

Hausordnung: Willner Brauerei

Diese Hausordnung regelt die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen sowie Einzelheiten der Nutzung des Mietgegenstandes.

Sie gelten nur, soweit die vermieteten Räume bzw. das Gebäude mit den entsprechenden Anlagen und Einrichtungen ausgestattet sind und soweit im Miet- und Nutzungsvertrag nichts anderes bestimmt ist.

1. Zentrale Heizung und Warmwasserversorgung

1.	In der Zeit vom 1. Mai bis 30. September besteht kein Anspruch auf ununterbrochene Beheizung. Es wird in diesem Zeitraum bei Bedarf geheizt, d.h. wenn an drei aufeinander folgenden Tagen die Außentemperatur um 21:00 Uhr – Sommerzeit 22:00 Uhr – niedriger als 12° C beträgt.
2.	Bei Wärmelieferung durch Dritte (Fernwärme) gelten für die Versorgung mit Heizung und Warmwasser die Bedingungen des Wärmelieferers.
3.	Die Versorgung kann zur Durchführung betriebsnotwendiger Arbeiten unterbrochen werden. Durch derartige Unterbrechungen begründen sich keine Entschädigungsansprüche der Mieterin.
4.	Warmwasser wird in der Zeit von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 40°C geliefert.
5.	Ein beheizbarer Raum darf während der kalten Jahreszeit nicht unbeheizt bleiben. Die Temperaturen sollen in der Zeit zwischen 7:00 Uhr und 22:00 Uhr in im Mietgegenstand mindestens 20° C betragen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Während der Heizperiode dürfen geöffnete Fenster nicht zu einer übermäßigen Abkühlung der Räume führen.
6.	Eine bestimmte Mindesttemperatur des Warmwassers oder der Innenräume kann nicht gewährleistet werden, wenn Umstände eintreten, die Scaling One nicht zu vertreten hat (z.B. höhere Gewalt, Beschränkungen der Brennstoffversorgung).
7.	Beauftragt Scaling One Dritte mit der Anbringung, dem Austausch oder der Ablesung von Verbrauchsmessgeräten, hat die Mieterin Zugang zu den Geräten zu gewähren. Die Abstimmung des Termins gehört zu den Mitwirkungspflichten der Mieterin. Sind aus Gründen, die die Mieterin zu vertreten hat, Kosten für weitere Termine entstanden, hat diese die Mieterin zu tragen.
8.	Die Mieterin haftet für die Unversehrtheit der Messeinrichtungen inkl. der Plomben.
9.	Im Falle fehlender Zwischenablesungen bzw. bei Ausfall der Messgeräte, erfolgt die Aufteilung der Kosten nach Gradtagszahlen bzw. wird der Verbrauch unter Berücksichtigung der Daten des Vorjahres geschätzt.
10.	Messgeräte und Absperrventile sind freizuhalten.

2. Aufzugsanlagen

1.	Die Mieterin ist berechtigt, die der Mietfläche nächstliegenden Personenaufzüge zu nutzen, sofern vorhanden. Die Mieterin hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung, falls Betriebsstörungen eintreten. Eine Bedienung der Aufzüge findet nicht statt. Betriebsstörungen sind Scaling One sofort mitzuteilen. Durch derartige Unterbrechungen begründen sich keine Entschädigungsansprüche der Mieterin.
2.	Die Mieterin verpflichtet sich, Betriebsvorschriften zu beachten. Insbesondere dürfen Türen nicht gewaltsam geöffnet oder offen gehalten werden, Sicherheitseinrichtungen dürfen nicht missbraucht und der Aufzug darf nicht überlastet werden.
3.	Im Aufzug gilt Rauchverbot.
4.	Besteht die Möglichkeit z.B. für Umzüge Aufzugskabinen zu erweitern, kann der Hauswart zu Hilfe gezogen werden. Kosten für Einsätze außerhalb der Dienstzeit des Hauswartes trägt die Mieterin.
5.	Aufzüge ohne Fahrkorbabschluss Türen dürfen nicht genutzt werden.

3. Arbeitsplatzausstattung / Telefon / Internet / Kabelfernsehen

1.	In den Mieträumen darf die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Anzahl von Arbeitsplätzen nicht überschritten werden. Die Mieterin ist insbesondere allein für die Einhaltung der Arbeitsstättenrichtlinien zuständig. Die Mieterin haftet für alle Schäden, die aus und im Zusammenhang mit etwaigen Verstößen der Mieterin gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere der Arbeitsstättenrichtlinien entstehen und hat Scaling One insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
2.	Befinden sich Anschlüsse für Telefon oder andere Empfangsanlagen (z.B. Rundfunk, Fernsehen, Internet) in den Mieträumen, werden diese durch eine Betreibergesellschaft mit Signalen versorgt. Die Inanspruchnahme setzt voraus, dass die Mieterin einen entsprechenden Vertrag mit der Betreibergesellschaft abschließt und die Nutzungsgebühr an diese zahlt, sofern dies nicht abweichend vereinbart ist.
3.	Zum Anschluss der Geräte an die Verteilanlage dürfen nur vorgeschriebene Spezialkabel benutzt werden.
4.	Für Schäden, die durch unsachgemäße Handhabung entstehen, haftet die Mieterin.

4. Elektrische Anlagen

1.	Änderungen an elektrischen Leitungen und Anlagen bedürfen der vorherigen Zustimmung von Scaling One und dürfen nur von konzessionierten Elektrofirmaen vorgenommen werden.
2.	Die Aufstellung von miereigenen Elektrogeräten (z.B. Drucker, Kopierer) darf nur von Fachfirmen unter Beachtung der VDE-Vorschriften erfolgen und nur dann, wenn deren Funktionssicherheit gegeben ist.
3.	Die Mieterin hat vor dem Bohren von Löchern oder Einschlagen von Nägeln in Decke und Wände zu prüfen, dass keine elektrischen Leitungen an diesen Stellen verlegt sind. Besondere Sorgfalt ist in horizontaler oder vertikaler Linie zu Steckdosen und Lichtschaltern geboten.

4.	Für Schäden, die durch das Anschließen oder Nutzen mieter eigener Geräte entstehen, haftet die Mieterin.
5.	Die Entnahme von Elektroenergie aus dem Hausnetz für private Zwecke oder für sehr stromintensive Geräte, wie z.B. Klimaanlage, ist nicht gestattet.
6.	Nach Benutzung der Gemeinschaftsräume ist das Licht auszuschalten, soweit keine Automaten vorhanden sind.

5. Klingeltableau / Briefkästen

1.	Namensschilder dürfen weder überklebt, geändert, ergänzt oder ausgewechselt werden. Bei Änderungsbedarf steht das Personal von Scaling One zur Verfügung. Hierfür ggf. entstehende Kosten trägt die Mieterin.
----	---

6. Teeküche / WC-Anlagen

1.	Die Aufstellung von mieter eigenen Elektrogeräten (z.B. Geschirrspüler, Herde) darf nur von Fachfirmen unter Beachtung der VDE-Vorschriften erfolgen und nur dann, wenn deren Funktionssicherheit gegeben ist.
2.	Elektrische Geräte (z.B. Wasserkocher) dürfen nur unter Aufsicht betrieben werden.

7. Schließanlagen

1.	Sind die Mieträume in ein Schließanlagensystem integriert, dürfen zusätzliche Schlüssel nur über Scaling One auf Kosten der Mieterin nachgefertigt werden. Eine Änderung der Schlösser durch die Mieterin ist nicht gestattet.
2.	Die Installation von zusätzlichen Schlössern, Sicherheitssystemen bzw. sonstige Veränderungen an Brandschutztüren und Isolier- oder Schallschutzfenstern sind nicht gestattet.
3.	Haus- und Kellertüren sind geschlossen zu halten. Brandabschlusstüren dürfen nicht festgestellt werden.
4.	Schlüsselverlust oder Beschädigung sind Scaling One unverzüglich zu melden.
5.	Der Verlust von Schlüsseln kann im Falle eines Schließanlagensystems hohe Kosten verursachen. Der Mieterin wird daher der Abschluss einer Schlüsselversicherung empfohlen.
6.	Das Anbringen von Videoüberwachung, welche der Beobachtung von Räumen außerhalb des Mietgegenstandes dienen, ist nicht gestattet.
7.	Bei Verlassen der Mieträume und bei Nässe sind Fenster und Türen verschlossen zu halten.

8. Flucht- und Gehwege

1.	Treppenhäuser, Hausflure und Kellergänge müssen für Notfälle ständig freigehalten werden. Es dürfen keine Gegenstände (z.B. Fahrräder, Sperrmüll, Möbel) dort abgestellt werden. Wird Scaling One der Verursacher bekannt, muss dieser die Kosten für eine veranlasste Abfuhr tragen.
----	---

2.	Verwendet die Mieterin Fußmatten, müssen diese rutschfest sein und an den Tagen der Reinigung entfernt werden.
3.	Im gesamten Gebäude gilt Rauchverbot.

9. Vermeidung von Lärm

1.	Andere Mieter des Hauses dürfen in ihrem üblichen Geschäftsbetrieb oder in der Flächennutzung nicht gestört werden.
2.	Lärmintensive Maßnahmen (z.B. Umbauarbeiten, Feierlichkeiten) müssen vorab mit Scaling One und den benachbarten Mietern abgestimmt werden.
3.	Eine übermäßige Bewässerung ist zu vermeiden. Befinden sich im Gebäude oder im Umfeld auch Wohnungen, dürfen Müllabwurfanlagen, Müllcontainer oder Müllpressen nur in der Zeit von 7:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr benutzt werden. Dies gilt insbesondere für Altglascontainer.

10. Ordnung und Sauberkeit

1.	Von der Mieterin selbst verursachte Verunreinigungen in Gemeinschaftsräumen sind unverzüglich von diesem zu beseitigen, sofern dies nicht abweichend vereinbart ist.
2.	Bei Nacht sowie bei Nässe und Kälte sind Fenster im Treppenhaus, Boden und Keller geschlossen zu halten.
3.	Sperrmüll und Sondermüll gehören nicht in die bereitgestellten Müllgefäße. Die Entsorgung ist von der Mieterin zu organisieren und zu finanzieren, sofern dies nicht abweichend vereinbart ist.
4.	Hausmüll ist ausschließlich über die bereitgestellten Müllgefäße zu entsorgen. Stehen Gefäße für Altglas, Plastik, Biomüll und/oder Papier zur Verfügung, ist der Müll zu trennen. Kartons sind zerkleinert in die Papiercontainer zu entsorgen.
5.	Im gesamten Gebäude gilt Rauchverbot.
6.	Das Parken auf dem zum Objekt gehörenden Grundstück ist nicht gestattet. Parkplätze müssen – soweit vorhanden – gesondert gemietet werden.
7.	Radfahren ist auf den Höfen und in den Durchfahrten nicht gestattet. Radfahrer haben ihr jeweiliges Fahrrad auf dem Hof zu schieben.
8.	Das Halten und Mitführen von Tieren (Ausnahme Blindenführhunde) sind im Objekt nicht gestattet.