

Hausordnung

Diese Hausordnung regelt die Rechte und Pflichten der Mieter im Rahmen des Mietvertrages. Sie ist Bestandteil des Mietvertrages. Die Gesellschaft darf diese Hausordnung ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des Hauses notwendig ist oder nach billigem Ermessen zweckmäßig erscheint. Die Mieter haben die Bestimmungen der Hausordnung zu beachten. Nichtbeachtung gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.

I. Allgemeines

- (1) Von den Mietern wird erwartet, dass sie durch ordentliches und umsichtiges Verhalten zu einer guten Hausgemeinschaft beitragen. Sie sind insoweit auch für ihre Haushaltsangehörigen und Besucher verantwortlich.
- (2) Jeder Mieter ist verpflichtet, seine Wohnung in gut bewohnbarem Zustand zu erhalten. Er hat darauf zu achten, dass auch seine Haushaltsangehörigen oder Besucher das Eigentum der Gesellschaft und der übrigen Hausbewohner nicht beschmutzen, beschädigen oder zerstören.
- (3) Das Ölen der zur Wohnung gehörenden Türschlösser und Fensterbeschläge wird dem Mieter zur Pflicht gemacht. Für eingerostete Tür- oder Fensterbeschläge, soweit sie beim Wiedergängigmachen unbrauchbar werden, ist der Mieter haftbar und ersatzpflichtig.
- (4) Die Toilette – und soweit vorhanden auch die Heizungsanlage – sind sorgfältig zu behandeln. Für Schäden, die durch falsche und unpflegliche Behandlung entstehen, hat der Mieter aufzukommen. In dem Toilettenbecken dürfen keine Gegenstände abgespült werden, die eine Verstopfung der Abflussleitungen verursachen können.
- (5) Bei Störungen oder Schäden an Gas-, Wasser- und elektrischen Leitungen, die eine Gefahr für das Haus oder seine Bewohner bedeuten, hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der schadhafte Teil der Leitungen abgestellt oder ausgeschaltet und die Gesellschaft verständigt wird.
- (6) Der Mieter hat die Feuerstätten in seiner Wohnung in einem guten baulichen und brandsicheren Zustand zu halten. Die Reinigungsschieber der Schornsteine im Keller und auf dem Dachboden sind verschlossen zu halten. Mängel an den Reinigungsschiebern sind der Gesellschaft zu melden.

II. Vermeidung von Lärm

Störende Geräusche, Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

In der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen sind allgemeine Ruhezeiten.

III. Beaufsichtigung der Kinder

Alle Mieter haben zu berücksichtigen, dass das Verhalten von Kindern nicht mit den Maßstäben zu messen ist, die für Erwachsene gelten. Es wird erwartet, dass alle Mieter sich bemühen, Kindern gegenüber Verständnis aufzubringen. Die Erziehungsberechtigten haben die Pflicht für ausreichende Beaufsichtigung der Kinder zu sorgen und ihre Kinder zur Rücksichtnahme gegenüber Erwachsenen anzuhalten. Das gilt vor allem beim Spielen in der Wohnung. In den Treppenhäusern, Kellereingängen und auf Plätzen, die zum Wäschetrocknen benutzt werden, soll grundsätzlich nicht gespielt werden.

III. Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

Waschküche, Trockenboden und Wäschetrockenplatz können in wechselnder Folge von den Mietern benutzt werden. Die Reinigung kann unter den beteiligten Mietern einvernehmlich festgesetzt werden. Kommt keine Einigung zustande, so erfolgt die Festsetzung der Reihenfolge durch die Gesellschaft.

Die Benutzung dieser Gemeinschaftseinrichtungen verpflichtet die beteiligten Mieter zum pfleglichen und schonenden Umgang aller zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände und Anlagen.

Nach der Benutzung sind die Gemeinschaftseinrichtungen im sauberen und einwandfreien Zustand an den Nachfolgebewohner zu übergeben.

Das Ausklopfen von Teppichen, Läufern usw. hat nur auf den hierfür zur Verfügung stehenden Klopfgerüsten in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 17 Uhr zu geschehen, wenn aushängende Wäsche dadurch nicht beschmutzt wird.

Jegliches Ausklopfen aus dem Fenster oder am Hause ist nicht gestattet.

Das Rauchen in den Gemeinschaftsflächen (u.a. Hausflur, Treppenhaus, Keller, Dachboden) ist – mit Ausnahme von gelegentlichen Einzelflächen – untersagt.

V. Beleuchtung

Alle Mieter des Hauses haben für ausreichende Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen (u.a. Treppenhaus, Dachboden und Keller) zu sorgen und im Bedarfsfalle erneuerungsbedürftige Beleuchtung zu ersetzen, insbesondere Glühbirnen.

VI. Müll- und Rußbeseitigung

Anfallender Müll gehört in die dafür vorgesehenen Müllbehälter. Sofern die entsprechenden Tonnen aufgestellt sind, ist der Müll zu sortieren und recyclegerecht zu entsorgen. Die Trennung von Müll reduziert die Betriebskosten, da die Entsorgung von sortiertem Müll preiswerter ist als die Entsorgung von unsortiertem Müll. Die Müllplätze sind sauber zu halten. Sperrige Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Kisten usw. sind zu zerkleinern.

Das Abstellen von Sperrmüll auf den Müllplätzen, in den Kellergängen, Treppenhäusern oder anderen Stellen des Grundstücks ist nicht gestattet.

Beim Reinigen der Schornsteine ist jeder Wohnungsinhaber verpflichtet, dem Schornsteinfeger den Zutritt zu den Rußklappen (Schiebern) in seinem Keller zu ermöglichen und zur Aufnahme des Rußes einen Behälter zur Verfügung zu stellen. Bei Gemeinschaftsgefäßen haben die Mieter in wechselnder Folge, die unter den Mietern einvernehmlich festgesetzt werden kann, die Müllgefäße zu den Abholzeiten zu dem Platz zu transportieren, wo die Müllabfuhr stattfindet und nach Entleerung wieder an den Einstellplatz zurückzubringen. Vorhandene Müllboxen sind von den Mietern ebenfalls in wechselnder Folge sauber zu halten. Kommt keine Einigung über die Reihenfolge zustande, so erfolgt die Festsetzung durch die Gesellschaft.

VII. Schließung der Haus-, Hof- und Kellertüren

Die Bewohner des Erdgeschosses haben dafür zu sorgen, daß die Haus- und Hoftür im Sommer ab 22 Uhr und im Winter ab 21 Uhr geschlossen gehalten wird.

Die Kelleraußentür ist stets verschlossen zu halten und dient nur dem Durchgang zum Hof. Fahrräder, Hausbrand und ähnliches ist nur durch die Kelleraußentür in den Keller zu tragen, damit unnötige Treppenhausverschmutzung vermieden wird.

VIII. Unwetter, Frost- und Feuergefahr

Bei Sturm, Regen, Schneefall und Kälte müssen sämtliche Türen und Fenster geschlossen werden. Die Dachfenster und die Tür des Trockenbodens sind von den Wohnungsinhabern des obersten Geschosses, die Türen und Fenster des Kellers und der Waschküche von den Bewohnern des Erdgeschosses zu schließen.

Bei Frostgefahr ist der Haupthahn der Wasserleitung von den Erdgeschossbewohnern, nötigenfalls wöchentlich abwechselnd, um 21 Uhr nach vorausgegangener Benachrichtigung der Mitbewohner, abzusperrern. Die Steigeleitung, die Badeöfen usw. sind zu entleeren. Der Haupthahn ist am folgenden Morgen rechtzeitig wieder zu öffnen.

Alle Wasser führenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen. Störungen an solchen Einrichtungen sind sofort dem Vermieter zu melden

Mit Feuer und Licht ist stets mit größter Vorsicht umzugehen. Besonders feuergefährliche Gegenstände dürfen im Hause nicht aufbewahrt werden. Trockenböden und sonstige Speicherräume dürfen nicht mit offenem Licht begangen werden.

Vor jedem Küchenherd und jedem Zimmerofen sind genügend große Schutzbleche anzubringen. Unbenutzte Schornsteinanschlüsse sind vorschriftsmäßig zu verschließen. Öl- und Gasöfen dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Gesellschaft angeschlossen werden. Das Einfrieren der Toilettenanlagen, Boiler, Gaiser, wie Heizungsanlagen ist durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu vermeiden.

IX. Grünanlagen und Treppenhäuser

Vorhandene Grünanlagen und Treppenhäuser werden in der Regel von der Gesellschaft instand gehalten, wenn keine interessierten Mieter vorhanden sind, die die Pflege der Anlagen übernehmen. Bei Übernahme der Pflege durch einen Mieter steht dafür die Nutzung dem Mieter zu, der die Anlage pflegt.

X. Benutzung des Balkons

Loggien, Balkone, Wintergärten sowie der vorhandene Vollwärmeschutz der Fassade dürfen weder angebohrt noch beklebt werden. Fenster, Türen und Außenwände einschließlich Fensterlaibungen dürfen nicht durchgebohrt werden. Es dürfen keine Veränderungen an der Farbgestaltung vorgenommen werden.

Balkone, Loggien und Terrassen sowie deren Bodeneinläufe sind regelmäßig zur reinigen und von Laub, Schmutz, Schnee oder sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.) freizuhalten. Die Kellerfenster und Kellerlichtschächte, soweit diese innerhalb des Mietkellers liegen, sind in ausreichenden Maß zu lüften und zu reinigen.

Bei vorhandenen Balkonen ist das sichtbare Aufstellen von Gegenständen, sowie das sichtbare Aufhängen von Wäschestücken auf dem der Wohnung zugehörigem Balkon untersagt. Es ist im Interesse einer freundlichen Ansichtsgestaltung erwünscht, dass Balkonkästen mit blühenden Blumen bepflanzt werden.

XI. Haustiere

Haustiere dürfen nur mit jederzeit widerruflicher Genehmigung des Geschäftsführers gehalten werden, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel).

Haustiere sind auf dem Grundstück an der Leine zu führen. Sie sind insbesondere von Kinderspielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Verunreinigungen, die durch Haustiere verursacht werden, sind vom Tierhalter sofort zu beseitigen. Anderenfalls erfolgt die Beseitigung auf Veranlassung des Vermieters und sind auf Kosten des tierhaltenden Mieters. Das Füttern freilebender Tiere ist aus hygienischen Gründen untersagt, da durch Futterreste Ratten und Ungeziefer angezogen werden.

XII. Bauliche Veränderung / Beseitigung von Schäden

Jede bauliche Veränderung, einschl. der Veränderung der Licht-, Gas- und Wasseranlagen, der Anbringung von Reklameschildern, Aufschriften und dergleichen bedarf der Genehmigung der Geschäftsführung. Ausbesserungen, bauliche Veränderungen, sowie sonstige Vorkehrungen, die zur Erhaltung des Hauses und der Wohnungen, zur Abwendung drohender Gefahren, sowie zur Beseitigung von Schäden notwendig werden oder der Modernisierung dienen, darf die Gesellschaft auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

XIII. Außenantennen für Rundfunk und Fernsehempfang

Eine Gemeinschaftsantenne oder ein Breitbandanschluss (Kabelfernsehen) ist vorhanden. Der Mieter verpflichtet sich, sofern er ein Rundfunk- oder Fernsehgerät betreibt, ausschließlich die Gemeinschaftsantenne bzw. den Breitbandnetzanschluss sowie ordnungsgemäße Anschlusskabel für die Antennenanlage zu benutzen. Dazu schließt er auf seine Kosten einen Vertrag mit dem regionalen Anbieter ab oder vereinbart mit dem Vermieter eine monatliche Pauschalzahlung. In diesem Fall schließt der Vermieter für die Wohneinheit einen solchen Vertrag ab.

Der Mieter ist verpflichtet, die für den Betrieb der Antennenanlage bzw. des Breitbandanschlusses in Betracht kommenden gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen und die entstehenden Gebühren und Umlagen sowie sämtliche durch den Betrieb entstehenden Kosten anteilig zu tragen und zwar auch dann, wenn er die Anlage nicht benutzt. Das Anbringen einer Satelliten- oder Funkantenne ist nicht gestattet.

XIV. Anschluss und Bedienung von Einbaugeräten

Die Installation von Wasch- und Geschirrspülmaschinen darf nur von einem Fachmann durchgeführt werden. Dabei ist immer ein Aquastop zu montieren. Einbaugeräte sind ebenfalls von einem Fachmann elektroseitig installieren zu lassen. Die Bedienungsvorschriften sind genau zu beachten.

Bei Störungen im Fahrstuhlbetrieb, in der Warmwasserversorgung, der Heizungsanlage und der Treppenhausbeleuchtung hat der Mieter keinen Anspruch auf Entschädigung.

XV. Hauswarte

Für einzelne Häuser der Gesellschaft sind Hauswarte bestellt. Sie versehen Ihre Tätigkeit ehrenamtlich. Es wird deshalb erwartet, dass alle Hausbewohner ihn bei der Ausübung seines Amtes unterstützen und ihm seine Aufgabe erleichtern.

XVI. Haftung

Die Nichtbeachtung der Hausordnung verpflichtet zum Ersatz dadurch eintretender Schäden und gilt zudem als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.

XV. Inkrafttreten

Diese Hausordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Die bisherige Hausordnung tritt gleichzeitig außer Kraft.

Emden im Mai 2011

GEWOBA EMDEN
GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN MBH