

Hausordnung

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn der Mieter und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Hause im Allgemeinen und in seiner Wohnung im Besonderen auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten. Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und auch des Wohnungsunternehmens stellt das Wohnungsunternehmen diese Hausordnung auf. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Mietvertrages.

1. Ruhe in der Wohnanlage

- 1.1. Die Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner lässt erwarten, dass im Hause ruhestörender Lärm vermieden wird. Die Benutzung von Tonwiedergabegeräten, CD-Playern, Radios und Fernsehapparaten darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher immer einzuhalten.
- 1.2. **In der Zeit von 12.00 bis 15.00 Uhr und von 20:00 bis 9.00 Uhr sind Ruhezeiten einzuhalten. Diese zeitliche Beschränkung gilt für die Benutzung von lärmerzeugenden hauswirtschaftlichen und sonstigen Geräten sowie lärmerzeugende Tätigkeiten, wie Musizieren. Diese Ruhezeiten gelten ebenfalls für die Balkone, Loggias, Gärten, Treppenhaus und den Aufenthalt vor der Hauseingangstüre.**
- 1.3. Die Wohnung und der Balkon sind nicht die geeigneten Plätze zum Zerkleinern von Material. Es handelt sich um eine missbräuchliche Nutzung der Wohnung, wenn regelmäßig lärmintensive handwerkliche Arbeiten durchgeführt werden. Sie sind deshalb nicht erlaubt.
- 1.4. An Sonn- und Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden. Ebenso dann, wenn sich Schwerkranke im Hause befinden.
- 1.5. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung dürfen in der Wohnung Zusammenkünfte von Vereinen und Organisationen nicht stattfinden.
- 1.6. In den Außenanlagen ist der Betrieb von Tonwiedergabegeräten und Radios nicht erlaubt. Das unnötige Laufenlassen von Kfz-Motoren auf Park- und Stellflächen ist zu unterlassen.
- 1.7. Treppenhaus, Flur, Haus- und Hof- und Hauseingänge sind keine Kinderspielplätze. Das lärmende Herumtollen von Kindern ist in diesen Bereichen nicht gestattet.

2. Pflege und Sauberkeit

- 2.1. Der Mieter hat für die Reinhaltung seiner Wohnung sowie des zu seiner Wohnung gehörenden Speicher- bzw. Kellerabteils zu sorgen. Hierzu gehören vor allem die Schonung und die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Türen, einschließlich der Wohnungseingangstüre, und der vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände. Besondere Sorgfalt ist auf die Reinhaltung der sanitären Einrichtungen zu verwenden. In das WC, den Ausguss und das Spülbecken dürfen keine Gegenstände eingebracht werden, die geeignet sind, Verstopfungen herbeizuführen (keine Essensreste und Öle). Jede hierdurch verursachte Verstopfung der Leitungen und jeder damit zusammenhängende Schaden muss vom Verursacher auf seine Kosten behoben werden oder es sind dem Wohnungsunternehmen die durch die Schadensbehebung erwachsenen Kosten zu erstatten.
- 2.2. Das Wäschewaschen hat in den dafür geschaffenen Gemeinschaftseinrichtungen zu erfolgen. In der Wohnung darf Wäsche nur mit einer automatischen Waschmaschine gewaschen werden. Zum Wäschetrocknen sind grundsätzlich die dafür bestimmten Räume und Plätze (Trockenspeicher und Trockenraum bzw. Trockenplatz) und die dazugehörigen Vorrichtungen zu benutzen. An Sonn- und Feiertagen ist das Aufhängen von Wäsche in den Außenanlagen nicht gestattet. Auf Balkonen und Loggien darf Wäsche nur so getrocknet werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist. Das Aufhängen von Wäsche an und in den Fenstern ist generell untersagt.
- 2.3. Das Füttern von Tauben und anderen Vögeln von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist verboten.
- 2.4. Tritt in den Mieträumen Ungeziefer auf, ist das Wohnungsunternehmen **sofort** zu benachrichtigen, damit entsprechende Gegenmaßnahmen veranlasst werden können. Die Kosten der Schädlingsbekämpfung sind vom Mieter zu tragen.
- 2.5. Abfälle gehören in die Mülltonnen und Müllgroßraumbehälter. Es ist untersagt, Abfall oder sonstige Gegenstände im Treppenhaus und neben den Mülltonnen oder im Freien abzustellen. Es ist ein Ärgernis für alle Mieter, wenn die Wohnanlage durch weggeworfene Abfälle verunreinigt wird. Die Mülltonnenplätze sind sauber zu halten; sie dienen nicht zum Abstellen von sperrigen Gegenständen. Bei der Müllentsorgung ist auf die korrekte Trennung nach dem Mehrfach-Tonnensystem zu achten.
- 2.6. Das Reinigen von Teppichen, Betten usw. ist auf den Balkonen, Treppen und Fluren und aus den Fenstern hinaus nicht gestattet.
- 2.7. **Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist untersagt. Nutzen Sie den Grillplatz in der Wohnanlage, so vorhanden.**
- 2.8. **Das Grillen innerhalb des zur Wohnung gehörenden Gartenanteils ist möglich. Hier gilt Rücksichtnahme auf die anderen Mieter.**
- 2.9. **Das Aufstellen von Feuerschalen und deren Gebrauch ist grundsätzlich verboten.**
- 2.10. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die Art und Weise der Hausreinigung festzulegen. Es kann sie auch auf Dritte (Hausmeister, Reinigungsfirma) übertragen. Sollte in der Wohnanlage die Reinigung durch die Mieter erfolgen, gilt folgendes:

Die Mieter desselben Stockwerkes haben abwechselnd, jeder eine Woche hindurch, von ihrer Etage abwärts die Treppen, Podeste, Geländer und Fenster sauber zu halten und wöchentlich einmal gründlich zu reinigen. Die Reinigung der Hauseingangstüren obliegt den Erdgeschossmietern. Die Speicher- und Kellerreinigung hat ebenso wie die Reinigung gemeinsamer Räume und Gänge im monatlichen Wechsel der Hausbewohner zu geschehen. Die Wohnungstüre des Mieters, dem jeweils die monatliche Reinigungspflicht obliegt, sollte durch ein entsprechendes Hinweisschild gekennzeichnet werden. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so kann das Wohnungsunternehmen nach fruchtloser Mahnung die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen lassen. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die Art und Weise der Hausreinigung abweichend festzulegen. Es kann sie auch auf Dritte (Hausmeister, Reinigungsfirma) übertragen. Der Mieter ist dann verpflichtet, die festgesetzte Vergütung direkt an den Dritten zu entrichten.

3. Fassaden und Außenanlagen

- 3.1. Die Wohnungen sind in der Regel mit Breitbandkabel- oder Satellitenanlagen für Hör- und Fernhsefunk ausgestattet. Zusätzliche Dach- und Fernsehantennen dürfen daher nicht angebracht werden. Zum Anschluss dürfen nur die hierfür bestimmten Kabel für Hör- und Fernhsefunk Verwendung finden. Auskunft erteilt die Hausverwaltung.
- 3.2. Das Anbringen von Firmenschildern an den Fassaden ist im Allgemeinen nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Wohnungsunternehmens.

- 3.3. Das Anbringen von Markisen, Außenjalousetten und jegliche Verkleidung von Balkonen und Loggien ist im Interesse einer einheitlichen Fassadengestaltung nur im Einvernehmen mit dem Wohnungsunternehmen gestattet und bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch das Wohnungsunternehmen. Der Anstrich von Balkon- und Loggieninnenseiten darf nur in dem von dem Wohnungsunternehmen festgelegten Farbton erneuert werden.
- 3.4. Saubere und gepflegte Außenanlagen prägen das Gesicht der Wohnanlage. Daher dürfen dort weder Möbelstücke noch sonstiger Sperrmüll gelagert werden. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, bei Verstoß den Abtransport auf Kosten des Verursachers zu veranlassen.
- 3.5. Die Grünanlagen sind im Interesse aller Hausbewohner zu schonen.
- 3.6. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Wohnanlage an der Leine zu führen. Aus hygienischen Gründen sind sie insbesondere aus Grünanlagen und von Kinderspielplätzen fernzuhalten.
- 3.7. Das Parken, das Waschen und das Reparieren von Kraftfahrzeugen auf Gehwegen, Höfen und Grünflächen sind zu unterlassen. Zu- und Einfahrten sind auf alle Fälle freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Bedarfsfall nicht behindert werden.

4. Schadens- und Unfallverhütung

- 4.1. Offenes Licht und Rauchen auf dem Speicher oder im Keller gefährden Haus und Menschen. Der Speicher ist kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche Stoffe wie z.B. Zeitungen, Matratzen, Polstermöbel und alte Kleider. Die Lagerung von Heizöl in Kellerräumen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Wohnungsunternehmens gestattet: sie muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Brennmaterial muss vor Eingabe in die Mülltonnen und Müllbehälter abgekühlt werden.
- 4.2. Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden gefährdeten Leitungen und Installationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Der Mieter hat zu diesem Zweck insbesondere die betreffenden Fenster zu schließen und Zuleitungen vor Kälte zu schützen. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht abgedreht werden.
- 4.3. Blumenkästen an Fenstern, Balkonen und Loggien müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Sofern Ausnahmen nicht zugelassen sind, sind die Blumenkästen an den Innenseiten der Balkone und Loggien anzubringen.
- 4.4. Die Haustüre und die übrigen Zugänge zum Haus sind geschlossen zu halten. Die Türen zum Hof, Speicher und Keller sind abzuschließen.
- 4.5. Die vom Vermieter dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel dürfen nicht an fremde Personen dauernd ausgehändigt werden. Die Anfertigung weiterer Schlüssel ist ohne Erlaubnis des Vermieters unzulässig. Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist dem Hausmeister ein Wohnungsschlüssel zu übergeben oder es ist eine erreichbare Person zu nennen, bei welcher ein Schlüssel hinterlegt worden ist.

5. Gemeinschaftseinrichtungen

- 5.1. Die Gemeinschaftseinrichtungen und -räume sind die Visitenkarte der Hausgemeinschaft. Rücksichtnahme und Vorsicht sowie eine sachgemäße Pflege sollten daher selbstverständlich sein. Für die Sauberhaltung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen hat die Gemeinschaft der Wohnungsinhaber Sorge zu tragen. Für die Schäden, die dem Mieter und evtl. Dritten durch die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen entstehen, haftet der Vermieter nicht.
- 5.2. In Gemeinschaftsräumen, auf Treppen und Fluren dürfen - soweit sie nicht ausdrücklich dafür bestimmt sind - Gegenstände insbesondere Fahrräder, Mopeds, Kinderwagen u.ä. nicht abgestellt werden.
- 5.3. Die Wasch- und Trockeneinrichtungen stehen den Mietern nach Maßgabe besonderer Bestimmungen des Wohnungsunternehmens zur Verfügung. Räume und Geräte sind nach Gebrauch zu reinigen; für das ordnungsgemäße Abschließen der Türen und Fenster haftet derjenige, der die Schlüssel im Besitz hat. Unnötiger Wasserverbrauch ist zu vermeiden. Die Entnahme von elektrischem Strom aus der Hausleitung zum Antrieb von Waschmaschinen und Wäscheschleudern ist untersagt.
- 5.4. Der Aufzug ist nur zur Beförderung von Personen bestimmt. Der Aufzug ist ein Selbstbedienungsfahrzeug; es ist Sache des Mieters, sich beim Vermieter den erforderlichen Aufschluss über die Bedienung des Aufzuges zu holen. Der Sorgfalt des Mieters obliegt es, zu seinem Haushalt gehörenden Personen, insbesondere Kinder, die nicht in der Lage sind, den Aufzug gefahrlos und ordnungsgemäß zu benutzen, hiervon fernzuhalten. Der Mieter hat ferner Sorge zu tragen, dass alle zu seinem Haushalt gehörenden Personen und Besuche, den Aufzug nicht über Gebühr beanspruchen. Die Stilllegung des Aufzuges aus wichtigen Gründen oder ein Ausfall berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatz oder eine Mietminderung geltend zu machen.

6. Zuständigkeiten

- 6.1. Bei dem Wohnungsunternehmens können Wünsche und Anliegen vorgebracht werden. Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört - soweit sie nicht zu einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens führen - nicht zu den Aufgaben des Unternehmens.
- 6.2. Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) Störungen oder Schäden auf, muss der betroffene Mieter unverzüglich dafür Sorge tragen, dass der schadhafte Teil der Leitung abgestellt oder ausgeschaltet wird. Der Hausmeister bzw. die Hausverwaltung ist sofort zu benachrichtigen. Ebenso kann die sofortige Benachrichtigung der amtlich zuständigen Störungsstellen erforderlich werden. Sonstige Schäden und Mängel sind dem Hausmeister bzw. der Hausverwaltung unverzüglich telefonisch oder schriftlich zu melden.
- 6.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Handwerkern im Namen des Wohnungsunternehmens Aufträge zur Behebung von Schäden zu erteilen, auch wenn diese der Hausverwaltung oder dem Hausmeister gemeldet waren. Kosten aus Aufträgen an Handwerksfirmen, die nicht durch das Wohnungsunternehmen gegeben wurden, werden nicht erstattet.
- 6.4. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die der Feuerpolizei und der Gesundheitsbehörde, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich vermerkt ist.

7. Schlussbestimmung

- 7.1. Das Wohnungsunternehmen behält sich vor, Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung vorzunehmen sowie weitere Anordnungen im Einzelfall, soweit sich solche für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Wohnanlage als notwendig erweisen, zu treffen.

Diese Hausordnung, die in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Mietvertrages ist, tritt am 01.05.2021 in Kraft; bisherige Hausordnungen sind ab dem gleichen Zeitpunkt ungültig.