

HAUSORDNUNG

I. Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis kündigen. Für alle Schäden die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflicht entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Der Mieter ist an Änderungen und Zusätze zur Hausordnung gebunden, wenn der Vermieter sie ihm schriftlich bekannt gibt und wenn sie entweder für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses erforderlich sind oder die Wohnung eine Eigentumswohnung ist und die Wohnungseigentümergeinschaft die Änderung und Zusätze beschlossen hat.

Der Mieter haftet dafür, dass auch seine Mitbewohner, Untermieter und sämtliche in seinen Mieträumen verkehrenden Personen die Hausordnung einhalten.

II. Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen vertragsgemäßen Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türeenschlagen, Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und in der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Störende Geräusche (bohren, sägen, Teppichklopfen u.ä.) müssen auf die Werktage von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr beschränkt werden.

Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Der Winterdienst wird generell durch eine Firma realisiert. Die Pflege der Grünlandflächen, der Spiel- und Trockenplätze und der Hecken wird in der Regel durch eine Firma durchgeführt. Die Kosten werden Bestandteil der Betriebskosten.

Das Abstellen von Gegenständen (wie Schuhe, Eimer, Getränkekisten, Fahrräder, usw.) im gesamten Treppenhaus (einschließlich vor den Wohnungseingangsbereichen) ist grundsätzlich nicht gestattet.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- * seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen
- * aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren nichts auszuschütteln, auszugießen oder herunterzuwerfen
- * auf Höfen und Durchfahrten nicht Rad zu fahren
- * vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern
- * scharf oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen

- * Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
- * Für das Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) ist gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters oder auch die der betreffenden Behörde einzuholen.
- * Das Abstellen von Fahrzeugen, einschließlich Mopeds, Motorroller und Motorräder ist nur auf den dafür vorgesehenen Parkflächen erlaubt. Das Waschen von Fahrzeugen innerhalb der Wohnanlage ist nicht gestattet.
- * Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein Ausbreiten zu verhindern.
- * Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen belässt.

III. Halten von Haustieren

Das Halten von Haustieren, Katzen, Hunden usw. bedarf der Zustimmung der Mitbewohner und des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere lästig werden. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Veterinärhygienische Bestimmungen sind einzuhalten. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Verunreinigungen durch Kot sind sofort zu beseitigen. Das Halten von Haustieren auf den Balkonen und in Loggien ist verboten.

IV. Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- * Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Da in den Fußböden elektrische Leitungen verlegt wurden, sind jegliche Bohrungen in diesen zu vermeiden. Beim Treppenboden im Hausflur ist sich entsprechend mit dem Eigentümer hinsichtlich der Pflegematerialien (Bohnerwachs, Wischwachs) abzustimmen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- * Teppiche dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fensterbereichen, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- * Die Fensterbleche innen und außen regelmäßig zu reinigen.
- * Die Gas-, die Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Haus-einrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- * Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- * Türen und Fenster nachts bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten. Energie und Wasser nicht zu vergeuden.

- * Balkone sind von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe, schwere und zu viele Blumenkästen usw.) zu unterlassen. Die Balkone sind schonend zu behandeln, so dass beispielsweise an die Balkongeländer auf keinen Fall schwere Blumenkästen gehängt werden dürfen. Blumentöpfe sind mit Untersetzern und auf Holzstöckchen zu setzen, damit darunter die Luft zirkulieren kann. Das Blumengießen ist nur unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die darunter liegenden Mietbereiche gestattet.
- * Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. Hausboden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- * Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.
- * Alle Zubehörteile und Schlüssel sind sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- * Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- * Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- * Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Auskühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf "kalt" stehen.
- * Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

V. Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- * Das Rauchen im Treppenhaus bzw. mit der angezündeten Zigarette durch das Haus zu laufen.
- * Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (wie u.a. Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden oder im Keller.
- * Das Grillen oder Betreiben offener Feuerstätten auf Balkonen oder in unmittelbarer Gebäudenähe ist untersagt.
- * Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, dass diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
- * Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

- * Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- * In den Miet-, Boden und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion (gleich welcher Art), die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- * Alle Gasleitungen und -Installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptsperrröhne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Festlegungen nach erfolgter Modernisierung und Sanierung

Im Zusammenhang mit den Maßnahmen der Modernisierung und Sanierung Ihrer Wohnung ergeben sich folgende Festlegungen, die von Ihnen einzuhalten sind:

1. An den neuen Wohnungseingangstüren dürfen keine Bohrungen für Namensschilder oder andere Gegenstände vorgenommen werden. Zusätzliche Schlösser und Sperrvorrichtungen, die Bohrungen in Türblatt und Rahmen erfordern, sind genehmigungspflichtig.
2. Die Farbgebung der Balkoninnenflächen darf nicht verändert werden. An der Wärmedämmung dürfen keine Gegenstände angebracht werden.
3. Das Anbringen von Markisen, die fest mit Gebäude verbunden sind, ist genehmigungspflichtig. Bei einer Genehmigung werden bauliche Auflagen erteilt. Blumenkästen sind an der Balkonbrüstung durch geeignete Bügel zu befestigen.
4. Das Anbringen von Werbeschildern u.ä. an den Haustüren oder der Fassade ist untersagt.
5. Bohrungen in den Kunststofffenstern sind nicht zulässig. Um Jalousien anzubringen, sind die im Handel erhältlichen Befestigungsvorrichtungen zu verwenden.
6. Zur Anbringung von Badeinrichtungen ist das Dübeln in den Fliesen im erforderlichen Umfang gestattet.
Bitte versuchen Sie möglichst in der Fuge zwischen zwei Fliesen zu bohren. Beim Auszug sind die Dübellöcher zu verschließen.
7. Das Anbringen von Satellitenschüsseln ist verboten.
8. In den Treppenhäusern dürfen keine Bilder angebracht werden.
9. Es wird empfohlen die Haustüren stets geschlossen zu halten. Achten Sie darauf, dass sich der Umschalter in der oberen Stellung befindet. Wenn die Haustür zusätzlich verschlossen wird, ist die Funktion des Türöffners nicht mehr gegeben. Das Wohnungsunternehmen haftet nicht für Diebstähle in den Kellergängen und Treppenhäusern.
10. Das Abstellen von Fahrrädern ist in den Hausfluren verboten.
11. Veränderungen an der Substanz des Hauses und seiner Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Es ist nicht gestattet, zum Betrieb elektrischer Geräte Sicherungen höherer Stromstärke als in den Stromkreisen vorgesehen, einzusetzen.

Verursacher von Schäden sind schadenersatzpflichtig.