

Hausordnung

Hausbewohner können nur dann friedlich unter einem Dach zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben. Aus diesem Grunde unterwerfen sich die Mieter folgenden Hausordnungsregeln.

A) Rechte und Pflichten an gemeinsam benutzten Hausteilen

1. Haus- und Treppenreinigung

Das Reinigen des Treppenhauses obliegt den einzelnen Mietern. Jeder Mieter ist für die Reinigung des zu seinem Stockwerk führenden Treppenhausteils verantwortlich. Wohnen in einem Stockwerk mehrere Parteien, wechseln sie sich untereinander bei der Reinigung ab.

Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die Haus- und Treppenreinigung einem Dritten (Hausmeister, Reinigungsinstitut) zu übertragen und die entstehenden Kosten anteilig auf die Mieter umzulegen.

2. Benutzung von Waschküche und Trockenboden

Soweit nicht in den Wohnungen elektrische Waschmaschinen vorhanden sind, darf Wäsche nur in der Waschküche gewaschen werden. Nach der Benutzung ist die Waschküche zu reinigen und im aufgeräumten Zustand zu hinterlassen.

Die Wäsche darf nur auf dem Trockenboden getrocknet werden. Er ist nach Benutzung sauber und aufgeräumt zurückzulassen.

3. Treppenhaus und Kellerbenutzung

Das Stehenlassen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern, Mopeds, Fahrräder und Kinderwagen im Treppenhaus sowie in den Gängen des Kellers und des Bodens ist nicht gestattet. Die Mitnahme von Krafträdern in die Wohnung ist unzulässig. Im Hof dürfen Fahrzeuge nur mit Erlaubnis des Vermieters abgestellt werden.

B) Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

4. Vermeiden von Lärm

Unnötiger Lärm, z. B. durch Zuwerfen von Türen und Fenstern, Polten auf der Treppe, Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen und Geräte ist zu vermeiden. Das gilt besonders für die Zeit der Mittagsruhe (13.00 Uhr – 15.00 Uhr) und der Nachtruhe (22.00 Uhr – 07.00 Uhr). An Sonn- und Feiertagen gelten erweiterte Ruhezeiten (12.00 Uhr – 15.00 Uhr und 18.00 Uhr – 08.00 Uhr). Während dieser Stunden darf in der Wohnung auch nicht musiziert werden.

Rundfunk- und Fernsehgeräte dürfen nicht über Zimmerlautstärke und nicht bei geöffnetem Fenster in Betrieb gehalten werden.

5. Ausklopfen von Teppichen u. dgl.

Teppiche, Polstermöbel, Betten, Matratzen und Kleidungsstücke dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster herab oder auf Balkonen, sondern nur an den hierfür bestimmten Plätzen ausgeklopft, ausgeschüttelt und gereinigt werden und auch das nur zwischen 08.00 Uhr und 12.00 Uhr oder zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr. Das Hinauswerfen von Abfällen oder Ausgießen von Flüssigkeit aus dem Fenster ist untersagt.

6. Haustierhaltung

Das Halten von Hunden und anderen Tieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet. Bei auftretenden Unzuträglichkeiten kann die Erlaubnis widerrufen werden. Tiere, die mit Zustimmung des Vermieters gehalten werden sind so zu beaufsichtigen, dass sie weder Sach- noch Personenschäden verursachen können.

7. Beaufsichtigung von Kindern

Kinder sind in gehöriger Weise zu beaufsichtigen. Insbesondere ist ihnen das Spielen oder Lärmen im Treppenhaus untersagt.

C) Erhaltung der Mieträume

8. Veränderung an den Mieträumen

An den Mieträumen sowie den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen dürfen ohne Genehmigung des Vermieters keine Veränderung vorgenommen werden.

9. Pflicht zur pfleglichen Behandlung

Der Mieter hat die Mieträume und Nebenräume, die gemeinsam benutzten Hausteile sowie die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und hierzu auch seine Angehörigen und sein Dienstpersonal anzuhalten. Bei längerer Abwesenheit hat er Türen und Fenster zu verschließen und für Notfälle einen Wohnungsschlüssel bei benannten Personen zu hinterlegen.

Schäden an den Mieträumen sowie Störung an Zuleitungen und Anlagen innerhalb der Mieträume und in den gemeinsam benutzten Hausteilen sind dem Vermieter umgehend anzuzeigen.

10. Besondere Pflichten

Jede Wasservergeudung ist zu vermeiden. Die Ausgussiphons sind stets im gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

Die Benutzung von Badezusätzen, die die Badewanne angreifen oder den Abfluss verstopfen können, ist untersagt.

In den Abort dürfen keine Abfälle oder sonstige Gegenstände geworfen werden, die zu einer Verstopfung führen können. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen) sind während jeder Abwesenheit abzdrehen.

11. Besondere Witterungsverhältnisse

Bei Regen und stürmischem Wetter sowie in der kalten Jahreszeit sind Fenster und Türen in den Mieträumen sowie im Keller, Boden und Treppenhaus geschlossen zu halten. Bei Frost oder Frostgefahr hat der Mieter Vorkehrungen gegen das Einfrieren der Wasserleitung zu treffen. Balkone und Veranden sind von Schnee freizuhalten.

12. Heizungen

Die vorhandene Zentralheizung wird nur in der Zeit zwischen dem Oktober und dem 30. April und nur dann in Betrieb genommen, wenn die Außentemperaturen an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 10.00 Uhr unter 15 Grad Celsius gesunken sind. Bei Störungen sowie in Fällen höherer Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatzheizung.

13. Ungeziefer

Bei Auftreten von Ungeziefer in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter sogleich Anzeige zu erstatten und die Räume auf eigene Kosten desinfizieren zu lassen.

14. Außenantennen, Blumenkästen

Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen nur die vorgeschriebenen Spezialanschlusskabel für die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Eine gesonderte Außenantenne darf nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Einbeziehung eines Fachmannes angebracht werden. Hierdurch am Gebäude entstehende Schäden hat der Mieter auf seine Kosten beseitigen zu lassen. Blumenkästen und Blumentöpfe vor den Fenstern dürfen mit Genehmigung des Vermieters aufgestellt werden, diese Genehmigung wird bis auf weiteres generell erteilt.

D) Schutz vor Unfällen und Gefahren

15. Unfallverhütung

Zur Vermeidung von Unfällen sind die für den gemeinsamen Gebrauch sowie die dem allgemeinen Verkehr dienenden Hausteile frei von Hindernissen jeder Art zu halten.

16. Verhüten von Bränden

Der Dachboden, der Hausflur und die Kellerräume dürfen nicht mit offenem Licht, Feuer, brennenden Zigaretten etc. betreten werden. Leicht entzündbare Gegenstände wie Packmaterial, Papier, Strohsäcke, Kleider und alte Polstermöbel dürfen auf dem Dachboden nicht aufbewahrt werden. Im Übrigen darf Mobiliar auf dem Dachboden nur so abgestellt werden, dass alle Ecken und Winkel gut übersehbar und frei zugänglich sind.

17. Schutz von Einbruchdiebstählen

Nachts sind die Türen und in den unteren Stockwerken auch die Fenster fest verschlossen zu halten. Die Hauseingangstür darf aus Gründen des Brandschutzes und der Notfallversorgung nicht zugeschlossen werden. Hausfremden Personen dürfen Schlüssel nicht auf Dauer ausgehändigt werden. Der Verlust eines Hausschlüssels ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Jeder Mieter haftet hinsichtlich dieser Hausordnung für seine Familienangehörigen und sein Dienstpersonal sowie Personen, die sich mit Willen der Wohnungsinhaber bei ihnen aufhalten und sie aufsuchen.

Wünsche und Beanstandungen sind möglichst zunächst unter den Hausbewohnern unmittelbar zu klären. Wenn dies nicht sinnvoll erscheint oder eine Verständigung bzw. Einigung nicht zustande kommt, sind sie dem Vermieter vorzutragen. Dieser wird dann für eine Klärung sorgen. Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Vermieter schriftlich unter Hinweisen auf Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) zuzuleiten (ggf. in Kopie).

Vor dem Schaden klug sein!

Aufmerksamkeit und Sorgfaltspflicht aller Mieter hilft, Schaden zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Die Hausordnung ist ein wichtiger Vertragsbestandteil und Grundlage für mietvertragsgerechtes Verhalten. Die offensichtliche Zugänglichkeit für fremde Personen stellt eine nicht zu unterschätzende Gefährdung aller Hausbewohner dar.

Nicht zuletzt schützt eine verschlossene Haustür vor unerwünschten Besuchern, Einbrechern, Vandalen, Ungeziefer (u. a. Ratten). Außerdem wirken sich ständig offene Türen genauso wie Unordnung im Kellerbereich als brandbegünstigend aus. Ein verstärktes Augenmerk sollten Sie aber auch auf Kinder richten, die teilweise nicht wissen, wo und wie sie spielen sollen.

Bitte tragen Sie durch Ihr eigenes vertragsgerechtes Verhalten aktiv zur Verringerung der Risiken bei. Aufmerksamkeit und Sorgfaltspflicht dienen nicht nur Ihrer eigenen Sicherheit sondern erhalten auch den Wohnwert der Gebäude nachhaltig.

Die **Gewährleistung des Versicherungsschutzes** durch uns als Vermieter ist nur eine Seite des Schutzes vor unerwarteten Ereignissen. Versichert sind somit nur das Gebäude und seine gesetzliche Haftung durch Schäden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gebäude bzw. Grundstück stehen.

Die **Gebäudeversicherung** beschränkt sich aber nur auf die Regulierung von Schäden, die am eigentlichen Gebäude und seinen Anlagen entstehen. Grundsätzlich nicht in diesem Zusammenhang versichert sind im fremden Eigentum stehende Sachen, d. h., alle Gegenstände, die sich in Ihrem Eigentum innerhalb der Wohnung oder den gemeinschaftlich genutzten Räumen (Keller, Trockenräume, Fahrradkeller u. a.) befinden, sind nicht durch uns versichert.

Dies trifft auch auf mit dem Mietgegenstand verbundene Gebäudeteile zu, die Ihnen zur alleinigen Nutzung überlassen wurden (Wohnungseingangstür, Innentür, Fenster, Sanitäreinrichtungen u. a.). Hier ist es notwendig und ratsam, dass Sie eine **Hausratversicherung** abschließen, die dann zur Regulierung von Schäden an Ihrem Eigentum sowie an den zur Miete überlassenen Einrichtungen zuständig ist.

So ist z. B. die Beräumung der Wohnung nach einem Brandschaden Sache des Mieters und nicht des Vermieters, auch wenn der Mieter den Brand nicht zu vertreten hat.

Immer mehr an Bedeutung gewinnt jedoch die „**Private Haftpflichtversicherung**“.

Diese Versicherung sollte eigentlich jeder abschließen, da das Risiko von Haftansprüchen Dritter ständig besteht und je nach Schadenfall eine auf Jahre hinaus gehende erhebliche finanzielle Belastung zur Folge haben und sogar die eigene Existenz gefährden kann.