

Haus Ordnung

Haus und Wohnung werden nur dann zu einem richtigen Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt, als wären sie sein Eigentum. Wir bitten deshalb, im Haus und in Ihrer Wohnung auf Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu achten. Denken Sie bitte daran, dass Sie und Ihre Angehörigen zusammen mit Ihren Nachbarn eine Hausgemeinschaft bilden. Gegenseitige Rücksichtnahme ist die Grundlage für ein harmonisches, gut funktionierendes Zusammenleben aller Hausbewohner. Die Hausordnung ist Bestandteil aller Miet- und Dauernutzungsverträge. Sie kann nachträglich geändert werden, insofern dies zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Wohnungen erforderlich ist.

Die folgende Hausordnung basiert auf Vorschlägen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft und ist in ihren wesentlichen Kernpunkten bereits in vielen Wohnungsgesellschaften erprobt.

1 Lüftung

Der beste Schutz gegen Krankheit ist viel Luft, Licht und Reinlichkeit im Hause und in der Wohnung. Ausreichend zu lüften - auch in der kalten Jahreszeit - sollte deshalb eine Selbstverständlichkeit sein.

2 Schutz vor Lärm

Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Ruhezeiten sind in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht zu nehmen; ebenso dann, wenn sich Schwerkranke, Schichtarbeiter und Kleinkinder im Haus befinden.

Hausmusik und das Spielen von Musik- und Fernsehgeräten darf die übrigen Hausbewohner nicht stören; darum ist Zimmerlautstärke unbedingt einzuhalten. In den Abendstunden und nachts, spätestens ab 22.00 Uhr, sind aus Rücksicht auf die Hausbewohner und Nachbarn hierbei die Fenster geschlossen zu halten.

Wasch- und Spülmaschinen und sonstige lärmintensive Haushaltsgeräte dürfen nur außerhalb der Ruhezeiten betrieben werden, wenn durch sie störende Geräusche für andere Hausbewohner entstehen. Alle elektrischen Haushaltsgeräte müssen den VDE-Vorschriften entsprechen.

Im Treppenhaus darf nicht gelärmt werden; Wände und Gänge sind sauber zu halten und vor Beschmutzung zu bewahren. Die Kinder sind anzuhalten, außerhalb des Gebäudes zu spielen und in den Wohnanlagen vorhandene Spielanlagen zu benutzen.

Teppiche, Läufer, Auslegware, Kleider usw. dürfen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen geklopft werden.

3 Waschen und Trocknen von Wäsche

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zum Trocknen größerer Wäsche bestimmt. Elektrische Wasch- und Trockenautomaten dürfen jedoch innerhalb der Wohnung, eine fachmännische Aufstellung und Installation vorausgesetzt, betrieben werden. Wäschtrocknen auf den Balkonen ist nur unterhalb der Brüstungen gestattet.

4 Sicherheitsvorschriften und Maßnahmen zum Schutz der Mieter

Haus- und Kellereingänge sowie Zufahrten erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden; sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder in anderer Weise versperrt werden. Parken auf Grünflächen und Wäschtrockenplätzen ist verboten!

Treppen, Flure, Keller- und Bodengänge sind keine Abstellräume und aus Sicherheitsgründen nicht zu verstellen. Blumenkästen müssen sachgemäß und in der von der Mietergenossenschaft vorgeschriebenen Form angebracht sein. Sollten sie einen Schaden verursachen, haftet der Mieter. Achten sie bitte beim Blumen gießen auf Balkonen und Fensterbänken, dass kein Wasser auf Fenster und Balkone anderer Hausbewohner läuft oder tropft.

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Spülkästen, Abflussrohre, Wasserleitungen usw. vor dem Einfrieren zu schützen. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Toiletten- und Badezimmerfenster sind bei Frost geschlossen zu halten. Das Lüften dieser Räume hat nur kurzfristig zu erfolgen.

Über etwaige Maßnahmen zum Schutz der Gemeinschaftsanlagen, insbesondere Schutz der Wasseruhr und das Abdichten von Keller- und Bodenfenster, sollen sich die Hausbewohner untereinander verständigen.

Bei Ausfall der Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung ist die Mietergenossenschaft zu benachrichtigen.

Bis Abhilfe geschaffen ist, sorgen die Mieter - zum Beispiel mit einer Taschenlampe - für die ausreichende Beleuchtung von Treppe und Flur.

Die Haustür und die Kellereingangstür sind geschlossen zu halten. Die vorhandene Entrieglungsmöglichkeit ist nur bei unabdingbarer Notwendigkeit kurzfristig zu betätigen.

Fahrstühle dürfen von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Der Fahrstuhlinnenraum ist entsprechend dem Reinigungsplan durch die Hausbewohner zu reinigen. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzlast nicht überschritten wird. Die Beförderung von Umzugsgut ist bei der Mietergenossenschaft anzuzeigen. Für Schäden haftet der Mieter.

5 Brandschutz

Das Grillen mit offenem Feuer auf Balkonen, unter Fenstern und im Hauseingangsbereich ist aus brandschutztechnischen Gründen untersagt.

Darüber hinaus dürfen leichtentzündbare und feuergefährliche Stoffe - abgesehen von handelsüblichen Haushaltspackungen nicht im Gebäude aufbewahrt oder gelagert werden.

Die Lagerung leerer oder gefüllter Flüssiggasflaschen in Kellerräumen ist nicht statthaft.

Rauchen im Treppenhaus, in Kellern oder auf dem Dachboden ist verboten.

6 Haustiere

Bevor Haustiere angeschafft werden, ist zum Schutz der Mitmieter vor Belästigungen die Zustimmung der Mietergenossenschaft einzuholen. Ausgenommen davon sind einzelne Käfigvögel, Zierfische und vergleichbare Kleintiere. Verschmutzungen durch die Haustiere im Haus, auf Plätzen und Wegen sind durch die Tierhalter zu beseitigen.

7 Schäden am Haus, in der Wohnung und den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verhindern und beheben

Die Wohnung, die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten

Räume, Einrichtungen und Anlagen sind schonend und pfleglich zu behandeln.

Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Haus auf, so ist dies unverzüglich der Mietergenossenschaft oder ihrem Beauftragten mitzuteilen, damit sofort die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden können. Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder dritte, so hat der Mieter, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für deren Beseitigung oder das Anbringen zweckentsprechender Warnungen zu sorgen.

Haus- und Küchenabfälle sowie Hygieneartikel dürfen weder in die Toiletten noch in die Abflussbecken geworfen bzw. geschüttet werden. Treten dennoch Verstopfungen durch o.g. Gegenstände auf, haftet der Mieter selbst und hat die Kosten für die Beseitigung zu tragen. Schmutz- und Abwässer dürfen nicht in Dach- und Regenrinnen gegossen werden.

Bei Bohrarbeiten in der Wohnung ist auf die Verlegung der elektrischen Leitungen zu achten.

Das Anbohren der Wohnungseingangs- bzw. der Innentüren ist untersagt.

Die Rahmen kunststoffbeschichteter Fenster dürfen nicht gestrichen oder angebohrt werden.

An den Fassaden und Fensterleibungen dürfen keine Gegenstände angebracht werden.

8 Reinigungspflichten

Die Mieter einer Hausgemeinschaft reinigen abwechselnd Treppenhäuser, Fahrstühle, Kellergänge und Böden inklusive Türen und Fenster. Soweit vertraglich im Mietvertrag nicht anders geregelt trifft dies auch für die Außenanlagen, wie die Geh- und Wirtschaftswege, den Standplatz der Mülltonnen sowie andere zum Haus gehörende Flächen zu.

Als Reinigungszyklus gilt:

- * Treppenhäuser: zweimal je Woche
- * Keller, Gemeinschaftsräume, Außenanlagen: zum Wochenende
- * Böden: einmal im Monat

Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Linoleumbelag darf nicht geschleuert werden; er ist mit geeigneten rutschsicheren Mitteln zu pflegen.

Eisbildungen, denen nicht ausreichend durch Streuen entgegengewirkt werden kann, sind zu beseitigen. Straßenrinnen sind von Schnee und Eis so zu befreien, dass Schmelzwasser ablaufen kann.

Können die Wohnungsinhaber aus irgendeinem Grund ihrer Reinigungspflicht nicht nachkommen, haben sie dafür zu sorgen, dass ein anderer für sie in dieser Zeit ordnungsgemäß reinigt. Wird die Reinigungspflicht ignoriert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters diese Arbeiten vergeben.

Auf Kinderspielplätzen ist die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung Sache der Eltern deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden 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.

Sofern den Mietern eine Rabatte überlassen wird, sind sie verpflichtet, diese ständig zu pflegen. Blumenbeete sind von Unkraut freizuhalten.

Werden Außenanlagen wie Grünflächen, Wäscheplätze u.ä. nicht durch die Mietergemeinschaft gepflegt, vergibt der Vermieter diese Arbeiten zu Lasten der Mietnebenkosten.

9 Erhaltung des Gesamteindrucks der Wohnanlage - Gemeinschaftseinrichtungen

Der äußere Anblick des Grundstücks und des Hauses darf durch einzelne oder mehrere Wohnungsinhaber nicht eigenmächtig verändert werden.

Die Anbringung von CB-Funkantennen, Satellitenanlagen, Beschriftungen, Anstrich, Einfriedungen und Bepflanzungen sind grundsätzlich zu unterlassen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Mietergenossenschaft und sind fachmännisch auszuführen.

Balkone und Terrassen sind so einzurichten und zu nutzen, dass Gegenstände nicht über die Brüstungen hinausragen.

Sind Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden, so gelten grundsätzlich die jeweiligen besonderen Benutzungsverordnungen.

Die zum Gebäude gehörenden und zur Nutzung durch die Mieter bestimmten Grundstücksflächen sind ordnungsgemäß zu bewirtschaften und in ansehnlichem Zustand zu halten. Sperrmüll ist nicht auf dem Grundstück zu lagern.

Waschküche und Trockenboden/Trockenraum stehen allen Woh-

nungsinhabern gleichmäßig zur Verfügung. Die Benutzungsdauer richtet sich nach der Anzahl der Parteien in einem Haus. Waschküche und Trockenboden /Trockenraum hat jeder Benutzer vor Weitergabe zu reinigen und in sauberem Zustand zu übergeben.

Sonstige zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume sind von den Benutzern im laufenden Wechsel zu reinigen.

Unnötiger Energieverbrauch ist zu vermeiden.

10 Havarie- und Notdienst

Der Havariedienst ist für Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten der Mietergenossenschaft an Sonnabenden, Sonntagen und Feiertagen zuständig.

Für Schäden, die keine unmittelbare Gefahr für Menschen, Wohnungen und Gebäude darstellen, und das Bewohnen einer Wohnung nicht nachhaltig negativ beeinträchtigen, ist der Notdienst nicht zuständig.

Der Havarie- und Notdienst ist deshalb von den Bewohnern verantwortungsbewusst in Anspruch zu nehmen

Notreparaturen im Elektro- und Sanitärbereich sind nur zu beauftragen wenn Gefahr im Verzug ist.

Bei ausgelösten Havarie- und Notdienstreparaturen ist am folgenden Werktag die Mietergenossenschaft durch die Mieter zu informieren.

Aufschiebbare Arbeiten sind der Mietergenossenschaft zu melden. Die Reparaturaufträge dafür werden durch die Mietergenossenschaft ausgelöst.

Firmen, die für die Ausführung der Notreparaturen zuständig sind, entnehmen Sie bitte den Aushängen in den Aufgängen.

11 Folgen

Die Nichtbeachtung oder der Verstoß gegen einzelne Punkte der Hausordnung bedeutet eine Verletzung des Miet- bzw. Nutzungsvertrages, wodurch dieser im Wiederholungsfall gekündigt werden kann. Schadenersatzansprüche aus durch Verletzungen der Hausordnung entstandenen Schäden werden im Regress geltend gemacht.

Der Vermieter ist berechtigt, die Hausordnung den sich ändernden Verhältnissen anzupassen. Die Hausordnung wird mit ihrer Bekanntgabe wirksam.