

Besondere Vertragsbedingungen (BVB)

1. Benutzung der Mietsache; bauliche Veränderungen durch den Mieter

1.1. Gartenanteil – soweit ausdrücklich mitvermietet

- 1.1.1. Vom Vermieter wird einmalig, bei Neuerrichtung der Wohnanlage, den Mietern zur alleinigen Nutzung überlassenen Gärten Rasen ausgesät.
- 1.1.2. Der Mieter ist zur Pflege des Gartens (z.B. Rasenmähen) verpflichtet. Er hat insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass der Garten nicht verwildert. Hiervon ausgenommen sind die die jeweiligen Gärten umschließenden Hecken, deren Pflege dem Vermieter obliegt.
- 1.1.3. Eine Umgestaltung des Gartens ist dem Mieter ohne die Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt. Das Ausreißen von Bäumen und Büschen/Sträuchern, die vom Vermieter gepflanzt wurden, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet. Das Anbringen von Gartenzäunen ist untersagt.
- 1.1.4. Bei der Bepflanzung der Gartenfläche ist darauf zu achten, dass es sich in Teilbereichen um eine Überdeckung der Tiefgarage handeln kann. Es dürfen daher keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Außerdem ist die Höhe der Erdüberdeckung bei etwaigen Arbeiten zu beachten und zu erhalten. Das Anpflanzen von Gewächsen, die an der Hauswand ranken und hierdurch die Bausubstanz beeinträchtigen können, ist nicht gestattet.
- 1.1.5. Aufgrund der geringen Größe der Gartenfläche ist die Errichtung von Garten- bzw. Gerätehäusern nicht gestattet.
- 1.1.6. Eine Tierhaltung ist auf der Gartenfläche ebenfalls nicht gestattet.

1.2. Entwässerungsrinnen auf Balkonen, Terrassen etc.

- 1.2.1. Balkone bzw. Terrassen sind mit Entwässerungsrinnen ausgestattet, die anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und wieder ableiten sollen. Um die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsrinnen zu gewährleisten, dürfen diese nicht verschmutzen bzw. verstopfen (z.B. durch Laub, Unrat etc.). Der Mieter ist daher verpflichtet, mindestens halbjährlich unter Herausnahme des Gitterrostes den Rinnenkasten von entsprechendem Laub, Unrat etc. zu säubern.

1.3. Flachdächer

1.3.1. Ein Betreten der Flachdächer ist dem Mieter generell untersagt.

1.4. Anleiterflächen und Rettungswege

1.4.1. Die Anleiterflächen und Rettungswege der Feuerwehr müssen dauerhaft freigehalten werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sein. Etwaige Gartentüren in den Rettungswegen dürfen weder verschlossen noch zugestellt werden.

1.5. Abluftsystem, Lüftungsanlage

1.5.1. Die Mietsache ist teilweise (Bad, Gäste-WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - jeweils soweit vorhanden) mit einem bedarfsgeführten, Ventilator gestützten Abluftsystem ausgestattet. Die Ventilatoren werden auf kleiner Stufe im Dauerbetrieb gefahren. Um den Feuchteschutz innerhalb der Mietsache aufgrund deren hoher Dichtigkeit zu gewährleisten, dürfen vom Mieter weder die Lüftungsanlage abgeschaltet noch die Abluftelemente ausgebaut oder zugeklebt werden, da es sonst zu erheblichen Feuchteschäden in der Mietsache kommen kann.

1.5.2. Die Mietsache ist mit einer dezentralen Wohnraumlüftung ausgestattet. Hierzu wurden im Bereich der Fenster Zuluftelemente eingebaut, welche für stetige Zuluft sorgen. Es handelt sich hierbei um Fensterfalzlüfter. Die Ansaugung der Luft erfolgt im Fensterrahmen.
In Verbindung mit den Bad-/WC-/Küchenlüftern dienen diese der dauerhaften Belüftung der Mietsache, um der Schimmelbildung vorzubeugen. Die Zuluft-Elemente dürfen nicht zugeklebt werden, da es sonst zu erheblichen Feuchteschäden in der Mietsache kommen kann. In der Küche sind ausschließlich Umluftanlagen zulässig.

1.6. Fußbodenheizung

1.6.1. Die Mietsache ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im gesamten Bodenbereich dürfen daher durch den Mieter keinerlei Bohrungen vorgenommen werden, da sonst die Rohre der Fußbodenheizung beschädigt werden könnten und Wasser in den Bodenaufbau eindringen könnte. Bohrungen in die Decken dürfen nur bis max. 5 cm Tiefe ausgeführt werden.

1.6.2. Die Fußbodenheizung für den Bereich des Flures und des Abstellraumes (soweit vorhanden) kann nicht separat angesteuert werden. Der Vor- und Rücklauf der jeweiligen Fußbodenheizung der Wohn- und Schlafräume sowie der Bäder verlaufen durch den Flur, sodass dieser zum Teil mit geheizt wird, wenn in anderen Räumen die Heizung betrieben wird.

1.7. Anbringen von Gegenständen an den Außenwänden, Loggien, Balkonen

- 1.7.1. An der Außenseite der Außenwände und Betonflächen dürfen vom Mieter keine Gegenstände wie Wand-/Kleiderhaken, Stangen, Konsolen, Leuchten etc. angebracht werden. Ebenso dürfen keine Außenleuchten an Außenwänden bzw. auf den Betonflächen der Balkone/Loggien befestigt werden, da hier die Gefahr besteht, dass die Konstruktion beschädigt wird und so Wasser eindringen kann.

1.8. Befestigungen, Bohrungen etc. in der Mietsache

- 1.8.1. Es dürfen keine Bohrungen an den Innen- und Außenseiten der Fensterrahmen vorgenommen werden.
- 1.8.2. Bei den Wandkonstruktionen handelt es sich um Dämmziegel-, Beton- bzw. Trockenbauwände. Daher sind bei Befestigung von Hängeschränken oder Ähnlichem an den Außenwänden nur Dübel für Ziegelwände, an den tragenden Innenwänden nur Dübel für Betonwände, an den nicht tragenden Innenwänden nur Dübel für Leichtbauwände zu verwenden.
- 1.8.3. Um die Fliesen nicht zu beschädigen, dürfen in den gefliesten Bereichen der Mietsache Bohrungen in den Wänden nur im Bereich der Fugen ausgeführt werden.
- 1.8.4. Im Wandbereich wurden senkrecht Elektroleitungen oberhalb bzw. unterhalb von Steckdosen verlegt. Um die Elektroleitungen nicht zu beschädigen, dürfen in diesen Wandbereichen keine Bohrungen durchgeführt oder Nägel, Dübel etc. eingeschlagen werden.

1.9. Anbringen von Blumenkästen

- 1.9.1. Mietereigene Blumenkästen dürfen nur auf der Innenseite des Balkons angebracht werden. Zur Befestigung sind Bohrungen nicht gestattet.

1.10. Besonderheiten im Untergeschoss (Keller, Tiefgarage etc.)

- 1.10.1. Das Anwesen liegt in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand, in dem der Grundwasserspiegel das ganze Jahr über Schwankungen unterlegen ist. Der Mieter wurde bereits darauf hingewiesen, dass es aufgrund dessen zu leichter Feuchtigkeit im Kellerbereich des Anwesens kommen kann. Etwaige hiervon ausgehende Beeinträchtigungen gelten deshalb als vertraglich vorausgesetzt. Zur Vermeidung von Schäden aufgrund der temporären Feuchtigkeit rät der Vermieter dringend davon ab, feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände im Kellerbereich zu lagern. Dem Mieter wird empfohlen, Gegenstände generell nicht direkt auf den Boden zu stellen und mit einem Abstand von mind. 10 cm zu den Wänden zu lagern.
- 1.10.2. Soweit in einem dem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassenen Kellerabteil Rohre von Versorgungsmedien entlanglaufen, dürfen diese Rohre vom Mieter

weder um- noch überbaut werden. Darüber hinaus ist das Abstellen von Gegenständen auf bzw. das Anlehnen von Gegenständen an die Rohre nicht gestattet. Generell ist vom Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Rohre durch die Nutzung des Kellerabteils nicht beeinträchtigt werden.

- 1.10.3. Im Untergeschoss (Tiefgarage etc.) dürfen vom Mieter keine Bohrungen in die Wände vorgenommen werden.
- 1.10.4. Sowohl das lichte Maß (Breite) der Tür des zur Mietsache gehörenden Kellerabteils als auch das lichte Durchgangsmaß des vor der Mieterkeller-Tür befindlichen Kellerflures betragen lediglich jeweils 1,0 Meter. Die Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer ist aufgrund dessen vor dem Kellerabteil eingeschränkt. Die Parteien sind sich jedoch einig, dass dies die vertraglich geschuldete Beschaffenheit der Mietsache darstellt und der Mieter keine Ansprüche aus der eingeschränkten Bewegungsfreiheit herleiten kann; insbesondere bestehen weder ein Anspruch auf Verbreiterung des Kellerflures bzw. der Kellertür noch ein Recht zur Minderung der Miete oder auf Zuweisung eines anderen Kellerabteils.

1.11. Neubaubedingte Rissbildung

- 1.11.1. Bei der Mietsache handelt es sich um einen Neubau. Zwischen Gipskartonplatten und massiven Wänden oder sonstigen unterschiedlichen Baustoffen können bauphysikalisch (z. B. durch unterschiedliche Austrocknung etc.) nachträglich Risse entstehen. Diese Risse sind jedoch für die Standsicherheit des Gebäudes ohne Bedeutung, solange sie eine Breite von 0,2 mm nicht überschreiten. Da solche Risse auch durch sorgfältigste Planung und Ausführung nicht vermieden werden können und sie die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht beeinträchtigen, stellen sie keinen Mangel der Mietsache dar.

2. Einflüsse der Umgebung auf die Mietsache

2.1. Baumaßnahmen Dritter in der Umgebung

- 2.1.1. Der Mieter wurde bereits darauf hingewiesen, dass der örtliche Energieversorger Rewag in unmittelbarer Nähe der Mietsache in der Bayerwaldstraße in Neutraubling Fernwärmeleitungen verlegt, die voraussichtlich im August 2024 beginnen und bis voraussichtlich Winter 2024/25 andauern werden. Dem Mieter ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass es aufgrund dieser Straßenbaumaßnahmen zu mehr oder minder starken Beeinträchtigungen der Mietsache, z.B. durch Baustellenlärm, Staub, Schmutz, erschwerte Zugänglichkeit oder Anfahrmöglichkeit oder ähnlichem kommen kann. Trotz dieser künftig zu erwartenden Beeinträchtigungen nimmt der Mieter die Mietsache als vertragsgemäß an. Für die Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen ist somit eine Mietminderung gem. § 536 b BGB ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind Beeinträchtigungen, die über die typischen und dem Mieter bei Vertragsabschluss bekannten Beeinträchtigungen aus der Durchführung der Maßnahme hinausgehen, Schäden an der Mietsache, die

aus der Durchführung der Maßnahme herrühren, sowie Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs, die nicht im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen stehen.

3. Pflegehinweise

3.1. Oberflächen

3.1.1 Parkett

3.1.2 Fliesen

3.1.3 Fenster (Fensterglas, Fensterrahmen

3.1.4 Fensterbänke

3.1.5 Türen

3.1.6

3.1.7 Rollläden

3.1.8 Küchen (nur Oberflächen)

3.2. Sanitärelemente

3.2.1 Waschbecken, WC, Badewanne

3.2.2 Armaturen

3.2.3 Dusche

3.3. Küchen

3.4.1 Küchen (nur Oberflächen)

4. Bedienungsanleitungen

4.1. Elektroinstallation

4.1.1. Sprechanlage

4.2. Heizung

4.2.1. Fußbodenheizung

4.3. Lüftung

4.3.1. Lüftungsanlage

4.4. Sanitär

4.4.1.

München, den

(Ort)

(Datum)

Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co.
KG ; vertreten durch: Dawonia
Management GmbH

Unterschrift ()

Unterschrift ()