

HAUSORDNUNG mit Reinigungspflicht Treppenhaus

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Haus im Allgemeinen und in seiner Wohnung im Besonderen auf Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu achten. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm

1. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Musik darf regelmäßig nur von 07:00 Uhr bis spätestens 22:00 Uhr betrieben werden. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.

In der Zeit von 12:00 bis 14:00 Uhr und 22:00 bis 07:00 Uhr sind jegliche ruhestörende Geräusche untersagt, dies gilt auch für das Musizieren.

2. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Rasenmähen, etc.), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 07:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 20:00 Uhr vorzunehmen.

Für das nur auf dem Hof erlaubte Klopfen von Teppichen, Matratzen, Polstermöbeln und Kissen gelten folgende Zeiten: Werktags von 08:00 bis 11:00 Uhr und außerdem samstags von 15:00 bis 19:00 Uhr.

3. Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
4. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
5. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

II. Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren ständig geschlossen, aber nicht abgesperrt, zu halten. Keller- und Nebeneingänge haben jedoch ständig abgesperrt zu sein.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden. Das Befahren der Hauszugänge mit Fahrrädern oder Motorrädern ist verboten.

3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt (Packmaterial, Matratzen, alte Polstermöbel, etc.). Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Brennmaterial darf nur im Keller gelagert werden. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit vorheriger Zustimmung des Wohnungsunternehmens gestattet und muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.
Für von den Mietern selbst aufgestellte Öfen sind auf eigene Kosten vorschriftsmäßige Bodenbleche anzubringen. Im Zuwiderhandlungsfalle haftet der Mieter für Schäden aller Art, insbesondere auch für Brandschäden.
4. Spreng- oder Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.
5. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort die amtlich zuständigen Störungsstellen sowie das Wohnungsunternehmen zu verständigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
6. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen sowie Gas ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

III. Reinhaltungspflichten

1. Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Der Mieter hat für eine vertragsgemäße Nutzung seiner Wohnung zu sorgen. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Behandlung der Fußböden, der Fenster und Türen und der von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. sanitäre Einrichtung).
3. Die Mieter desselben Stockwerks haben wöchentlich in wechselnder Reihenfolge, jeder eine Woche hindurch, von ihrer Etage abwärts die Treppen und Podeste sauber zu halten und wöchentlich einmal gründlich zu reinigen, Treppenhausfenster einmal im Monat. Die Reinigung der Haustüre sowie des Hauszugangs im Innenbereich obliegt dem Erdgeschossmieter. Die Kellergänge und Gemeinschaftsräume sind einmal im Monat abwechselnd von den Mietern zu reinigen. Die Speichergänge und der Trockenspeicher sind im Frühjahr und Herbst von allen Mietern gemeinsam gründlich zu reinigen.

Verreist ein Mieter oder ist er aus anderen Gründen abwesend, so hat er rechtzeitig dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Abwesenheit ordnungsgemäß gereinigt wird. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist hierüber zu unterrichten.

Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist das Wohnungsunternehmen nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

4. Das Waschen und Trocknen der Wäsche – außer mit automatischen Geräten - sollte in den dafür geschaffenen Gemeinschaftseinrichtungen und nicht in der Wohnung oder auf dem Balkon erfolgen. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. An Sonn- und Feiertagen ist das Trocknen von Wäsche in den Außenanlagen nicht gestattet.
5. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Die Restmülltonnen dürfen nicht mit Gegenständen befüllt werden, die darin nichts zu suchen haben (z.B. Plastik, Glas, Papier, Kartonagen oder Zeitungen).

- Zu 5. Kompostierfähiger Abfall gehört – in Zeitungspapier (auf keinen Fall Plastik!) eingewickelt – in die aufgestellten Biotonnen, sofern vorhanden. Glühende und heiße Asche gehört nicht in die Müllgefäße; sie ist vorher mit Wasser zu löschen. Es sollte kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet werden.
6. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Die Restmülltonnen dürfen nicht mit Gegenständen befüllt werden, die darin nichts zu suchen haben (z.B. Plastik, Glas, Papier, Kartonagen oder Zeitungen). Kompostierfähiger Abfall gehört – in Zeitungspapier (auf keinen Fall Plastik!) eingewickelt – in die aufgestellten Biotonnen, sofern vorhanden. Glühende und heiße Asche gehört nicht in die Müllgefäße; sie ist vorher mit Wasser zu löschen. Es sollte kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet werden.
7. Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
8. Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
9. In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht geschüttet werden. Die Hausbewohner haben jede Verstopfung und Beschädigung der Toilette bzw. des Abflussbeckens dem Wohnungsunternehmen unverzüglich zu melden.
10. Tritt in den Mieträumen Ungeziefer auf, ist das Wohnungsunternehmen sofort zu benachrichtigen, damit entsprechende Gegenmaßnahmen veranlasst werden können. Die Kosten sind vom Mieter zu tragen, falls dieser die Ursache zu vertreten hat.
11. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch kurzfristiges, vollständiges Öffnen der Fenster (sog. Schocklüften). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
12. Keller- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit in ausreichendem Maße zu lüften, ansonsten geschlossen zu halten. Dachfenster sind in der kalten Jahreszeit ebenfalls geschlossen zu halten, außer zum Lüften, insbesondere, wenn Wäsche aufgehängt wird. In der übrigen Jahreszeit sind sie bei Regen und Unwetter zu verschließen.
13. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht abgedreht werden.
- Der Badeofen ist bei starkem Frost oder bei längerer Abwesenheit des Mieters zu entleeren; er darf nur angeheizt werden, wenn der Ofen vollkommen mit Wasser gefüllt ist. Steinkohle, Koks und Gummi dürfen als Feuerungsmaterial nicht verwendet werden.
14. Das Halten von Haustieren (soweit es sich nicht um die übliche Kleintierhaltung handelt) bedarf der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens und wird nur gem. § 8 (2) des Mietvertrages widerruflich gestattet, solange dies mit keinen Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die Mitbewohner bzw. keinen Verunreinigungen oder Beschädigungen verbunden ist. Die Tiere sind so zu beaufsichtigen, dass sie weder Hausbewohner belästigen noch Schmutz verursachen. Die Halter haben dafür zu sorgen, dass die Notdurft-Verrichtungen der Tiere innerhalb der Wohnanlage bzw. auf Grünflächen unterbleiben. Hunde sind innerhalb des Treppenhauses und der Wohnanlage an der Leine zu führen. Bei Nichtbeachtung dieser Regel kann die Erlaubnis entzogen werden. Schäden gehen zu Lasten des Tierhalters. Tauben füttern auf dem Grundstück und auf dem Balkon ist nicht gestattet.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen und –räume sind die Visitenkarte der Hausgemeinschaft. Rücksichtnahme und Vorsicht sowie eine sachgemäße Pflege sollten daher selbstverständlich sein. Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind gegebenenfalls zu beachten.

Personenaufzüge

1. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
2. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
3. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Wohnungsunternehmen angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen und Beschädigungen zu melden.

Gemeinschaftswaschräume/Wäschetrocknung

Die Benutzung der Gemeinschaftswaschräume erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene, beschädigte bzw. abhanden gekommene Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

Die Wäsche darf nur auf dem Trockenboden oder auf dem Hof getrocknet werden. Das Anbringen von Wäscheleinen an Zäunen und Bäumen ist unzulässig.

Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörendem Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Außenanlagen

Saubere und gepflegte Außenanlagen prägen das Gesicht der Wohnanlage. Daher dürfen dort weder Brennmaterial noch Möbelstücke oder sonstiger Sperrmüll gelagert werden. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, bei Verstoß nach erfolgloser Abmahnung den Abtransport auf Kosten des Verursachers zu veranlassen. Die Grünanlagen sind im Interesse aller Hausbewohner zu schonen.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Wohnwägen und abgemeldete Autos dürfen nicht abgestellt werden.

V. Zuständigkeit

In den Sprechstunden des Wohnungsunternehmens können Wünsche und Anliegen vorgebracht werden. Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört nicht zu den Aufgaben des Unternehmens.