufgesperrt werden.

- 6.5 Brandschutzanlagen dürfen nicht in ihrer Funktion eingeschränkt oder beschädigt werden. Die missbräuchliche Benutzung oder Manipulation von Feuerlöschern ist untersagt.
- 6.6 Es ist mit Ausnahme der gepflasterten Dachterrasse nicht gestattet, das Dach zu betreten.
- 6.7 Der Mieter ist nicht berechtigt, Schlüssel zum Anwesen oder zu seiner Wohnung auf Dauer ohne Erlaubnis des Vermieters an hausfremde Personen auszuhändigen. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Mietverwalter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Wiederbeschaffung trägt der Mieter.
- 6.8 Bei Gefahr oder notwendigen Reparaturarbeiten ist der Zutritt des Vermieters oder durch ihn beauftragter Personen zu den vermieteten Räumen jederzeit gestattet und zu ermöglichen.

## 7. Sonstige allgemeine Pflichten

- 7.1 Jeder Mieter hat zu einer diskriminierungsfreien Atmosphäre beizutragen. Sexistische, rassistische, beleidigende, einschüchternde und andere Diskriminierungen sind verboten. Insbesondere sind Verhaltensweisen untersagt, die das Allgemeinwohl aller Mitbewohner gefährden. Beispielhaft hier genannt: Stalking, Fotografieren anderer Bewohner und Besucher, unbedeckter Aufenthalt in den Gemeinschaftsbereichen.
- 7.2 Der Mieter ist für das Verhalten seiner Besucher verantwortlich.
- 7.3 Das Studentenwohnheim verfügt nicht über besondere Einrichtungsgegenstände oder Räume für den Aufenthalt von Kindern. Ebenfalls ist keine Aufsicht von Kindern gewährleistet. Kindern unter 12 Jahren ist die Aufzugsbenutzung nur in Begleitung Erwachsener gestattet.
- 7.4 Dem Mieter ist bekannt, dass das Studentenwohnheim nicht zur Haltung von Haustieren geeignet ist.
- 7.5 Der Mieter ist verpflichtet, sich umgehend bei dem Rundfunkbeitrag anzumelden.
- 7.6 Die Briefkastenanlage besitzt eine durchlaufende Nummerierung sowie ein Namensschild, welches durch die Mietverwaltung bzw. den Hausmeister beschriftet wird. Zusätzlich gibt es ein Namensschild, das mit einer wechselbaren beiliegenden Kunststoffeinklebung "Werbung, nein danke" oder "Werbung, ja bitte" beschriftet werden kann. Das Anbringen von weiteren Beschriftungen sowie Aufklebern o.ä. ist zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbilds nicht gestattet.

Der Mieter erkennt die vorstehende Hausordnung als für ihn verbindlich an. Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, so ist der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen. Nach erfolgter Abmahnung ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis außerordentlich fristlos zu kündigen, wenn der Mieter gegen eine der Verhaltenspflichten aus der Hausordnung verstößt und dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Außerdem gelten Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Hausordnung als vertragswidriger Gebrauch der Mietsache (§541 und §§ 543 Abs. 2 BGB). Der Mieter ist für alle Schäden ersatzpflichtig, die dem Vermieter durch Verstoß gegen die Hausordnung entstehen.

---

Ort und Datum

---

Unterschrift Mieter