

Hausordnung

Hausordnung, Gehwegreinigung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Ersatzvornahme bei Nichterfüllung

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten und gilt für alle Bewohner. Mit Unterzeichnung des Mietvertrages obliegt es den Mietern, die Hausordnung einzuhalten. Sie haben dafür Sorge zu tragen, dass ihre Angehörigen, Untermieter, Besucher, u.a. sowie die von ihnen beauftragten Handwerker die Regelungen der Hausordnung befolgen. Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Die Hausbewohner verpflichten sich sowohl miteinander als auch mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben und gegenseitige Rücksichtnahme zu üben.

Ruhezeiten

Die Mieter sind dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm im Wohnumfeld unterbleibt. Jedes störende Geräusch ist zu vermeiden, vor allem Türenwerfen und Lärmen im Treppenhaus, Erschütterungen hervorrufende Tätigkeiten und andere Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen. Töne, Geräusche usw. verursachende Geräte und Instrumente dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Die Ruhezeiten, besonders an Sonn- und Feiertagen, sowie an Werktagen zwischen 13.00 - 15.00 und 22.00 - 08.00 Uhr sind einzuhalten. Die Hausbewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, Musikhören, Gesang, Musizieren oder sonstige geräuschvolle Betätigung die Ruhe der Mitbewohner stören. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen. Die behördlichen Vorschriften sind zu beachten. Auf Mitbewohner mit spezifischen Ruhebedürfnis (z.B. Kranke, Schichtarbeiter) ist in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen. Über bevorstehende Feierlichkeiten, die das allgemeine Maß übersteigen, sollten Mitbewohner rechtzeitig (mind. 3 Tage vorher) informiert werden. Auf die Einhaltung der Ruhezeiten ist zu achten!

Pflichten, Reinigung, Pflege und Winterdienst

Die Reinigung der Gemeinschafts- und Verkehrsflächen, von Gehweg, Abfallbehälter, Hof, Keller, Waschküche und Speicher und der hierzu führenden Treppen und Zugänge, der Vorflächen zwischen Bürgersteig und Haustüre sowie der Hauseinfahrt erfolgt durch die Mieter und wechselt wöchentlich unter den Hausparteien.

Der Mieter hat alle von ihm verursachten Verschmutzungen im Anwesen, auf dem Gehweg und auf der Straße unverzüglich zu beseitigen.

Die Mieter sind verpflichtet, die Treppe (Etagentreppen, Treppenpodeste und Treppenhausfenster) des Hausflurs von seinem Podest abwärts bis zum nächsten darunter gelegenen Podest - im Erdgeschoss den Hausflur bis zur Haustür/ggf. Keller -, regelmäßig und ordnungsgemäß auf eigene Kosten und mit eigenen Mitteln und Gerätschaften zu reinigen; die Gemeinschaftsflächen sind im Wechsel mit den anderen Mietparteien zu reinigen. Die Reinigung der Treppen erfolgt einmal wöchentlich, im Bedarfsfall öfter, die Reinigung von Fenstern einmal monatlich, im Bedarfsfall öfter. Die zum Grundstück gehörenden Grundflächen sowie Gehwege, (Park-)Plätze, der Innenhof sowie alle sonstigen Grundstücksflächen sind durch den Mieter im Wechsel mit den jeweils anderen Mietern zu pflegen. Die Mieter haben sich dazu an die geltenden Satzungen der Straßenreinigung und alle sonstigen gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen der Rechtsprechung zu halten. Zur Gartenpflege gehören insbesondere: Rasenmähen, Bewässern, Beete und Wege von

Unkraut freihalten, Hecke schneiden (mindestens einmal jährlich), Laubbeseitigung sowie Reinigung der Lichtschächte.

Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest.

Auf eine ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Laminat/Parkett nicht nass aufwischen, Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Fliesen/ Steinholz nicht scharf abseifen) ist im Haus, und in den Wohnungen zu achten. Die Fußböden sind trocken zu halten, insbesondere in der Nähe von Wasserentnahmeverrichtungen.

Die Schnee- und Glatteisbeseitigung erfolgt im Wechsel der Mieter des Hauses. Die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Zeiten, ab und bis zu welcher Uhrzeit geräumt werden muss, sind unbedingt einzuhalten. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

Der Mieter ist verpflichtet, im Winter den Gehweg vor dem Haus und die Zuwegungen zum Haus schnee- und eisfrei zu halten und dazu im Rahmen der Anforderungen von Gesetz und Rechtsprechung und gemäß den geltenden Satzungen zum Winterdienst in der jeweiligen Ortschaft die Wege mit geeigneten Mitteln abzustumpfen.

Der Vermieter stellt dazu das erforderliche Material und die erforderlichen Gerätschaften. Diese Pflicht trifft den Mieter im regelmäßigen Wechsel mit den jeweils anderen Mietern im Haus. Falls die Hausparteien sich nicht über die Reihenfolge einigen, setzt sie der Vermieter fest:

- entweder erstellt der Vermieter eine "Schneekarte", die an den ersten Mieter (Erdgeschoss), der für die Schnee- und Glatteisbeseitigung zuständig sein soll, ausgehändigt wird und nach dem durchgeführten Dienst an den nächsten Bewohner weitergegeben wird;

- oder der Vermieter veröffentlicht dazu im Hausflur einen Plan, der die jeweiligen Wechselintervalle und Winterdienstzuständigkeiten der jeweiligen Mieter regelt und verbindlich festlegt. Dieser Plan ist Gegenstand dieses Mietvertrages und wird vom Mieter mit seiner Unterschrift des Mietvertrags anerkannt.

Bei Frostwetter sind die Kellerfenster und sonstige Öffnungen sowie die Fenster unbeheizter Räume zu schließen und so zu dichten, dass das Wasser nicht gefriert. Ist ein Einfrieren der Leitung zu befürchten, so hat die für die Hauswoche verantwortliche Hauspartei nach rechtzeitiger Verständigung der übrigen Hausbewohner das Wasser abzustellen und die Rohre leer laufen zu lassen. Balkone sind täglich von Schnee zu befreien. Abflussrohre der Balkone sind von Eis freizuhalten.

Bei Abwesenheit, Krankheit oder Ausfall ist ein Vertreter zu bestellen.

Müll

Die Mieter des Hauses stellen im Wechsel die Behälter vor Leerung der Mülltonnen an den dafür vorgesehenen Abholplatz und bringen nach Abholung die geleerte Mülltonne an ihren ursprünglichen Platz zurück.

Der Abstellplatz für die Mülltonne ist durch die Mietpartei, die jeweils für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen verantwortlich ist, sauber zu halten.

Abfälle und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) jeder Art sind **in** die dafür vorgesehenen Abfallbehälter zu bringen (nicht daneben), sperrige Gegenstände oder leicht brennbare Stoffe müssen fachgerecht außerhalb des Grundstücks entsorgt werden. Sperrmüll und Sonderabfall darf nicht auf dem Grundstück gelagert oder gesammelt werden. Der Mieter hat für die Entsorgung von Sperrmüll/Sonderabfall auf eigene Kosten zu sorgen. Noch glühende oder heiße Asche darf nicht in der Mülltonne entsorgt werden.

Eine ordnungsgemäße Trennung von Müll hat entsprechend den behördlichen Vorschriften zu erfolgen.

Obhuts- und Sorgfaltspflichten

Die Hauseingangs- und Hoftür soll grundsätzlich geschlossen sein. Ebenfalls sind die zum Haus gehörenden Garagentore geschlossen zu halten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sowie Durchfahrten sind grundsätzlich freizuhalten. Unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen ist untersagt.

Der Mieter verpflichtet sich zu ausreichendem Heizen und Lüften entsprechend dem Mietvertrag anliegenden Beiblatt zu „Richtig Heizen und Lüften“.

Durch die Abflussleitungen - insbesondere Bad, Küche und WC – darf keine Entsorgung von Abfällen, Essensresten, Fett, Hygieneartikeln oder anderen Gegenstände erfolgen, da dieses zu Verstopfungen des Abwassersystems führen kann oder Ungeziefer anzieht. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll. Der Mieter ist verpflichtet ausreichende Maßnahmen zur Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere gegen das Aufkommen von Ungeziefer, zu treffen. Die Lagerung von giftigen oder brennbaren Stoffen in der Wohnung oder den Kellern einschl. der Flure ist nicht gestattet.

Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen müssen verhindert werden. Auf das Zusperrten der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters ist zu achten. Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie den Vermieter schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich, Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

Jegliche Veränderungen der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen ist nicht erlaubt. Das Durchbohren, Schrauben oder Einschlagen von Nägeln in Holzverkleidungen oder Fliesen aller Art ist zu unterlassen. Auf die Lage von Rohren bzw. Leitungen unter Putz ist zu achten ggf. sich zu informieren oder sonst in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Schäden vermieden werden. Die durch

Nichtbeachtung dieses Hinweises entstehenden Schäden sind vom Mieter zu ersetzen. Löcher sind bei Auszug fachgerecht zu schließen.

Blumenbretter und Blumenkästen am Balkon oder auf der Fensterbank sind sachgemäß und sturmsicher anzubringen. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht entlang der Hauswand herunterläuft und/oder auf die Fensterbretter und Balkone anderer Mieter tropft.

Aus Fenstern/Balkonen darf nichts geschüttet, geworfen oder gegossen werden. Beim Rauchen am Fenster oder auf dem Balkon ist auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen, Asche und Kippen dürfen nicht über die Brüstung entsorgt werden.

Treppenhaus-, Dach- und Kellerfenster sind bei Nacht, Kälte und Nässe zu schließen. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Der Mieter hat die Keller und Böden ordnungsgemäß zu lüften, in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen.

Das Waschen von Fahrzeugen und die Vornahme von Reparaturen/Ölwechsel etc. ist untersagt.

Gemeinschaftsflächen: Treppenhaus, Kellerflure, Innenhof

Im Treppenhaus, Kellerflur oder Innenhof dürfen keine Fahrräder oder Krafträder (z. B. Mopeds, Mofas) abgestellt werden. Diese sowie Kinderwagen, Rollstuhl oder ähnliches können zeitweise auf den dafür vorgesehenen Platz im Treppenhaus oder Innenhof abgestellt werden, sofern vorhanden und Fluchtwege nicht versperrt werden. Das Aufstellen von Schränken oder Regalen im Flur ist nur mit gesonderter Erlaubnis des Vermieters gestattet. Fluchtwege sind unbedingt freizuhalten. Haustüren, die mit einer Türschließ- und Sprechanlage ausgestattet sind, sowie Fluchttüren dürfen **nicht** abgeschlossen werden.

Fahrräder, Rollschuhe usw. sind über Treppen zu tragen, nicht zu schieben bzw. zu fahren. Das Herumfahren auf den Höfen und in den Durchfahrten ist untersagt.

Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art (auch Fahrrädern) auf dem Grundstück bedarf der Zustimmung des Vermieters, der auch Ort und evtl. Vergütung bestimmt. Ohne Berechtigung auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge darf der Vermieter nach ergebnisloser Abmahnung mit Fristsetzung auf Kosten des Mieters abschleppen bzw. entsorgen lassen.

Im Hof, Keller oder auf dem Flur gelagerter Müll, Sperrmüll oder ähnliches auf Flächen, die zum allgemeinen Anwesen gehören, dürfen nach ergebnisloser Abmahnung kostenpflichtig entsorgt werden. Die Umlage erfolgt mit den Hausnebenkosten.

Eine Veränderung an Antennenanlage/SAT-Anlage oder die eigenmächtige Installation von weiteren Anschlussdosen in der Wohnung sind ohne Zustimmung des Vermieters nicht erlaubt. Das Aufstellen oder Anbringen von Empfangs- oder Sendeantennen an Balkonen, Hauswänden, Dächern, Dachboden oder im Außenbereich bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Das Rauchen auf gemeinschaftlichen Flächen wie Treppenhaus, Aufzug, Keller, Waschküche oder Innenhof usw. ist untersagt.

Hauseingangs- & Wohnungstüren, Klingelschilder

Das Anbringen von selbstgestalteten Hinweisschilder an die Eingangs- oder Wohnungstüren ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vermieter gestattet. Der Vermieter stellt bei Bedarf einheitliche Namensschilder für die Klingel-/Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung.

Waschkeller

Die Benutzung des Waschkellers ist zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr gestattet. Waschmaschinen dürfen nicht während der Ruhezeiten in Betrieb sein.

Die Wäsche darf nur auf dem Trockenspeicher - soweit vorhanden - oder in den dazu bestimmten Räumen getrocknet und nicht tropfnass aufgehängt werden. Dachfenster und Dachluken sind stets einzuhaken und nachts sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter von dem Mieter zu schließen, der sie geöffnet hat.

Grillen

Das Grillen auf den Balkonen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gestattet. Das Grillen auf Flächen, die unmittelbar ans Gebäude angrenzen ist nicht erwünscht. Rücksichtnahme auf Mitbewohner ist geboten. Bei Beschwerden von Mitmietern kann das Grillen untersagt werden.

Tierhaltung

Das Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung ist notwendig. Erteilte Zustimmungen können bei nicht artgerechter Haltung oder bei Beschwerden der Mitbewohner jederzeit entzogen werden.

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort durch den Halter zu entfernen. Von Spielflächen sind Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

Verhinderung des Mieters

Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass alle ihm durch Mietvertrag, Hausordnung oder durch sonstige Bestimmungen auferlegte Pflichten auch während seiner Verhinderung erfüllt werden. Abwesenheit, Alter, Krankheit, Urlaub usw. entbindet den Mieter von der Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht.

Bei Streitigkeiten unter den Beteiligten entscheidet der Vermieter nach billigem Ermessen über die Handhabung und die Art der auszuführenden Arbeiten.

Alle behördlichen und polizeilichen Vorschriften sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Der Vermieter darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung nach billigem Ermessen durch schriftliche Erklärung ändern und ergänzen. Hierzu gehört auch die Übertragung der Hausordnungspflichten auf einen Dritten gegen Entgelt mit dem Recht der anteiligen Kostenumlage. Kommt der Mieter trotz Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unzureichend nach, hat der Vermieter das Recht, ab dem auf die erfolglose Abmahnung folgenden Monatsersten die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen. Hierzu wird der Vermieter durch den Mieter mit Vertragsunterzeichnung im Voraus ermächtigt. Bei Selbstausführung gilt die Hausordnung entsprechend. In der Abmahnung ist auf die Folgen erfolgloser Abmahnung hinzuweisen.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, im Sinne einer Gemeinschaft miteinander zu leben. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt. Für alle schuldhaft verursachten Schäden, die dem Vermieter aus Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, sind die Mieter schadensersatzpflichtig. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar und nach erfolgloser Abmahnung kann das Mietverhältnis ordentlich oder außerordentlich (fristlos) gekündigt werden.