

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

**EINZIEHEN+LOSLEGEN!!! 1a MÖBL LOFTBÜRO\*8  
AP+Besprechung+Einzelbüro**



Objekt-Nr. OM-183077

### Bürofläche

Vermietung: **2.499 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Mary Ivić

Zossener Str 41  
10961 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |         |                    |                |
|-------------------|---------|--------------------|----------------|
| Baujahr           | 1874    | Übernahme          | ab Datum       |
| Etagen            | 4       | Übernahmedatum     | 01.07.2024     |
| Energieträger     | Gas     | Zustand            | gepflegt       |
| Nebenkosten       | 250 €   | Etage              | 3. OG          |
| Heizkosten        | 250 €   | Büro-/Praxisfläche | 80,00 m²       |
| Summe Nebenkosten | 500 €   | Gesamtfläche       | 80,00 m²       |
| Mietsicherheit    | 9.000 € | Heizung            | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* \*\* HIER KOENNEN SIE MIT IHREM TEAM SOFORT LOSLEGEN\*\*\* \*\*

FABRIKGEBAEUDE MIT AMBIENTE

- \* im Hof, Nord-Ost-Lage
- \* 80 m<sup>2</sup> Loftetage
- \* 3.OG, hell und ruhig!!!

## Ausstattung

AUSSTATTUNG

Das Buero ist stilvoll und praktisch ausgestattet.

- \* voll moebliert
- \* hochwertige Bueromoebel, Schraenke abschließbar
- \* Eichendielung
- \* Holzfenster

GROSSRAEUMIGES BUERO

- \* 8 Arbeitsplaetze in zwei Vierergruppen
- \* zus. 2 Besprechungstische
- \* schnelles DSL, WLAN (Vertrag mieterseits)
- \* zentraler Drucker, Aktenvernichter, Locher etc
- \* Teekueche mit Kuehlschrank, Mikrowelle, Spuelmaschine, Geschirr
- \* Kaminofen
- \* Garderobe

KONFERENZRAUM

- \* bis 8 Personen
- \* TFT Bildschirm
- \* Flipchart

CLOU: EINZELBUERO/ GAESTEZIMMER

- \* Kleines Einzelbuero - ggf auch für eine Uebernachtung/ als Gaestezimmer nutzbar
- \* dieses hat direkten Zugang zum Duschbad

NEBENRAEUME

- \* Archivraum, Regale/ Aktenschraenke
- \* Duschbad
- \* zusätzlich oeffentliches D-WC, H-WC auf halber Treppe

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges****VERTRAGSDATEN**

\* Mindestmietdauer 1 Jahr

\* umsatzsteuerfrei

\* provisionsfrei

Besichtigung auf Anfrage & zu Bürozeiten kurzfristig möglich.

**Lage****ZENTRALE LAGE**

\* bunter Szene-Bergmann-Kiez,

nur einen Steinwurf von Marheinke-Markthalle und Bergmannstrasse entfernt!

**ANGESEHENE GESCHAEFTS-ADRESSE**

\* 10961 Berlin-Kreuzberg

\* Zossener Str. 41 (Ecke Gneisenaustrasse)

\* historisches Gebäude

**INTERESSANTES MIX im ENSEMBLE (Auswahl)**

Architekten, Agentur für digitales Business, Künstler, Weinhändler, Kaffeeröster, Gastrogerätevertrieb

**VERKEHRSANBINDUNG**

\* U7 Gneisenaustrasse -- 1 min

\* U1/U6 Hallesches Tor -- 5 min

\* Fahrradstellplaetze im Hof

\* PKW-Parken im Strassenraum, Stellplaetze im Hof anmietbar

**SICHERER ZUGANG:**

\* 7 Tage die Woche/ 24 h Zugang

\* Straßenzufahrt Hof durch Tor gesichert: 2,50 breit \* 2,80 m hoch

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

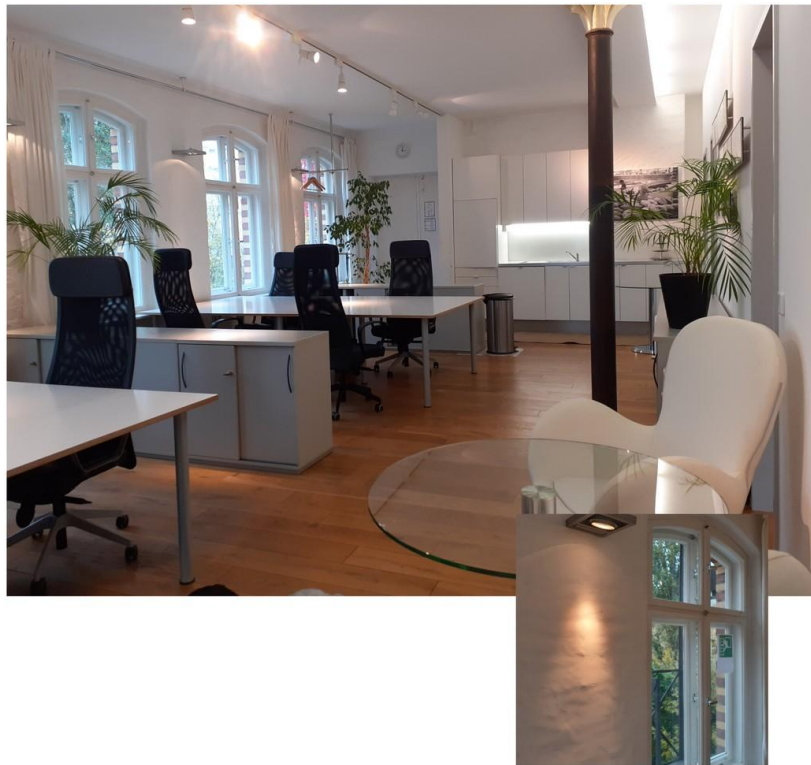
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp             | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum              | bis 30. April 2014 |
| Stromverbrauchskennwert       | 27,00 kWh/(m²a)    |
| Heizenergieverbrauchskennwert | 179,00 kWh/(m²a)   |

## Exposé - Galerie



Saniertes Bürogebäude

# Exposé - Galerie

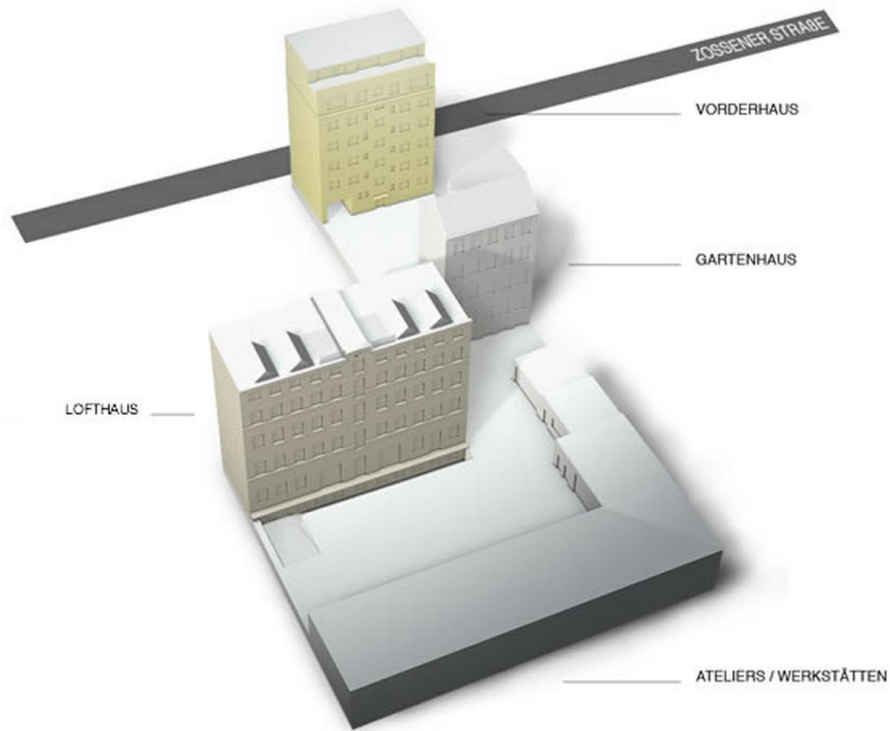


Hochwertige Beleuchtung

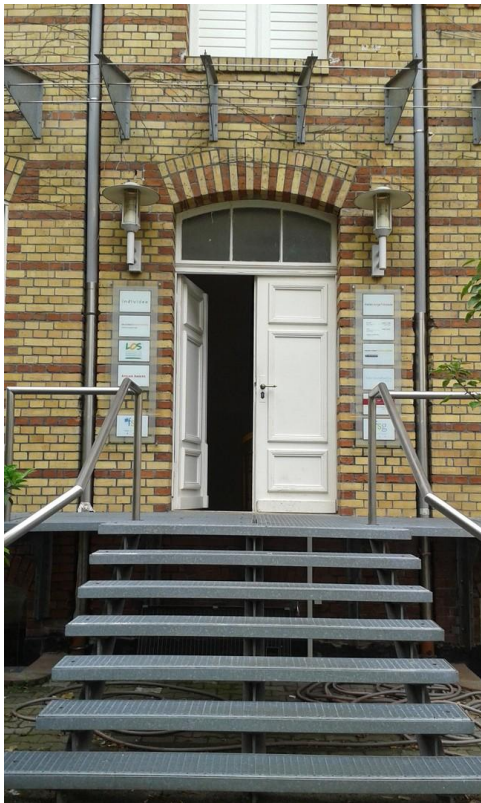


Zufahrt znm ruhigen Innenhof

# Exposé - Galerie



Im ruhigen Innenhof

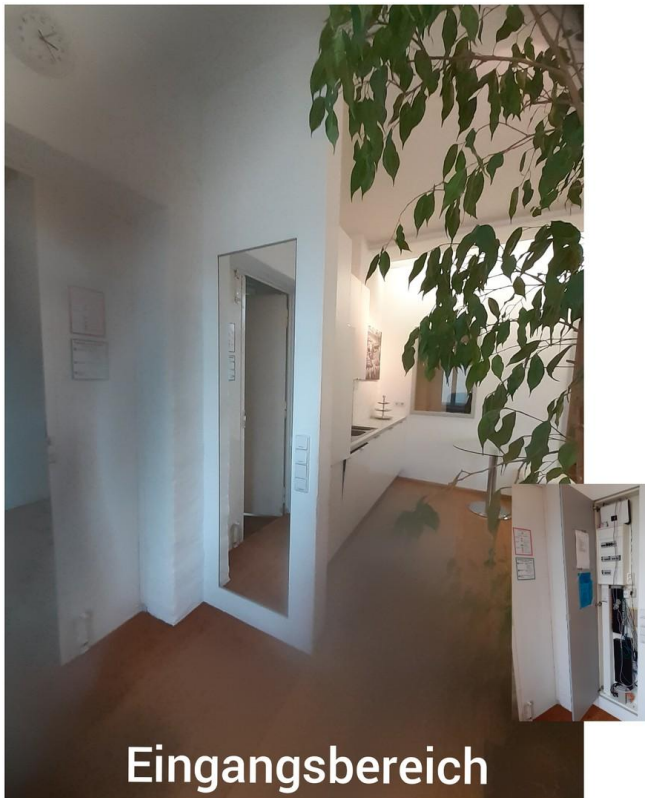


Eingang Bürogebäude



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Eingangsbereich



Loft



Super Büro!

# Exposé - Galerie

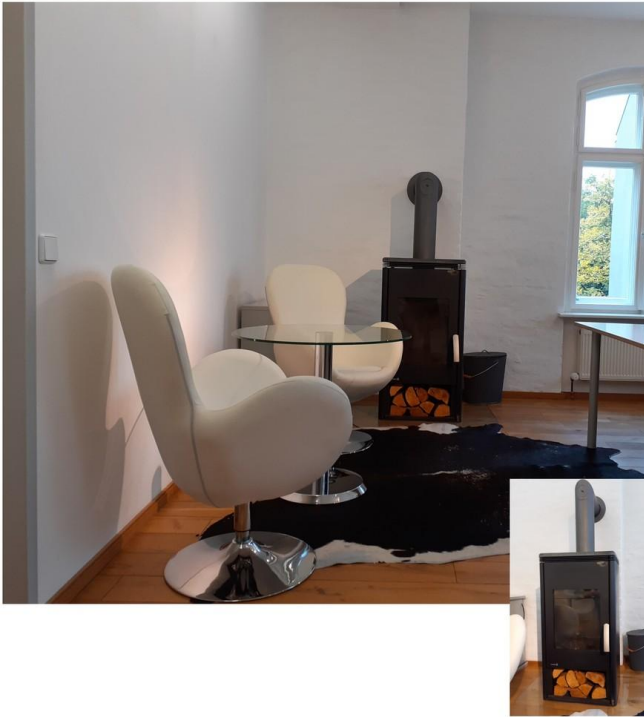


LOFTBÜRO



Stilvoll, hell, ruhig

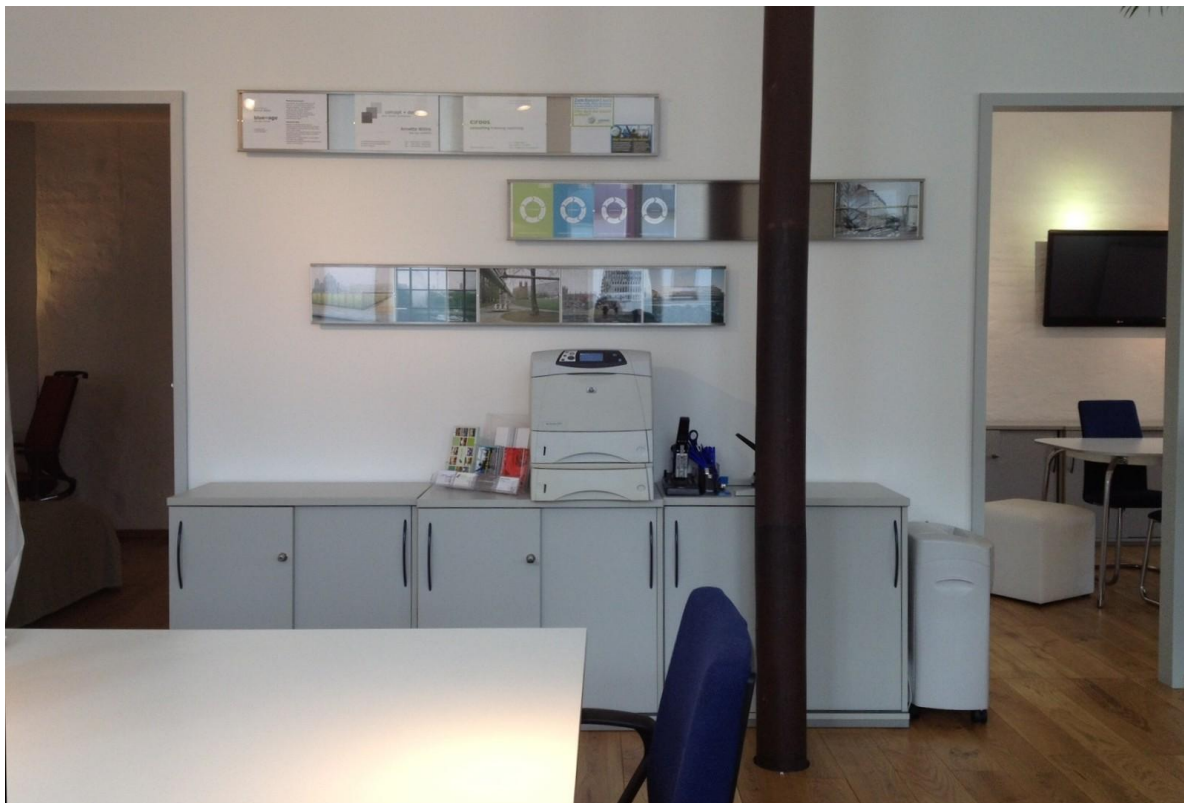
# Exposé - Galerie



Kaminecke



Kaminofen, im Fall der Fälle..



Drucker/ Büromaterial

# Exposé - Galerie



Pantryküche



Besprechung

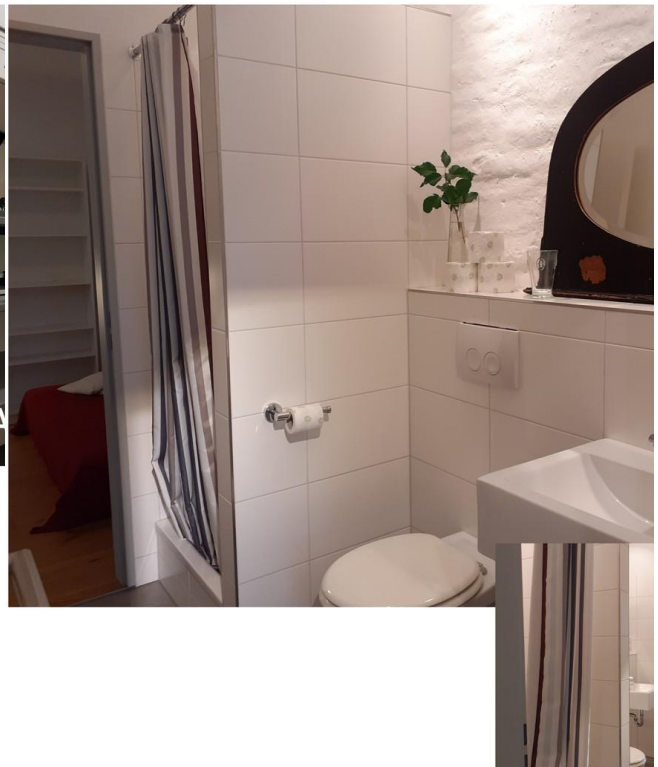
# Exposé - Galerie



Zugang LAGER/ DUSCHBAD



Geräumiges Lager

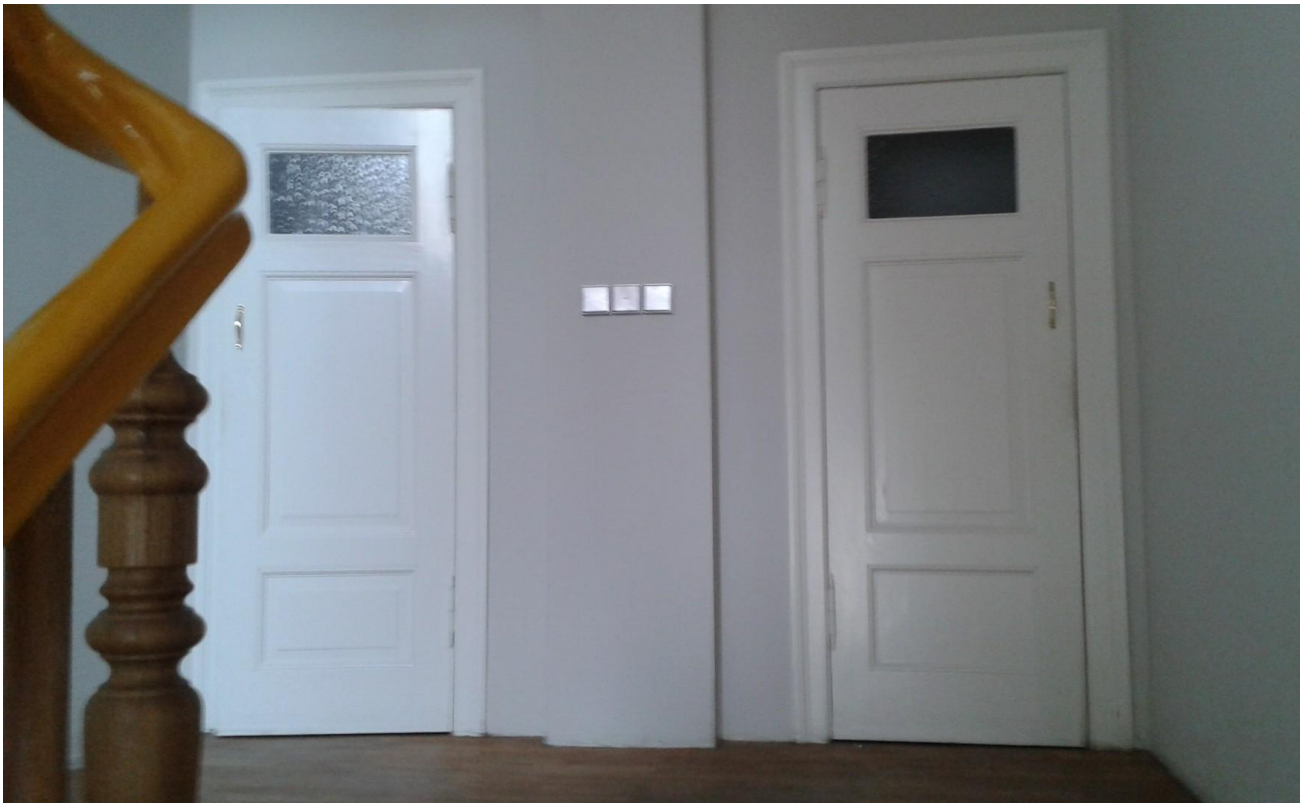


Separates Duschbad!

# Exposé - Galerie



Einzelbüro

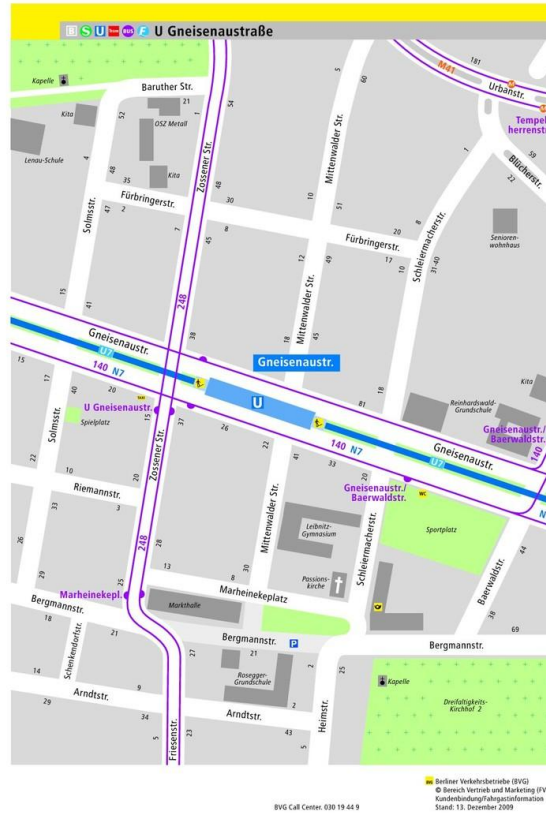


D/ H-WC auf halber Treppe

# Exposé - Galerie



U BHF 3 min



U/ Gneisenaustr

# Exposé - Galerie

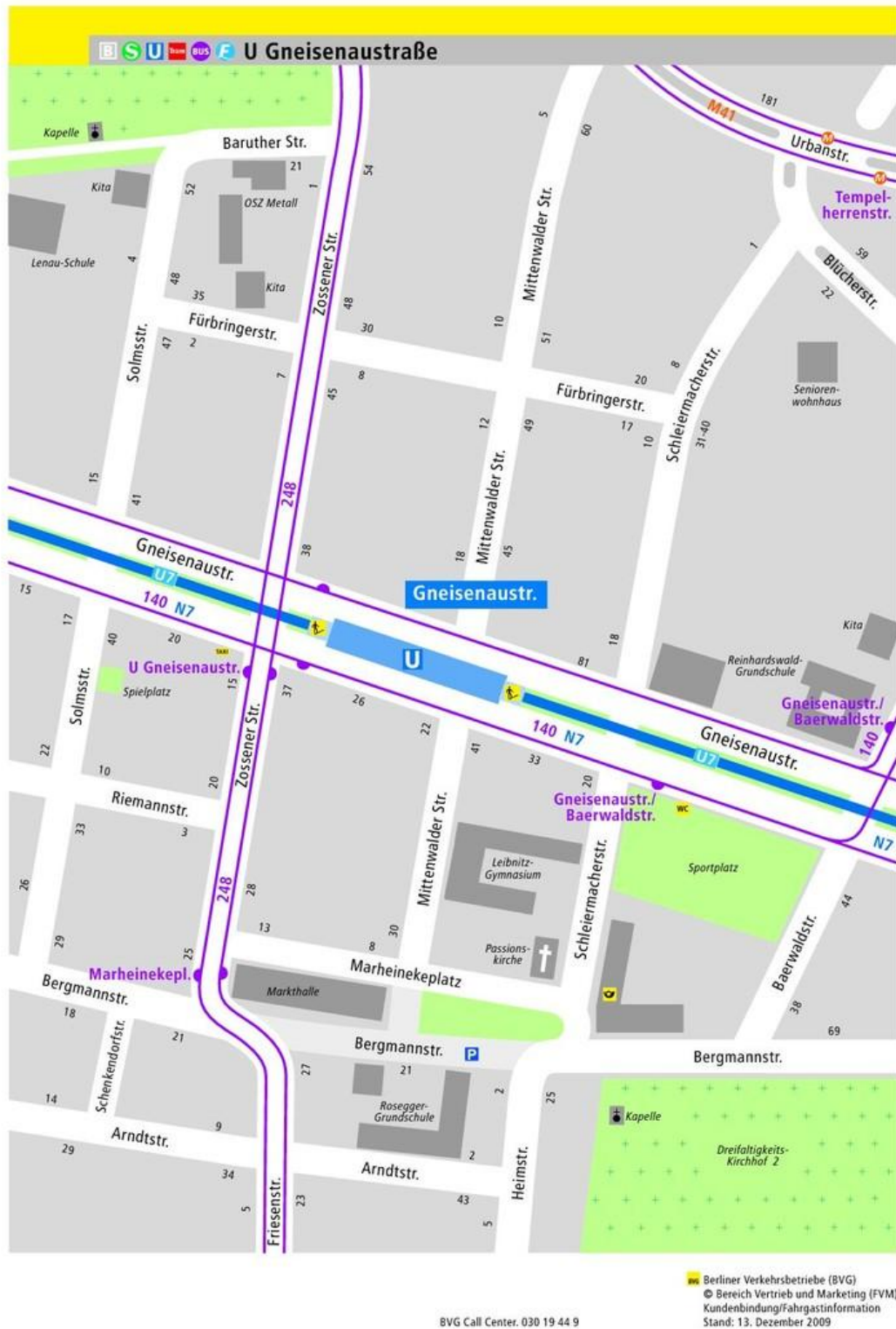


Mittagspause? Bergmannkiez!



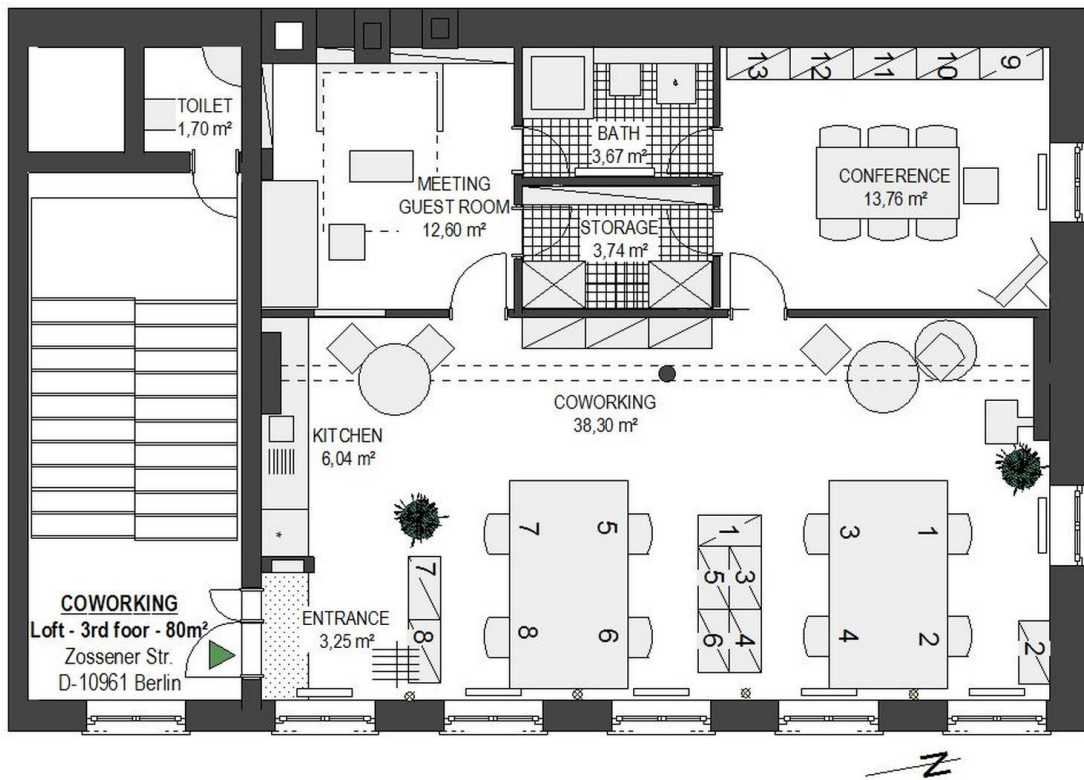
VOLLTREFFER!

# Exposé - Grundrisse



U BHF Gneisenaustr

# Exposé - Grundrisse



Bürofläche 3.OG



Lageplan

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Hausordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 25.10.2026

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-001087621

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie                                   | Büro, nur beheizt                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
| Adresse                                                           | Zossener Straße 41, 10961 Berlin                                                                                                                                                                                                                                         |                   |
| Gebäudeteil                                                       | ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1874                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2013                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| Nettogrundfläche <sup>5</sup>                                     | 953 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl EL, Erdgas H                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| Erneuerbare Energien                                              | Art: keine                                                                                                                                                                                                                                                               | Verwendung: keine |
| Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>                              | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                         |                   |



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Bezugsfläche** dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

- ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

MV Energieberatung  
Michael Veit  
Barbarossastr. 64  
10781 Berlin

26.10.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-001087621  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

☐ eingehalten

☐ eingehalten

## Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV  
☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")  
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV  
☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

## Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für

| Energieträger | Heizung | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>5</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung | Gebäude insgesamt |
|---------------|---------|------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
|               |         |            |                        |                      |                              |                   |
|               |         |            |                        |                      |                              |                   |
|               |         |            |                        |                      |                              |                   |

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: %  
Deckungsanteil: %  
%

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf:

- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf:

## Gebäudezonen

| Nr.                      | Zone                    | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
| 1                        |                         |                          |            |
| 2                        |                         |                          |            |
| 3                        |                         |                          |            |
| 4                        |                         |                          |            |
| 5                        |                         |                          |            |
| 6                        |                         |                          |            |
| 7                        |                         |                          |            |
| <input type="checkbox"/> | weitere Zonen in Anlage |                          |            |

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Angabe

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige  
<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

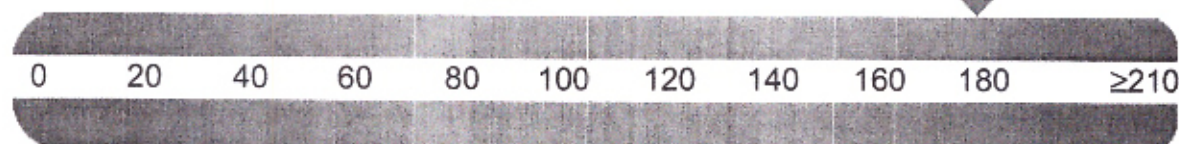
Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-001087621

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Endenergieverbrauch

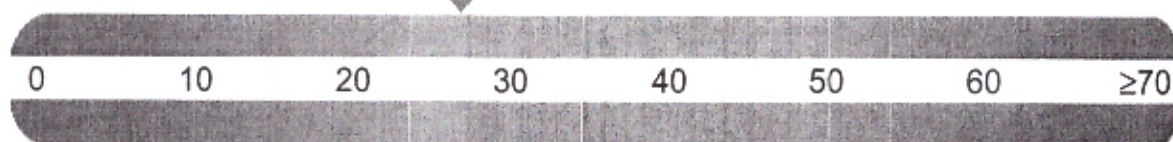
Endenergieverbrauch Wärme  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
179 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

☐ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
27 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

## Verbrauchserfassung

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>4</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>Wärme<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor | Energieverbrauch<br>Strom<br>[kWh] |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                                    |                               |                         |                  |                                    |
| 01.01.2013 | 30.06.2013 | Heizöl                     | 1,10                          | 161.100                            |                               | 161.100                 | 0,99             |                                    |
| 01.07.2013 | 31.12.2013 | Erdgas                     | 1,10                          | 49.826                             |                               | 49.826                  | 1,25             |                                    |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | Erdgas                     | 1,10                          | 117.142                            |                               | 117.142                 | 1,30             |                                    |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Erdgas                     | 1,10                          | 110.576                            |                               | 110.576                 | 1,24             |                                    |
| 01.01.2013 | 31.12.2013 | Strom                      | 1,80                          |                                    |                               |                         | 0,00             | 31.614                             |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

246 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung | Flächen-<br>anteil | Vergleichswerte <sup>3</sup> |       |
|------------------------------|--------------------|------------------------------|-------|
|                              |                    | Heizung und<br>Warmwasser    | Strom |
| Büro, nur beheizt            | 100 %              | 105                          | 35    |
|                              |                    |                              |       |
|                              |                    |                              |       |

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> veröffentlicht

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2016-001087621

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile  | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten                   | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                         |                                                                | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Kellerdecke             | Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung 10-12 cm                 | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | -                            | -                                                           |
| 2   | Außenwand gg. Außenluft | Außenwanddämmung 10-14 cm (nicht Sichtklinkerfassade)          | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | -                            | -                                                           |
| 3   | Fenster                 | Austausch der Fenster/Türen Uw-Wert 0,7-1,1 W/m <sup>2</sup> K | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | -                            | -                                                           |
| 4   | Beleuchtung             | Installation effizienter LED-Beleuchtung                       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | -                            | -                                                           |
|     |                         |                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                         |                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                         |                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                         |                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                         |                                                                |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Ermittlung des Energiebedarfs für die Beleuchtung erfolgte teilweise gemäß „Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 07. April 2015, Punkt 2.2.3 „Energieverbrauchsermittlung für Beleuchtung im Falle nicht zugänglicher Verbrauchsdaten von vermieteten Nuteinheiten“.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcenschonung und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswert Neubau").

### Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

[illegible]

# **Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft der Zossener Straße 41 in 10961 Berlin**

## **1. Vorbemerkung**

Diese Hausordnung enthält verschiedene Verhaltensregeln, die das friedliche Zusammenleben aller Hausbewohner in zufriedenstellender Weise gewährleisten soll. Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung werden durch die Hausordnung lediglich ergänzt, nicht aber ersetzt.

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen. Alle Bewohner sind verpflichtet, vom gemeinschaftlichen Eigentum ordnungsgemäßen Gebrauch zu machen. Angemessene Nutzung und pflegliche Behandlung verlängern die Lebensdauer des gemeinschaftlichen Eigentums und mindern die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Sofern in dieser Hausordnung der Begriff „Wohnung“ verwendet wird gilt gleiches auch für die Gewerberäume.

## **2. Häusliche Ruhe**

- 2.1 Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 7 Uhr und 13 bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 22 bis 10 Uhr und 12 bis 15 Uhr.
- 2.2 In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine Ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie z.B. handwerkliche, mit Lärm verbundene Arbeiten, etc.)
- 2.3 Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls grundsätzlich in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – Schallzudämpfen.
- 2.4 Tonträger dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen grundsätzlich auch nicht auf dem Balkon, den Loggien oder den Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien – möglicherweise jedoch lärmstörenden – Maschinen / Haushaltsgeräten (wie z.B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
- 2.5 Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass unübliche Ruhestörungen durch Kinder in den vereinbarten Ruhezeiten – in und außer Haus – vermieden werden.
- 2.6 Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zu oder von den Stellplätzen jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher / Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden. Insbesondere während der o.g. Ruhezeiten ist in den Treppenhäusern für Ruhe zu sorgen.
- 2.7 Es gilt das Nachtfahrverbot von 22 bis 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 22 bis 8 Uhr.
- 2.8 Gästepartys in Wohnungen, bei denen (insbesondere mit Musik und Tanz) die unter Ziffer 1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind 1 Mal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt nur bis 24 Uhr.  
Solche Partys und ähnliche geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen. Partys auf dem Hofbereich sind nicht gestattet.

- 2.9 Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am oder im Sondereigentum hat daher der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Verwalter oder der Hausmeister sind insofern für das Sondereigentum nicht zuständig.

### 3. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Rücksichtnahme-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

- 3.1 Kehr- und Küchenabfälle u.ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter / Mülltonnen entleert werden; ggf. ist der Müll weiter zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbstständig in Sammeldeponien zu bringen. Zeitungen und Zeitschriften sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen bzw. in dafür bestimmte Tonnen zu legen. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenkippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.  
Auch beim Gießen von absturzsicher und bauordnungsrechtlich korrekt anzubringenden Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunter liegende Flächen und / oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt für Wisch-Wasser auf Balkonen oder Terrassen. Kletterpflanzen an Außenwänden sind nicht gestattet.
- 3.2 Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. Die Ablagerung von Sperrmüll oder ähnlichen Gegenständen in den Treppenhäusern, den Kellereingängen oder Hausfluren sowie anderen gemeinschaftlichen Räumen (Waschküche und auf dem Hof) ist ausdrücklich verboten. Dort abgelagerte Gegenstände werden zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (Brandgefahr) zu Lasten des Verursachers umgehend entsorgt. Etwaige Ansprüche des Besitzers werden bereits an dieser Stelle abgelehnt. Zigarettenreste sind nicht auf dem Hof zu entsorgen.
- 3.3 Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z.B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die vorhandenen Kellerfenster geschlossen zu halten. Für Diebstähle im Keller und in den Gemeinschaftsräumen wird nicht gehaftet. Feuergefährliche sowie giftige Chemikalien enthaltende Gegenstände dürfen weder im Keller noch in der Wohnung aufbewahrt werden. Unnötiger Stromverbrauch in den Treppenhäusern ist zu vermeiden.
- 3.4 In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WC's dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden.
- 3.5 Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.
- 3.6 Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen, die Verwaltung und 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 Hauptsperthahn ist sofort zu schließen.

- 3.7 Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Verwalters unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen. Zu Kontrollzwecken ist dem Verwalter und auch Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.
- 3.8 Das Halten von Haustieren (außer: Vögel, Hamster, Meerschweinchen, Kaninchen, Zierfische) ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf der vorherigen mehrheitlichen Zustimmung einer Wohnungseigentümerversammlung oder der schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Der betreffende Tierhalter muss dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werden. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung dieser Verhaltensregelung kann eine bereits erteilte Erlaubnis nach einmaliger, erfolgloser Abmahnung widerrufen werden.
- 3.9 Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
- 3.10 Vor dem Anbringen von Dübeln oder dem Einschlagen von Nägeln hat sich der Mieter / Eigentümer über die Lage der Wasser- und Abwasser- sowie der Heizungsrohre zu informieren. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter / Eigentümer für alle etwaigen Schäden.
- 3.11 Im Treppenhaus und den Fluren dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder und dgl. sind grundsätzlich nur im Fahrrad- und Geräteraum abzustellen bzw. im Hof an den Fahrradständern.
- 3.12 In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren wochentags um 20 Uhr bis 8 Uhr und an Wochenenden sowie Feiertagen durchgehend zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- oder ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. Treppenhausfenster dürfen zum Lüften von Anfang April bis Ende September täglich maximal zwei Stunden, von Oktober bis Ende März maximal eine Stunde geöffnet werden.
- 3.13 Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage im Vorder- und Gartenhaus verwendet werden. Darüber hinaus können Rundfunk- und Fernsehgeräte über Kabel- und Telefonleitungen betrieben werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurr-Antennen ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet.
- 3.14 Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Weiterhin besteht grundsätzlich die Eigentümer-Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis möglichst freizuhalten.  
Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Wassermaschinen) sind zumindest bei mehr als 1-tägiger Abwesenheit zu sichern / abzudrehen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.
- 3.15 Bewohner, welche ihre Wohnung (über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum) unbewohnt lassen wollen, ist dringlich zu empfehlen, einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung

von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Name sowie die Rufnummer der Person sollte dem Verwalter bekannt gegeben werden.

- 3.16 Schlüsselverluste sind unverzüglich dem Verwalter zu melden; Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat im verschuldeten Verlustfalle der betreffende Eigentümer zu tragen. Schlüssel sollten im Übrigen nicht mit Namens- und Anschriftinweisen gekennzeichnet werden.
- 3.17 In Sondereigentumsräumen sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
- 3.18 Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, sind verpflichtet, die Hausverwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekannt zu geben. Des Weiteren muss die Hausverwaltung dem neuen Mieter eine Genehmigung zukommen lassen, mit dem Hinweis, dass dort ein Gewerbe betrieben werden darf. Für das Klingeltableau sowie für die Glasschilder (Gewerbe) dürfen nur einheitliche Schilder verwendet werden, die der Verwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bestellt oder anfertigt.
- 3.19 Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften.
- 3.20 Für das Öffnen und Schließen (Lüften) von gemeinschaftlichen Flur- und Treppenhausfenstern ist bei Meinungsverschiedenheiten unter Nutzern mangels anderweit gültiger Regelungen / Absprachen grundsätzlich der Verwalter zuständig.
- 3.21 Das Betreten der Dächer ist nur nach Genehmigung der Verwaltung erlaubt.
- 3.22 Das Befahren des Hofes mit Kraftfahrzeugen und das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Der Besuch ist entsprechend anzuweisen.
- 3.23 Die auf den beiden Höfen entsprechenden markierten Flächen unterliegen einem Sondernutzungsrecht. Diese dürfen nur von den sondernutzungsberechtigten Eigentümern und ggf. ihren Mietern genutzt werden. Besucher sind entsprechend anzuweisen. Die Sondernutzungsberechtigten dürfen diese Flächen auch zum Abstellen von Pkws und / oder Krafträdern nutzen. Das Abstellen von LKWs oder Wohnmobilen mit einem Gesamtgewicht höher als 3,5 t bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verwaltung.
- 3.24 Auf dem Komplex der Zossener Straße 41 herrscht das Straßenverkehrsgesetz. Die Kraftfahrzeuge sowie Krafträder dürfen die Höchstgeschwindigkeit von 5 km/h nicht überschreiten sowie das zulässige Gesamtgewicht von 3,5 t.
- 3.25 Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen mit Fahrradständern gestattet.
- 3.26 Das Rauchen in den Treppenhäusern ist ausdrücklich verboten.
- 3.27 Die Treppenaufgänge sowie die Toiletten des Bürogebäudes stehen unter Sondernutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer und ihrer Mieter. Die Toilettenräumlichkeiten sind sauber zu halten.
- 3.28 Jeder Wohnungseigentümer haftet für seine Familienangehörigen, seine Angestellten oder für Besucher, sowie für seine Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte.

- 3.29 Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht alleine im Keller oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- 3.30 Kinder dürfen auf dem Hof außerhalb der markierten Parkflächen spielen, kleine Zelte und kleine Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt.
- 3.31 Die Sauberhaltung der Spielbereiche nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Benutzens weggeräumt wird.
- 3.32 Die Spielbereiche sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.
- 3.33 Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge (auch in evtl. beschlussgeänderter Fassung) aufzunehmen. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern und in jedem Fall zu Zuwiderhandlung eine schriftliche Abmahnung auszusprechen und gegebenenfalls die fristlose Kündigung auszusprechen.
- 3.34 Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich (nicht in anonymer Form) zuzuteilen.
- 3.35 Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Eigentümer / Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.
- 3.36 Über die Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.
- 3.37 Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (ebenfalls mit einfacher Beschlussmehrheit). Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.