

## **Haus- und Geländeordnung**

für das Baden-Airpark-Areal

Grundstückseigentümer:

**Baden-Airpark GmbH**  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Manfred Jung  
Victoria Boulevard A 106  
77836 Rheinmünster

Die Baden-Airpark GmbH ist Eigentümerin eines ehemaligen militärischen Konversionsgeländes, auf dem sich der Baden-Airpark Rheinmünster/Hügelsheim befindet.

Die Nutzung des Geländes erfolgt in drei Teilbereichen:

Einerseits wird durch die Eigentümerin der Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden betrieben (hierfür wird auf die jeweils aktuelle Flughafenbenutzungsordnung verwiesen).

Andererseits betreibt die Eigentümerin auf dem nichtfliegerisch genutzten Gelände einen Gewerbepark mit Einrichtungen, die entweder vermietet, verpachtet oder in Erbbaupacht an gewerbliche Nutzer verschiedenster Art vergeben sind oder werden. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit einige Grundstücke und Gebäude auf dem Gelände veräußert.

Der dritte Bereich betrifft die Freizeitanlagen, deren Erweiterung die Eigentümerin in den kommenden Jahren ebenfalls plant.

Für die bestehenden Miet- und Pachtverträge auf dem Baden-Airpark-Areal, deren Inhalt uneingeschränkt weiterhin gilt, wird als **Anlage 3** folgende Haus- und Geländeordnung - einschließlich der Regelung über Reinigungs- und Räumpflichten sowie die Ermächtigung für die Baden-Airpark GmbH zur Ersatzvornahme - vereinbart:

Im Interesse eines gedeihlichen und reibungslosen Zusammenlebens aller Gebäude- und Geländenutzer und vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur wechselseitigen Rücksichtnahme innerhalb des Geländes wie auch des einzelnen Gebäudes hat der Mieter/Pächter folgende Vorgaben zu beachten:

## I.

### Geltung der Straßenverkehrsordnung

Auf dem gesamten Gelände des Baden-Airpark-Areals gilt die Straßenverkehrsordnung in der jeweils gültigen Fassung.

Im flugaffinen Bereich gelten zusätzlich die Verkehrsregeln des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden.

Auch auf vermieteten und verpachteten bzw. einzig und allein privat genutzten Flächen auf dem Gelände des Baden-Airparks gilt die Straßenverkehrsordnung in der jeweils gültigen Fassung.

## II.

### Ordnung und Sicherheit

- 1) Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:
  - a) Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Landes-, Bau- und Feuerpolizei) sind von den Mietern/Pächtern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.
  - b) Keller, Speicher und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
  - c) Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Zustimmung der Vermieterin/Verpächterin und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig. Die Mieter/Pächter haben für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Feuerstätten Sorge zu tragen.
  - d) Glühende Asche gehört nicht in die Mülltonnen.
  - e) Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände wie Packmaterial, Packpapier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen und größere Futtermittel in den Keller- und Speicherräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.
- 2) Im Falle einer auch unverschuldeten Verhinderung, etwa durch Urlaub oder sonstige Abwesenheit, Krankheit oder Alter usw. hat der Mieter/Pächter dennoch für eine ordnungsgemäße Erfüllung der ihm obliegenden Verpflichtungen zu sorgen.
- 3) Der Mieter/Pächter ermächtigt hiermit die Vermieterin/Verpächterin, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Hausordnungspflichten erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters/Pächters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen, wenn der Mieter/Pächter diesen Verpflichtungen trotz zweimaliger schriftlicher Abmahnung unter Hinweis auf diese Folge nicht oder nur unzureichend nachkommt.

- 4) Etwaige durch die Verletzung oder Nichtbeachtung dieser Haus- und Geländeordnung sich ergebende Verpflichtungen oder durch Nichterfüllung der Meldepflichten des Mieters/Pächters entstehende Schäden hat der Mieter/Pächter zu ersetzen. Dies gilt auch für Schäden durch dritte Personen wie zum Beispiel Mit- oder Untermieter, Mitarbeiter, Besucher, Lieferanten oder Handwerker, deren Verhalten dem Nutzer wie ein eigenes zugerechnet wird.
- 5) Die Vermieterin/Verpächterin darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Haus- und Geländeordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage.

### III

## Pflichten der Nutzer des Baden-Airpark-Geländes

Die Nutzer des Baden-Airpark-Geländes und der einzelnen Gebäude verpflichten sich unter anderem zu Folgendem:

- 1) Jede störende Geräusche und Erschütterungen hervorrufende Tätigkeit, einschließlich des Einsatzes von Gerätschaften und Maschinen im weitesten Sinne, welche die übrigen Nutzer des Geländes bzw. des Gebäudes über den zulässigen Gebrauch hinaus beeinträchtigt, ist zu vermeiden.
- 2) Beim Einsatz von Maschinen oder sonstigen Gerätschaften ist auf die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere des Schall- und Schwingungsschutzes, zu achten.
- 3) Unterlassung des Aufschüttelns, Ausgießens und Hinauswerfens von Gegenständen aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.
- 4) Briefkästen sind täglich, auch im Fall der Abwesenheit (durch damit Beauftragte), zu leeren.
- 5) Scharf oder übelriechende, leicht entzündbare oder sonst irgendwie schädliche Dinge sind ordnungsgemäß zu beseitigen.
- 6) Durch das rechtzeitige Einleiten von Maßnahmen sind drohende Schäden abzuwenden und zu mindern - dies gilt insbesondere beim Aufkommen von Ungeziefer.
- 7) Abfälle und Unrat, z. B. Müll, Verpackungen, Maschinenrückstände, Küchenreste (ggf. zerkleinert) sind ordnungsgemäß in die aufgestellten Müllbehältnisse unter Sauberhaltung der Standplätze und deren Umgebung zu beseitigen. Sperrige oder leicht brennbare Stoffe, Sondermüll usw. sind durch Beförderung außerhalb des Grundstücks und des Geländes sachgerecht zu entsorgen.
- 8) Die Türen zum Mietobjekt sind außerhalb der Geschäftszeiten abzuschließen. Jeder Nutzer, der außerhalb dieser Zeit ein- und ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Fluchtwege sind hiervon selbstverständlich ausgenommen. Fenster sind außerhalb der Geschäftszeiten zu schließen und dürfen nicht auf Kippstellung stehen.
- 9) Die Reinigung der gemeinsamen Räume, einschließlich der Sanitärräume, Treppen, Höfe, Flurfenster usw. sowie der Gehwege vor dem genutzten Gebäude/Grundstück wird nach näherer Anweisung der Vermieter/Verpächterin vorgenommen.

- 10) Jeder Mieter/Pächter ist verpflichtet, den zu seiner Gewerbeinheit führenden Teil des Flures und der Treppe wenigstens zweimal monatlich feucht zu reinigen. Gemeinschaftsflächen sind nach Maßgabe eines vom Vermieter nach billigem Ermessen festzusetzenden, sachgerechten Turnus bzw. nach bisheriger Übung von den Mietern/Pächtern zu reinigen. Ungeachtet dessen hat der Mieter/Pächter Verschmutzungen im Anwesen, auf den Zufahrtsflächen oder Wegen, dem Gehweg und der Straße, die durch Anlieferung oder Abtransport entstehen, ordnungsgemäß und unverzüglich zu beseitigen.
- 11) Die Mieter/Pächter haben im täglichen Wechsel Schnee und Glatteis vom Bürgersteig, von den Zugängen und vom Hof zu entfernen sowie bei Glatteis zu streuen.

## IV.

### Erhaltung des Hauseigentums

Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter/Pächter unter anderem zu Folgendem:

- 1) Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern.
- 2) Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen sowie von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen.
- 3) In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der Toiletten dürfen keine Abfälle, Asche, Damenbinden, schädliche Flüssigkeiten und ähnliches hineingeworfen werden.
- 4) Störungen in solchen Einrichtungen sind sofort zu melden.
- 5) Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Nutzer, der jeweils das oberste Geschoss benutzt, zu schließen.
- 6) Vermeidung oder Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser, auch durch Ersatz etwa defekter Installationen. Das Waschen von Fahrzeugen, außer an dazu ausgewiesenen Plätzen, ist untersagt.
- 7) Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Gewerbe des Nutzers gehörende Personen.
- 8) Tiere dürfen nicht gehalten oder gezüchtet und weder vom Grundstück noch von der Gewerbeinheit aus gefüttert werden.
- 9) Ordnungsgemäße, fachgerechte Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht nass aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen) unter Verwendung der von den Herstellern empfohlenen Pflegemitteln.
- 10) Die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffe usw.), das Reinigen von Kellerrückschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des genutzten Kellerraums liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Speicher in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder Speicher erforderlich ist, ebenso Fenster schließen bei Nacht, Kälte und Nässe und Abwesenheit, wie auch das Reinigen von Senkkästen an den Abfallrohren.

- 11) Die Unterlassung jeglicher Veränderungen der genutzten Sache, sofern nicht seitens der Baden-Airpark GmbH eine schriftliche Genehmigung dazu erteilt wird, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen. Ungeachtet dessen hat sich der Nutzer vor dem Anbohren von Wänden, Decken bzw. dem Einschlagen von Nägeln und Haken über die Lage von Leitungen oder Rohren usw. zu informieren.
- 12) Die Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heizstromautomaten, Feuerungsstellen usw. sind zu beachten.
- 13) Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. Das eigenmächtige Auswechseln von Schließzylindern ist untersagt.
- 14) Das Anbringen von Schildern, Kästen, Außenwerbung usw. außerhalb der Mieträume nur mit Zustimmung der Baden-Airpark GmbH und nach deren Anweisung unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften. Gleiches gilt für die Schaufensterbeleuchtung. Dabei ist auf eine einheitliche Gestaltung und ggf. auch Schaltung zu achten.
- 15) Das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Nutzers.
- 16) Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Nutzer keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21:00 Uhr niedriger als plus 12 °C ist. Als Richtlinie gilt die Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf plus 20 °C und eine durchschnittliche Erwärmung auf plus 18 °C. Für Räume, die auf Wunsch des Nutzers oder durch diesen mittels Ein- und Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Nutzer hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten, notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Heizventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf "KALT" stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störung durch Naturereignisse bzw. bei Unterbrechung des Friedenszustandes.
- 17) Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 07:00 Uhr bis 24:00 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar derart, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 °C sinkt, jedoch im Durchschnitt plus 35 °C übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt die Baden-Airpark GmbH nicht. Im Übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß.
- 18) Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, jedoch hat der Mieter/Pächter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter/Pächter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen; er verzichtet insbesondere der Baden-Airpark GmbH gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, dass die Baden-Airpark GmbH ein Verschulden trifft.

## V.

### Umlage der Kosten für die Beleuchtung des Baden-Airpark-Geländes und der Verkehrssicherung auf dem Gelände

Die Baden-Airpark GmbH hat auf dem gesamten Baden-Airpark-Gelände als Grundstückseigentümerin für die Sicherheit des Straßen- wie auch Fußgängerverkehrs zu sorgen. Hierzu hat sie für eine ausreichende Beleuchtung des Geländes bei Dunkelheit und schlechten Sichtverhältnissen wie auch für einen ordnungsgemäßen Zustand der Straßen, Gehwege und sonstigen Verkehrsflächen, die von allen das Gelände betretenden bzw. befahrenden Personen genutzt werden, zu sorgen.

Hierzu gehört auch die Schneeräumung und im Bedarfsfall das Abstreuen vereister Flächen im Winter.

Die hieraus der Baden-Airpark GmbH entstehenden Kosten werden auf den jeweiligen Nutzer umgelegt. Der Unterzeichner dieser Vereinbarung akzeptiert, dass entsprechend des von ihm benutzten Anteils am Gesamtgelände des Baden-Airparks die insoweit anfallenden Kosten für die Beleuchtung des Gesamtgeländes wie auch die Ausübung der Verkehrssicherungspflicht durch die Baden-Airpark GmbH jährlich im Wege einer gesonderten Abrechnung anteilig auf ihn umgelegt werden.

Diese besondere Verpflichtung entbindet den Nutzer nicht von seiner Pflicht in III k), den Gehweg, die Zugänge und den Hof der von ihm genutzten Einheit im Winterhalbjahr von Schnee und Glatteis zu reinigen.

Baden-Airpark GmbH



Manfred Jung



i. V. Jochen Mössinger