

**Moderne Wohnungen  
mit parkähnlichen  
Außenanlagen**



**Benndorfer Wohnungsbau  
GmbH**

**MIETERiNFO**

**Benndorfer Wohnungsbau GmbH  
Chausseestraße 1  
06308 Benndorf**



**034772-8620**

**[info@bwb-benndorf.de](mailto:info@bwb-benndorf.de)**

**[www.bwb-benndorf.de](http://www.bwb-benndorf.de)**

# Wir sind für Sie da!

Telefon 034772 – 8620  
Fax 034772 – 86240

Bereitschaftsdienst 0178 - 8686229

Sekretariat 034772-86225  
info@bwb-benndorf.de

Mieterbetreuung 034772-86230  
mieterbetreuung@bwb-benndorf.de

Betriebskosten 034772-86229  
betriebskosten@bwb-benndorf.de

Buchhaltung 034772-86228  
buchhaltung@bwb-benndorf.de

Inkasso 034772-86227  
inkasso@bwb-benndorf.de



Zu folgenden Sprechzeiten sind wir für Sie da:

Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr  
Donnerstag 13.00 – 15.00 Uhr  
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr

Auch außerhalb der Sprechzeiten besteht die Möglichkeit, nach Terminvereinbarung, Ihre Fragen und Probleme zu klären.

Besuchen Sie uns im Internet  
[www.bwb-benndorf.de](http://www.bwb-benndorf.de)

Als Wohnungsbaugesellschaft übernehmen wir Verantwortung für unsere Gemeinde und die Lebensqualität ihrer Einwohner/innen.

Der Schwerpunkt des Unternehmens ist die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, sowie dessen zielgerichtete Instandhaltung und Modernisierung inklusive der Gestaltung des Wohnumfeldes. Unser Ziel ist eine möglichst geringe Belastung der Natur und die Zufriedenheit unserer Mieter.

Wir bieten attraktive 1 bis 4 Raum-Wohnungen mit oder ohne Balkon in den Orten Benndorf und Klostermansfeld. Unsere Wohnungen sind modern saniert und liegen in einem ansprechenden Wohnumfeld mit viel Grünfläche zum Erholen und Entspannen. Weiterhin vermieten wir Geschäftsräume zu günstigen Konditionen.

Unseren Mietern stehen verschiedene Dienstleistungen zur Verfügung wie z.B. unsere Gästewohnungen, unser Mietertreff und ein Dienstleistungszentrum.

Weitere wichtige Faktoren für ein Wohnen in Benndorf und Klostermansfeld sind die gute Verkehrsanbindung an Bus und Bahn, der Kindergarten und die Schule, die medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheke und Physiotherapien sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Damit unser Wohnungsbestand auch in Zukunft ansprechend bleibt, engagieren wir uns für ein angenehmes Wohnumfeld und den nachhaltigen Umweltschutz. Wir setzen moderne Technologien zum Energiesparen ein und achten auf die Umweltverträglichkeit von Sanierungen. Dies zeigt sich im Wohngebiet Benndorf z.B. auf den mit Solarplatten bedeckten Dächern und den mit Vollwärmeschutz gedämmten Fassaden. Auch eine Biogasanlage liefert umweltverträgliche Energie in unsere Heizungen.

## ***Wann kann der Mieter den Bereitschaftsdienst in Anspruch nehmen ?***

Im Rahmen des Bereitschaftsdienstes werden manchmal Leistungen in Anspruch genommen, ohne dass ein wirklicher Notfall vorliegt und damit die Notwendigkeit der Reparatur besteht. Das Wohnungsunternehmen hat dann erhöhte Preise für diese Dienste zu zahlen. Deshalb ist jeder Mieter aufgefordert, zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten, verantwortungsbewusst zu handeln. Der Notdienst darf deshalb nur dann in Anspruch genommen werden, wenn wirkliche Havarien, Versorgungsausfälle vorliegen, in denen bei verspäteten Eingreifen erhebliche Folgeschäden auftreten würden.

Zu den Havarien, die zu einer Inanspruchnahme der Notbereitschaft außerhalb der Geschäftszeiten berechtigen, gehören:

- Rohrbrüche und große Löcher im Be- und Entwässerungssystem
- Gasgeruch
- Totalausfall der Kalt- und Warmwasserleitungen
- große, undichte Stellen am Heizungssystem
- Ausfall der Stromversorgung im gesamten Haus, in der Wohnung und/oder im Treppenhaus

Nicht dazu gehören:

- Temperatur- und Druckschwankungen in der Wasserversorgung
- nur teilweise durchwärmte Heizkörper, defekte Thermostatventile oder Geräusche in der Heizungsanlage
- kleine, undichte Stellen am Be- und Entwässerungssystem sowie an den Leitungen des Heizungssystems, die keine größeren Feuchtigkeitsschäden nach sich ziehen
- der Ausfall der Sicherung im Stromnetz innerhalb der Wohnung durch ein defektes elektrisches Gerät oder durch Überlastung des Netzes durch ein Gerät

Wird der Havariedienst in Anspruch genommen, muss der Mieter auf den Arbeitsnachweis die Anwesenheit der Firma und das eingebaute Material bestätigen.

---

# Hausordnung

gültig ab 01.01.2013

---



## **Vorwort:**

Hausbewohner können nur dann friedlich unter einem Dach zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben.

Aus diesem Grund ist nachfolgende Hausordnung ein Bestandteil des Mietvertrages.

## **1. Häusliche Ruhe**

Als grundsätzliche Ruhezeiten werden festgelegt:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| tägliche Ruhezeiten     | 22.00 Uhr - 06.00 Uhr |
|                         | 13.00 Uhr - 15.00 Uhr |
| an Sonn- und Feiertagen | 18.00 Uhr - 08.00 Uhr |
|                         | 12.00 Uhr - 15.00 Uhr |

In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden z.B. Teppich klopfen, handwerkliche mit Lärm verbundene Arbeiten usw. Dies gilt für Arbeiten im gesamten Haus und im Außenbereich.

Das Musizieren und die Benutzung von Musikinstrumenten ist nur in gedämpfter Lautstärke und außerhalb der Ruhezeiten zulässig.

Tonträger dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden. Dies gilt auch für das Abspielen bei geöffnetem Fenster und auf dem Balkon. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von Haushaltsgeräten z.B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern.

Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass Ruhestörungen durch Kinder, insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten vermieden werden. Das Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und -flächen zulässig, also insbesondere nicht in Kellerräumen, Hausgängen, Fluren und Treppenhäusern.

Es ist darauf zu achten, dass Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden. Besucher und/oder Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden. Bei Zu- und Abfahrten zur bzw. von der Garage oder des Parkplatzes ist jeglicher unnötige Lärm zu vermeiden.

Gästepartys in Wohnungen, insbesondere mit Musik und Tanz, werden höchstens 1- bis 2mal im Quartal für zulässig erachtet. Solche Partys und geräuschvolle Veranstaltungen in Wohnungen sind jedoch rechtzeitig vorher, unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern, anzukündigen.

## **2. Sorgfaltspflichten**

Bei Sturm, starkem Regen oder Schneefall sowie bei Frostgefahr sind alle Fenster zu schließen. Das gilt auch für die Fenster im Keller und auf dem Dachboden. Bei Abwesenheit sind die Fenster grundsätzlich zu schließen.

Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen und die sonstigen frostgefährdeten Anlagen in den Mieträumen und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. Für Frostschäden durch unzureichende Beheizung haftet der Mieter. Die Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Wasser- und Heizungsleitungen in den Wohnungen sind bei eintretenden Schäden von den Mietern sofort abzusperren. Die Mieter haben sich über die Lage der Absperr- und Entleerungshähne Kenntnis zu verschaffen. Die Zugänge zu den Hauptanschlüssen für Heizung, Wasser und Elektroenergie sind frei zu halten.

Alle Haushaltsabfälle sind regelmäßig und ordnungsgemäß in die dafür bestimmten Müllbehälter zu entsorgen. Die Mülltrennung hat gemäß den Bestimmungen des Abfallentsorgers zu erfolgen. Die Müllbehälter sind stets geschlossen zu halten. Es ist nicht gestattet, heiße Asche in die Mülltonnen zu entsorgen. Sperrmüll ist frühestens am Vortag des Abfuhrtages an der dafür vorgesehenen Stelle unfallsicher abzulegen.

Glascontainer dürfen nur zu folgenden Zeiten benutzt werden:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Montag - Freitag | 08.00 Uhr - 13.00 Uhr |
|                  | 15.00 Uhr - 19.00 Uhr |
| Samstag          | 08.00 Uhr - 13.00 Uhr |

Die Lagerung von Gegenständen aller Art in den Kellergängen und Kellervorräumen, in den Gemeinschaftsräumen, in den Treppenhäusern und auf den Dachböden ist nicht gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, ohne Rückfragen bei den Mietern, dort abgestellte Gegenstände auf Kosten aller Mieter entfernen zu lassen.

Das Unterstellen von Kleinkrafträdern, Motorrädern u.a. motorisierten Fahrzeugen in den Gängen, auf Treppen und Treppenpodesten sowie in Kellerräumen und auf den Dachböden ist untersagt.

Ausdrückliche Ausnahmen bildet das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Gehhilfen in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss oder in den vom Vermieter bestimmten Räumlichkeiten.

Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen jeder Art vor dem Hauseingang, auf den Gehwegen, auf Grünflächen sowie Wirtschafts- und Rettungswegen ist nicht gestattet. Ebenso sind das Waschen, Reparaturen und Ölwechsel dieser Fahrzeuge auf dem Grundstück des Vermieters untersagt.

Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sowie zu Keller- und Bodenräumen sind stets frei zu halten. Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Keller, Dachböden und ähnliche Räume nicht mit offenem Licht betreten werden. Nicht im Gebrauch befindliche Kaminabzüge sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.

Feuergefährliche, leicht entzündbare oder explosionsgefährdete sowie giftige und ätzende Materialien oder Flüssigkeiten, soweit sie nicht verkehrsüblich sind, dürfen im Haus nicht aufbewahrt werden. Dies betrifft insbesondere Lösungsmittel und Kraftstoffe.

Die Haus- und Nebeneingangstüren sind von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr verschlossen zu halten. Außerhalb dieser Zeit sind die Türen geschlossen zu halten und eine Entriegelung hat nur kurzzeitig zu erfolgen.

Das Anbringen von Antennen jeder Art an dem Balkongeländer, an der Hausfassade oder auf dem Dach ist ohne die vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

Blumenkästen müssen fachgerecht und absturzsicher angebracht werden. Beim Bepflanzen und Gießen der Blumenkästen ist darauf zu achten, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und darunter liegende Flächen und Gebäudeteile nicht verunreinigt oder beschädigt werden.

### **3. Reinigungspflichten**

Die Gebäude- und Straßenreinigung einschließlich Winterdienst obliegt allen Mietern, solange sie nicht von Dritten ausgeführt werden. Die Mieter haben die Reinigung in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen auszuführen, wobei die Reinigungstermine untereinander zu vereinbaren sind. An einer allen Mietern bekannten Stelle im Haus, soll diese Vereinbarung bekannt gemacht werden. Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, so kann der Vermieter auf Verlangen eines Mieters diese Regelung nach Rücksprache mit allen Beteiligten verbindlich festlegen.

Zur Reinigung gehören der Zugang zum Haus einschließlich der Gehwege, die Treppen, Podeste und Flure sowie die Keller- und Dachbodenflächen. Die Reinigung umfasst auch das Säubern der Geländer, das Putzen der Fenster, das Reinigen der Türen und der Briefkastenanlage.

Der Winterdienst beinhaltet die Schneebeseitigung auf den zum Haus gehörenden Gehwegen sowie das Streuen bei Glätteis. Die Gehwege sind rechtzeitig zu streuen, so dass sie von Fußgängern, unter Beachtung der Umstände, gefahrlos begangen werden können.

In der Zeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr gefallener Schnee und/oder entstehende Glätte sind unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. nach dem Entstehen der Glätte zu beseitigen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und/oder entstandene Glätte ist werktags bis 06.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis 09.00 Uhr zu räumen bzw. zu streuen. Beim Fehlen eines Gehweges ist ein den örtlichen Verhältnissen entsprechender, jedoch mindestens 1,50 m breiter Streifen entlang dem Grundstück von Schnee und Eis freizuhalten oder abzustumpfen.

Zum Streuen dürfen nur abgestumpfte Mittel wie Sand und Splitt verwendet werden. Nach Ende der glättebildenden Witterung ist das Streugut wieder aufzunehmen.

Werden die Gebäude- und Straßenreinigung durch Dritte durchgeführt, ist durch die Mieter abzusichern, dass in den bekannt gegebenen Reinigungszeiten die Zugänglichkeit aller zu reinigenden Flächen ungehindert möglich ist. Das betrifft vor allem das Entfernen von Gegenständen im Hausflur, wie z.B. Abtreter, Schuhe, Kinderwagen, Gehhilfen usw.

Bei der Glas- und Bodenreinigung werden die jeweiligen Termine durch Aushänge im Hausflur bekannt gegeben. An diesen Tagen sind die Flur- und Kellerfenster sowie der Zugang zum Boden freizuhalten, d.h. Gardinen, Blumen, Fahrräder usw. dürfen die Reinigung nicht behindern bzw. darf am Reinigungstag keine Wäsche auf dem Boden hängen. Sollte eine Reinigung aus diesen Gründen nicht möglich sein, werden die Arbeiten erst beim nächsten Turnus ausgeführt.

Das Auftreten von Ungeziefer im Haus z.B. Befall von Schaben, Insekten, Schadnagern usw. ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Dem Schädlingsbekämpfer darf der Zutritt zur Wohnung nicht verwehrt werden.

#### **4. Waschordnung**

Wasser darf nur zum privaten Gebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden, es sei denn es ist eine vertragliche Regelung geschlossen wurden. An den Wasserentnahmestellen, die sich nicht in der Mietsache des Mieters befinden, ist die Abnahme von Wasser verboten.

Das Aufstellen und der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten ist nur in den Mieträumen (Bad oder Küche) gestattet. Die Geräte müssen fach- und sachgerecht angeschlossen werden und sich in einem funktionssicheren Zustand befinden.

Die Wäsche darf nur auf dem Trockenboden bzw. im Trockenraum, auf dem Trockenplatz und auf Balkonen unterhalb des Brüstungsbereiches getrocknet werden. Das Anbringen von Wäschetrocknern an der Fassade oder auf dem Balkon oberhalb der Brüstung ist nicht gestattet.

Die Benutzung der Trockenflächen ist von den Hausbewohnern intern zu regeln. Nach dem Gebrauch sind die Flächen von den Benutzern sauber zu verlassen. Der Vermieter übernimmt für auftretende Schäden keine Haftung.

#### **5. Tierhaltung / Tierfütterung**

Das Halten von Tieren bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung wie z.B. Zierfische, Wellensittiche oder Hamster handelt. Eine Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden, wenn die Tiere Schmutz oder anderweitige Belästigungen verursachen.

Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und -flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Haustiere dürfen sich nur unter Aufsicht im Treppenhaus, in den

Gemeinschaftseinrichtungen und auf den Außenflächen des Grundstückes aufhalten. Von Spielplätzen sind die Haustiere fern zu halten. Hunde sind inner- und außerhalb des Hauses stets an der Leine zu führen.

Um die Verschmutzung des Hauses und die Belästigung der Hausbewohner zu vermeiden, ist es nicht gestattet, Vögel, streunende Katzen usw. vom Grundstück aus zu füttern.

## **6. An- und Abmeldung von Personen**

Die An- und Abmeldung von Haushaltsangehörigen hat unverzüglich durch den Mieter zu erfolgen. Dem Vermieter sind folgende Bescheinigungen vorzulegen:

|               |   |
|---------------|---|
| Einzug/Auszug | Meldebescheinigung<br>des Einwohnermeldeamtes |
| Geburten      | Geburtsurkunde                                |
| Todesfälle    | Sterbeurkunde                                 |

Der Mieter ist für alle Kosten, welche dem Vermieter durch versäumte An- oder Abmeldungen entstehen, in vollem Umfang ersatzpflichtig.

## **7. Sonstiges**

Für hier nicht getroffene Regelungen gelten die behördlichen Vorschriften und die Vorschriften der öffentlichen Versorgungsträger.

**Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholungen kann der Vermieter das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.**

Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheidet der Vermieter. Sollten Bestimmungen einer gerichtlichen Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch gültige ersetzt.

## **Zahlung der Miete und Betriebskosten**

In Ihrem Mietvertrag wird im **§ 3 Miete und Betriebskosten** vereinbart, dass die Miete monatlich im Voraus, **spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats** kostenfrei an den Vermieter zu entrichten ist.

Die Zahlungsweise der Miete ist wie folgt möglich:

### **1. Erteilung einer Einzugsermächtigung**

Die monatliche Miete und die jährliche Betriebskostenabrechnung werden durch die Benndorfer Wohnungsbau GmbH automatisch vom Konto des Mieters eingezogen bzw. das Guthaben der Betriebskostenabrechnung wird überwiesen.

Diese Zahlungsart ist für den Mieter kostenfrei. Gebühren durch die Bank entstehen nur, wenn keine Kontodeckung vorhanden ist und eine so genannte Rücklastschrift erfolgt.

### **2. Einrichtung eines Dauerauftrages bei Ihrer Bank**

Der Mieter muss bei jeder Änderung der Miete auch den Dauerauftrag bei der Bank ändern sowie Nachzahlungen der Betriebskostenabrechnung selbst überweisen. Bei Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung ist der Benndorfer Wohnungsbau GmbH die aktuelle Bankverbindung mit Kontonummer schriftlich mitzuteilen. Für die Einrichtung/Änderung eines Dauerauftrages werden Gebühren durch die Bank erhoben.

### **3. Überweisungsauftrag auf das Konto des Vermieters**

Die monatliche Miete wird durch einen Überweisungsauftrag auf das Bankkonto der Benndorfer Wohnungsbau GmbH eingezahlt. Für die fristgerechte Überweisung ist der Mieter verantwortlich. Auch Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung sind durch den Mieter zu veranlassen. Bei Gutschriften aus der Betriebskostenabrechnung ist wie im Punkt 2 zu verfahren.

Weiterhin verweisen wir auf die Möglichkeit der Bezahlung der Miete über TeleCash (ec-Karte mit Geheimzahl) in unseren Geschäftsräumen oder als Barzahlung in die Kasse der Benndorfer Wohnungsbau GmbH.

**Bitte beachten Sie hierzu unsere Öffnungszeiten.**

## ***Sie interessieren sich für eine Garage oder einen Stellplatz?***

Wir bieten Ihnen Garagen in folgenden Komplexen an:

Dr.-Robert-Koch-Straße

Dr.-Wagenmann-Straße

Pestalozzistraße

Steigerstraße

Straße des Aufbaues (nur teilweise)

Weiterhin stehen in Benndorf insgesamt 10 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Diese befinden sich zwischen den Objekten in der Pestalozzistraße 3/4.

In Klostermansfeld können wir unseren Mietern nur vereinzelt Garagen anbieten.

Aufgrund gesetzlicher Neuregelungen seit dem 01.01.2007 werden wir nur noch Garagen zur Miete anbieten und keine neuen Pachtverhältnisse mehr vereinbaren.

Hinweis:

Nicht alle Garagen in Benndorf gehören zur Benndorfer Wohnungsbau GmbH. Einige Garagenkomplexe befinden sich auch auf dem Grund und Boden der Gemeinde Benndorf.

***Bei Interesse an einer Anmietung einer Garage oder eines Stellplatzes wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiter.***

## ***Unsere Gästewohnungen***

Die Verwandtschaft, Freunde oder Bekannte wollen zu Besuch kommen, aber Sie stellen fest, dass Ihre Schlafmöglichkeiten begrenzt sind.

### ***Wir bieten Ihnen unsere Gästewohnungen an.***

Die Gästewohnung in der Friedensstraße 10 in Benndorf befindet sich im 2. Obergeschoß (Mitte) und besteht aus einem kombinierten Wohn- und Schlafräum, Küche, Bad und Flur. Eine Übernachtungsmöglichkeit besteht für 2 Personen.

Eine weitere Gästewohnung in der Dr.-Wagenmann-Straße 7 in Benndorf befindet sich im Erdgeschoß (Mitte) und bietet für insgesamt 5 Personen eine Übernachtungsmöglichkeit. Sie besteht aus einem kombinierten Wohn- und Küchenbereich, Schlafzimmer mit 3 Bettliegen, Bad und Flur. Im Wohnbereich bietet eine ausklappbare Couch Schlafmöglichkeiten für 2 Personen.

Unsere Gästewohnungen sind modern und komfortabel eingerichtet und schon zahlreiche Besucher und Gäste haben die Möglichkeit der Übernachtung genutzt und waren mit diesem Angebot sehr zufrieden.

### **Haben Sie Interesse?**

***Wir schließen mit Ihnen einen Nutzungsvertrag ab.***

# ***Alle Generationen miteinander***



***Schule,  
Kindergarten,  
Bus + Bahn,  
Dienstleistung,  
Mietertreff ...***



***Wohlfühlen  
im Herzen des  
Mansfelder Landes***

