

Hausordnung

gültig ab 01.01.2011

Inhalt

1. Gemeinschaftsanlagen
2. Grünanlagen, Kinderspielplätze, Wege, Zufahrten
3. Treppenhaus-, Keller- und Speicherreinigung
4. Verkehrssicherungspflicht bei Anwesen mit Laubengängen
5. Hinterstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern, Kinderwagen usw.
6. Keller- und Speichernutzung
7. Absperrvorrichtung
8. Waschen und Trocknen
9. Heizen und Lüften
10. Antennenanlage und CB-Funk
11. Balkone, Loggien und Fenstersimse
12. Reinigen von Teppichen, Betten und dergleichen
13. Müllbeseitigung
14. Vermeidung von Leitungsverstopfungen
15. Lärmschutz
16. Vogelfütterung
17. Schlüssel
18. Gesetzliche Bestimmungen
19. Beschwerden

Vorwort

Die Verwirklichung einer guten Hausgemeinschaft ist nur möglich, wenn jeder einzelne den Willen zur guten Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung bekundet.

Aufgrund praktischer Erfahrungen wurde daher diese Hausordnung erstellt. Sie soll dazu dienen, unseren Mietern ein ruhiges und friedliches Wohnen zu ermöglichen und die Anlagen und Einrichtungen zu erhalten.

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages

1. Gemeinschaftsanlagen

- a) Der Mieter ist verpflichtet, die gemeinsam benutzten Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen sauber zu halten und schonend zu behandeln.
- b) Hauseingangs- und Kellertüren sind stets zu schließen, damit keine unbefugten Personen das Haus betreten.
- c) Bei Schneefall, Regen oder Sturm sowie in der kalten Jahreszeit sind die Treppenhaus-, Waschhaus-, Keller- und Speicherfenster geschlossen zu halten. In erster Linie ist der jeweilige Benutzer verpflichtet, die Fenster in Waschküchen und Trockenräumen (Keller und Speicher) zu verschließen.
- d) Kinder unter 6 Jahren dürfen den Aufzug nur in Begleitung von Erwachsenen benutzen
- e) Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Keller und Speicher sind keine Spielplätze. Kinder sollen die dafür vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen benutzen. Nach 19.00 Uhr sind lärmende Spiele im Freien (dazu gehört auch das Tischtennispielen) nicht mehr gestattet.

2. Grünanlagen, Kinderspielplätze, Wege, Zufahrten

Die Grünanlagen, Kinderspielplätze, Bäume, Sträucher, Beete usw. werden von der Vermieterin angelegt und unterhalten. Sie sollen allen Mietern dienen. Zu beachten ist daher:

- a) Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen sowie Wiesen sollen nicht beschädigt werden.
- b) Die Grünanlagen, Wege, Wäschtrockenplätze usw. dürfen mit Fahrzeugen oder Fahrrädern nicht befahren werden – auch nicht zum Be- und Entladen.
- c) Fahrzeuge aller Art dürfen auf dem Hof, in der Garagenausfahrt, den Wegen und Grünflächen nicht abgestellt oder gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind in der gesamten Wohnanlage nicht gestattet.
- d) Das Fußballspielen innerhalb der Wohnanlage ist grundsätzlich nicht erlaubt.
- e) Haustiere sind vom Kinderspielplatz fernzuhalten.
- f) Das Grillen in den Grün- und Außenanlagen ist verboten.

Hausordnung

gültig ab 01.01.2011

3. Treppenhaus-, Keller- und Speicherreinigung

- a) Die Treppenhausreinigung erfolgt turnusgemäß durch den Mieter, soweit diese Arbeiten keinem Reinigungsunternehmen übertragen sind oder werden.
- b) Die Treppenhausreinigung umfasst das Treppenhaus mit seinen Bestandteilen und Einrichtungen (z.B. Lift). Jeder Mieter hat seine Wohnungstür einschließlich Türstock sowie Treppenhausfenster und ggf. die Fenster seines Keller- und Speicherabteils zu reinigen und sauber zu halten.
- c) Die Mieter sind verpflichtet, mindestens zweimal wöchentlich folgende Arbeiten durchzuführen:
 - Die Mieter von **Erdgeschoßwohnungen** sind zuständig für die Reinigung des Hausflurs mit der Hauseingangstür und den Hauseingangsstufen, der Treppen zum Erdgeschoß, der Vorplätze und – soweit vorhanden – der offenen Kellertreppe einschließlich der Handläufe.
 - Die Mieter von **Stockwerkwohnungen** sind zuständig für die Reinigung der Treppen einschließlich der Geländer und Handläufe, des Zwischenpodestes, des Vorplatzes, der Fenster usw. bis zum darunterliegenden Geschoß.
 - Die Mieter von Wohnungen im obersten Geschoß sind zuständig für die Reinigung der Treppen einschließlich der Geländer und Handläufe, des Zwischenpodestes, des Vorplatzes, der Fenster usw. bis zum darunterliegenden Geschoß und – soweit vorhanden – der offenen Speichertreppe
- d) einschließlich der Handläufe sowie des Podestes.
- e) Die Reinigungsarbeiten umfassen Kehren, feuchtes Wischen, Fensterputzen, Abstauben usw.
- f) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass auch während seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall die Reinigungspflichten erfüllt werden.
- g) Keller- und Speichergänge sind von den Mietern im Wochenwechsel zu reinigen. Die Kellerabteile und – soweit vorhanden – die Speicherabteile hat jeder Mieter selbst nach Bedarf zu säubern.

4. Verkehrssicherungspflicht bei Anwesen mit Laubengängen

Der Mieter ist verpflichtet, bei Schneefall bzw. nach Eintritt von Glätte, den Gang vor seiner Haustür auf der Breite seines Wohnbereiches in eigener Verantwortung und unter Beachtung der verkehrsüblichen Sorgfalt zu räumen und zu streuen. Die Räumpflicht erstreckt sich über einen Zeitraum von 7:00 Uhr morgens bis 20:00 Uhr abends. Bei Abwesenheit ist für eine entsprechende Vertretung zu sorgen. Der Mieter ist verpflichtet, in angemessener Zeit den Bereich vor seiner Haustüre in eigener Verantwortung zu reinigen (1 x Kehren pro Woche). Die Beschaffung des hierfür erforderlichen Arbeitsgerätes obliegt dem Mieter; als Streugut darf nur das von der Vermieterin zur Verfügung gestellte Material verwendet werden (kein Salz!).

5. Hinterstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern, Kinderwagen usw.

Haus- und Hofeingänge, Treppen, Flure und Kellergänge erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Zu beachten ist daher:

- a) Fahrräder und Kinderwagen dürfen grundsätzlich nur an den dafür vorgesehenen Plätzen abgestellt werden.
- b) Fahrzeuge aller Art dürfen weder auf Gehwegen noch im Kellerbereich hinterstellt werden. Es ist auch nicht gestattet, Krafträder, Mopeds oder Fahrräder in die Wohnung mitzunehmen.
- c) Das Abstellen von Gegenständen in den Kellereingängen, Gemeinschaftsräumen, Speichern und Treppenhäusern ist untersagt.

6. Keller- und Speichernutzung

- a) Brennstoffvorräte sind ausschließlich im Kellerabteil aufzubewahren; bei Lagerung von Heizöl sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
- b) Holz darf nicht auf dem Fußboden zerkleinert werden.
- c) Leicht brennbare bzw. geruchsbelästigende oder explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in Keller- oder sonstigen Gemeinschaftsräumen aufbewahrt oder verwendet werden.
- d) Keller und Speicher dürfen nicht mit offenem Licht (z. B. brennender Kerze)
- e) betreten werden.

7. Absperrvorrichtungen

Wasser- und Gasabsperrhähne sowie Hauptsicherungen müssen, sofern sie in mieter eigenen Räumen liegen, jederzeit zugänglich sein.

Hausordnung

gültig ab 01.01.2011

8. Waschen und Trocknen

- a) Zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen dürfen Waschmaschinen nicht benutzt werden.
- b) Die Gemeinschaftswaschanlagen stehen nur den Mietern zur Verfügung.
- c) Die Gemeinschaftswaschmaschinen werden auf eigene Gefahr betrieben. Die Vermieterin haftet nur, soweit Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann.
- d) Die eingetragenen Wasch- und Trockenzeiten müssen unbedingt eingehalten werden; Wasch- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Die in den Waschküchen aushängende Waschanleitung ist zu beachten. Nach Abschluss des Waschvorganges ist der Waschküchen mit Zubehör gründlich zu reinigen und das Rückstauventil zu schließen. Die Reinigungspflicht gilt auch für die Trockenräume.
- e) An Sonn- und Feiertagen ist es nicht gestattet, Wäsche im Freien aufzuhängen. Für Diebstähle oder Beschädigung der Wäsche übernimmt die Vermieterin keine Haftung. Eigene Wäscheleinen sind zusammen mit der Wäsche abzunehmen.

9. Heizen und Lüften

- a) Die im beigefügten Merkblatt „Lüftungsfibel“ enthaltenen Hinweise bitten wir zu beachten.
- b) Der Mieter hat zu jeder Jahreszeit die Wohnung ausreichend zu beheizen und zu belüften.
- c) Es ist nicht gestattet, die Wohnung zum Treppenhaus hin zu lüften oder während der kalten Jahreszeit durch Kippstellung der Fenster eine Dauerlüftung zu erzeugen.
- d) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind geeignete Vorsorgemaßnahmen
- e) zu treffen, um ein Auskühlen der Räume zu verhindern, das zum Einfrieren der Sanitäreinrichtungen führen könnte.
- f) Treppenhausfenster dürfen nur kurzfristig zum Lüften geöffnet werden.

10. Antennenanlage und CB-Funk

- a) Das Anbringen von Satellitenschüsseln ist grundsätzlich verboten. Es dürfen nur die vorgeschriebenen Antennenanschlusskabel verwendet werden, da sonst Empfangsstörungen bei anderen Teilnehmern auftreten können.
- b) Das Aufstellen einer CB-Funkantenne ist untersagt.

11. Balkone, Loggien und Fenstersimse

- a) Der Anstrich des Balkons oder der Loggia darf nur mit Genehmigung der Vermieterin und in dem von ihr festgelegten Farbton erneuert werden.
- b) Blumenkästen bzw. Blumentöpfe dürfen an Balkonen/Loggien nur auf der Innenseite angebracht werden. Sie sind so zu sichern, dass sie – auch bei Sturm – nicht herunterfallen können.
- c) Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art auf den Fenstersimsen (außen) ist untersagt.
- d) Beim Putzen der Balkone/Loggien und Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass die Fassade nicht verschmutzt wird oder das Putz- bzw. Gießwasser auf Fenster, Balkone bzw. Passanten tropft.

12. Reinigen von Teppichen, Betten und dergleichen

- a) Teppiche, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch auf Balkonen/Loggien oder an Fenstern bzw. Fenstergittern gereinigt oder sichtbar aufgehängt werden. Zum Teppichklopfen stehen – teilweise – entsprechende Vorrichtungen im Freien zur Verfügung. Die Ruhezeiten sind zu beachten.
- b) Es darf grundsätzlich nichts aus den Fenstern bzw. Balkonen/Loggien geworfen oder geschüttet werden.

13. Müllbeseitigung

- a) Unrat, Küchenabfälle, erkaltete Asche und dergleichen dürfen nur in die Mülltonnen geleert werden; sperrige Gegenstände sind vorher zu zerkleinern.
- b) Es ist untersagt, Abfall oder sonstige Gegenstände neben den Mülltonnen oder im Freien abzustellen. Der Mülltonnenplatz ist stets sauber zu halten.
- c) Abfalleimer dürfen nicht im Treppenhaus oder außerhalb der Wohnung abgestellt werden.
- d) Sperrmüll beseitigt die Stadt; die entsprechende Telefonnummer kann in der Hausverwaltung erfragt werden.
- e) Bei der Müllentsorgung ist auf die korrekte Trennung nach dem Mehrfach-Tonnensystem zu achten. Hierzu wird auf das beigefügte Merkblatt zur Mülltrennung verwiesen.

Hausordnung

gültig ab 01.01.2011

14. Vermeidung von Leitungsverstopfungen

Abfälle jeglicher Art, Schmutz, Unrat, sperrige Gegenstände, schwer lösliche bzw. zähflüssige Substanzen usw. dürfen keinesfalls in Abflußbecken oder Toiletten geschüttet werden.

15. Lärmschutz

- a) Jedes ruhestörende Geräusch ist, wenn irgend möglich, zu vermeiden, auf jeden Fall aber von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zu unterlassen (Ruhezeiten).
- b) Ruhestörende Hausarbeiten oder sonstige lärmende Tätigkeiten, wie Hämmern, Sägen, Bohren, Teppich klopfen usw. dürfen nur Montag mit Freitag zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie
- c) zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr und samstags zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr durchgeführt werden.
- d) Rundfunk- und Fernsehempfang, das Abspielen von Tonträgern ist nur in Zimmerlautstärke und bei geschlossenen Fenstern und Außentüren (auch Balkon und Loggiatüren) gestattet. Das gleiche gilt für die Ausübung von Hausmusik, die grundsätzlich nur unter Beachtung der Ruhezeiten und bis längstens 20.00 Uhr zulässig ist.
- e) Unterhaltungen und gesellige Vergnügungen (Kartenspiel, Partys usw.) in den Wohnungen und auf Balkonen/Loggien sind so zu führen, dass die übrigen Hausbewohner dadurch nicht gestört werden. Es ist nicht gestattet, mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf Balkonen bzw. Loggien zu grillen.
- f) In der Zeit vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr soll möglichst nicht gebadet werden.

16. Vogelfütterung

- a) Tauben, Möwen, Raben usw. verunreinigen Dachrinnen, Abfallrohre, Hausfassaden und Fensterbretter. Es ist deshalb nicht gestattet, diese Vögel innerhalb der Wohnanlage zu füttern.
- b) Das Aufstellen von Vogelhäuschen zur Fütterung von Singvögeln ist in der Zeit von November bis einschließlich Februar erlaubt. In den übrigen Monaten sind die Häuschen zu entfernen, da ein längeres Füttern die Aufzucht der Jungvögel ernsthaft gefährdet.

17. Schlüssel

Ist der Mieter längere Zeit von seiner Wohnung abwesend, ist die Hausverwaltung bzw. der Hausmeister über die Abwesenheit und den Hinterlegungsort der Schlüssel zu unterrichten, damit in dringenden Fällen (z.B. Wasserrohrbruch o.ä.) Schäden verhütet oder beseitigt werden können.

18. Gesetzliche Bestimmungen

Sollten durch Gesetze, Verordnungen oder Gemeindefestsetzungen Bestimmungen dieser Hausordnung berührt werden, haben diese rechtlichen Bestimmungen Vorrang.

19. Beschwerden

Beschwerden über die Verletzung der Hausordnung sind der Vermieterin schriftlich mitzuteilen und genau nach Art der Störung, Datum und Uhrzeit zu bezeichnen. Anonyme Schreiben werden nicht bearbeitet.