

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 besonderem 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 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, Radios und Fernsehapparaten darf nicht zu Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher einzuhalten.

1.2 In der Zeit von 12.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 9.00 Uhr darf nicht musiziert werden. Diese zeitliche Beschränkung gilt auch für die Benutzung von lärm erzeugenden hauswirtschaftlichen und sonstigen Geräten sowie die Bedienung von Müllschluckern. Es wird ferner erwartet, dass die Benutzung der Bäder zu einer die Ruhe der übrigen Hausbewohner nicht störenden Zeit erfolgt; keinesfalls jedoch vor 6.00 Uhr.

1.3 Das Teppichklopfen hat an den hierfür bestimmten Einrichtungen nur zu den ortspolizeilich zugelassenen Zeiten zu erfolgen, wobei folgende Zeiten in jedem Fall einzuhalten sind: Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr sowie Samstag von 8.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 17.00 Uhr.

1.4 Die Wohnung und der Balkon sind nicht die geeigneten Plätze zum Teppichklopfen und 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.

1.5 An Sonn- u. Feiertagen muss auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden. Ebenso dann, wenn sich Schwerkranke im Haus befinden.

1.6 Entsprechend ihrer Zweckbestimmung dürfen in der Wohnung Zusammenkünfte von Vereinen und Organisationen nicht stattfinden.

1.7 In den Außenanlagen ist der Betrieb von Tonwiedergabegeräten und Radios nicht erlaubt. Das unnötige Laufenlassen von Kfz-Motoren auf Park- u. Stellflächen ist zu unterlassen.

1.8 Treppenhaus, Flur, Haus- und Hofeingänge sind keine Kinderspielplätze. Das lärmende Herumtollen von Kindern in den Außenanlagen, das Fußballspielen sowie Ballspiele die zu Kampfspielen ausarten, sind nicht gestattet.

2. Pflege und Sauberkeit

2.1 Der Mieter hat für die Reinhaltung seiner Wohnung sowie dem zu seiner Wohnung gehörenden Kellerabteils zu sorgen. Hierzu gehört vor allem die Schonung und die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen einschließlich der Wohnungseingangstüre, und der vom Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenständen.

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. Jede hierdurch verursachte Verstopfung der Leitungen und jeder damit zusammenhängende Schaden muss vom Verursacher auf seine Kosten behoben werden oder es sind vom 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 die dazugehörigen Vorrichtungen zu benützen. An Sonn- u. Feiertagen ist das Aufhängen von Wäsche in den Außenanlagen nicht gestattet. Auf Balkonen 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 Halten von Tieren bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Wohnungsunternehmens. Die Einwilligung kann jederzeit widerrufen werden. Eine durch Haustiere verursachte Verunreinigung hat der Mieter sofort zu beseitigen. Das Füttern von Tauben 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 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.

2.6 Das Reinigen von Teppichen, Betten usw. ist auf den Balkonen, Treppen und Fluren und aus den Fenstern hinaus nicht gestattet. Das Grillen auf Balkonen, Loggien und in den Außenanlagen ist untersagt.

2.7 Die Mieter desselben Stockwerkes haben abwechselnd, jeder eine Woche hindurch, vor ihrer Etage abwärts die Treppen, Podeste, Geländer und Fenster sauber zu halten und wöchentlich einmal gründlich zu reinigen. Die Reinigung der Haustüren obliegt den Erdgeschossmietern. Die Kellertreppenreinigung hat ebenso wie die Reinigung gemeinsam genutzter Räume und Gänge im monatlichen Wechsel der Hausinwohner 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 Gemeinschaftsantennenanlagen für Hör- u. Fernsehfunk ausgestattet. Zusätzliche Dach- u. Fernsehantennen dürfen daher nicht angebracht werden. Zum Anschluss dürfen nur die hierfür bestimmten Kabel für Hör- u. Fernsehfunk Verwendung finden. Auskunft erteilt der Hausmeister oder die Hausverwaltung. In den Fällen, in denen noch keine Gemeinschaftsantennenanlagen installiert sind, dürfen Außenantennen nur mit schriftlicher Zustimmung des Wohnungsunternehmens angebracht werden.

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. Der Anstrich von Balkoninnenseiten darf nur in dem vom 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. Das Betreten von Rasenflächen kann deshalb grundsätzlich nicht gestattet werden.

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 Kinderspielflächen fernzuhalten.

3.7 Das Parken, das Waschen und das Reparieren von Kraftfahrzeugen auf Gehwegen, Höhen und Grünflächen ist zu unterlassen. Zu- u. Einfahrten sind auf alle Fälle freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Bedarfsfall nicht behindert werden.

4.Schadens- u. Unfallverhütung

4.1 Offenes Licht und Rauchen im Keller gefährden das Haus und Menschen. Der Keller ist kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare, feuergefährliche 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, eventuell vorhandene Winterfenster anzubringen und die Zuleitungen vor Kälte zu schützen. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht abgedreht werden.

4.3 Blumenbretter und 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. Insbesondere sind die Türen zum Hof und Keller stets abzuschließen. Die Haustüre ist, sofern keine automatische Türschließanlage installiert ist, bei Einbruch der Dunkelheit von der Mietpartei abzuschließen, der jeweils die monatliche Hausreinigungspflicht obliegt. Es ist darauf zu achten, dass die Haustüre bis 6 Uhr früh geschlossen bleibt. Aus- u. eingehende Mieter haben während dieser Zeit selbst 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 Sorge zu tragen.

Für die Schäden, die dem Mieter eventuell 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- u. Trockeneinrichtungen stehen den Mietern nach Maßgabe besonderer Bestimmungen des Wohnungsunternehmens zur Verfügung. Räume und Geräte sind nach Gebrauch zu reinigen; für das ordnungsgemäße Abschießen 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 In den Sprechstunden des 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 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.Schlussbestimmungen

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.

7.2 Diese Hausordnung, die in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Mietvertrages ist, tritt am 01.01.1977 in Kraft, bisherige Hausordnungen sind ab gleichem Zeitpunkt ungültig.