

HAUSORDNUNG

Fassung Oktober 2018

Einleitung

Die Hausordnung ist ein wesentlicher und rechtsverbindlicher Bestandteil des Miet- oder Dauermietvertrages bzw. Nutzungsvertrages.

Sie regelt nicht nur die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, sondern sie ist auch für die Beziehungen und das Verhalten der Mieter untereinander im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahmen maßgebend.

Ein ungestörtes und reibungsloses Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ist nur möglich und sicherzustellen, wenn gegenseitige Rücksichtnahme herrscht und wenn kein Mieter seine Vertragsrechte mißbraucht oder so auslegt, dass er damit die Rechte anderer Mieter oder des Wohnungsunternehmens verletzt.

Jeder Mieter handele gegenüber seinen Mitmietern und deren Eigentum sowie dem des Wohnungsunternehmens so, wie er sich selbst und sein Eigentum behandeln wissen möchte.

Um diese Voraussetzungen zu erfüllen und zu gewährleisten wurde diese Hausordnung erstellt.

I. Schutz vor Lärm

1.) Ruhestörender Lärm ist innerhalb und außerhalb der Wohnungen zu vermeiden.

Stereoanlagen, Fernseher und ähnliche Geräte dürfen nur in Zimmerlautstärke abgespielt werden. Entsprechendes gilt für Musizieren und Hausmusik.

Zimmerlautstärke ist ganz besonders in den nachstehenden Ruhezeiten einzuhalten:

1. Mittagsruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr
2. Nachtruhezeit von 22.00 bis 7.00 Uhr

Die Beachtung der Ruhezeiten gilt auch für Familienfeiern und andere Gelegenheiten, es sei denn, der betreffende Mieter hat sich mit den übrigen Mietern abgesprochen.

2.) Sind bei hauswirtschaftlichen oder handwerklichen Arbeiten Lärmbelästigungen nicht zu vermeiden, hierzu gehören die Benutzung aller handwerklichen Geräte und Maschinen, Staubsaugen, Teppichklopfen, Basteln und Werken, Rasenmähen, das Betreiben von Geräusch emittierenden Waschmaschinen etc., so sind diese Verrichtungen ausschließlich an Werktagen und in den Zeiten von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr vorzunehmen.

3.) Geräuschvolles Baden und Duschen sollte nicht in den Nachtruhestunden vorgenommen werden.

4.) Die Verursachung von Lärm durch Abspielen von Radios bzw. von anderen Tonträgern auf oder in gemeinschaftlichen Anlagen des Vermieters - Garagenhöfen, Autostellplätzen, deren Zu- oder Abfahrten etc. - ist unter Beachtung des Lärmschutzes und gebotener Rücksichtnahme gegenüber Mietern oder anderen, auch Unbeteiligten, nicht erlaubt.

II. Reinigung und Reinhaltung

1.) Die Reinigung der Treppenhäuser (kleine sowie große Hausreinigung) erfolgt durch eine Fachfirma.

2.) Die Schnee- und Fußwegreinigung wird vom Vermieter in Auftrag gegeben.

3.) Das Herausstellen der Müllgefäße oder -tonnen zur Entleerung obliegt den Mietern. Der anfallende Müll ist ordnungsgemäß zu trennen. Sperrmüll ist eigenständig entsprechend der Satzung der Stadt zu entsorgen und nicht bei den Mülltonnen zu lagern.

III. Sicherheit und Schutz des Hauses Der Garage und sonstiger Einrichtungen

1.) Die Haustüren und Türen übriger Zugänge sind stets geschlossen zu halten.

2.) Im Hausflur oder auf dem Treppenflur -Treppenpodeste- dürfen keine Gegenstände wie Fahrräder, Roller, Schlitten, Kinderwagen und -karren, Schuhe, Spielzeug oder dergleichen abgestellt werden.

Die Regelung für Hausflur und Treppenflure gilt entsprechend für Kellergänge, Waschküche und Bodenräume, soweit diese der gemeinschaftlichen Nutzung zugänglich sind.

3.) Die Lagerung und Aufbewahrung von feuergefährlichen, leicht entflamm- oder entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen oder gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie Wohnungen ist aus Sicherheitsgründen ausnahmslos untersagt.

Auf dem der gemeinsamen Nutzung zugänglich gemachten Trockenboden -hierzu gehören auch, wenn vorhanden Trockenkeller- dürfen keinerlei Gegenstände zur Aufbewahrung abgestellt werden.

4.) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

5.) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserrohren ist unverzüglich das Versorgungsunternehmen -Stadtwerke- zu benachrichtigen.

Ebenso ist eine Mitteilung an das Wohnungsunternehmen erforderlich.

6.) Wird Gasgeruch im Hause oder in der Wohnung bemerkt, ist offenes Licht -Kerzen, Feuerzeuge, Zigaretten o. ä.- zu vermeiden. Elektrische Schalter und Geräte dieser Art sollten nicht betätigt oder betrieben werden.

Erste Maßnahmen:

Fenster öffnen, Gasabsperventile schließen!

7.) Beim Ausfall der Allgemeinbeleuchtung in Treppenhäusern, Fluren, Kellergängen, Waschküchen, Fahrrad- und Heizungskellern ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen.

8.) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen sowie die Verwendung offener Feuer auf Balkonen, Terrassen, Loggien etc., sowie auf den unmittelbar an Wohngebäuden oder Garagen gelegenen Außenflächen ist nicht gestattet.

9.) Heizmaterial jeglicher Art darf nur im Keller, keinesfalls auf dem Boden gelagert werden.

Glühende und heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen geschüttet werden. Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Keller und im Treppenhaus sind verboten.

10.) Das Waschen oder Reinigen mit feuergefährlichen Mitteln in den Wohn-, Boden- und Kellerräumen ist nach feuerpolizeilichen Vorschriften nicht gestattet.

11.) Mofas, Mopeds, Kleinkrafträdern, Motorrädern etc. dürfen nicht innerhalb des Hauses, also auch nicht in den Kellerräumen oder Waschküchen (wegen vorhandener Bodenabläufe) abgestellt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen der genannten Arten unterhalb oder in der Nähe von Fenstern sollte wegen der Geruchsbelästigung und der Vermeidung von Lärm unterbleiben. Auf dem Grundstück dürfen Fahrzeuge sowie Fahrräder nur auf den dafür vom Vermieter vorgesehenen Flächen abgestellt werden.

12.) Bei Änderungen an Feuerstätten (Aufstellen von Öfen, Neueinführungen in Schornsteinen etc.) ist die vorherige Zustimmung des Wohnungsunternehmens sowie des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters einzuholen.

13.) Veränderungen an Be- und Entlüftungseinrichtungen, die der Sicherheit und der betrieblichen Funktionserfüllung dienen, dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Wohnungsunternehmen und der hierfür jeweils zuständigen, sonstigen Behörden und Personen vorgenommen werden.

Gleiches gilt sinngemäß für die Neueinrichtung oder die Entfernung derartiger Einrichtungen.

14.) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind während der winterlichen Jahreszeit stets geschlossen zu halten, um Frostschäden zu vermeiden. Dies schließt jedoch kurzfristiges Lüften nicht aus.

Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und, soweit besondere Einrichtungen vorhanden sind, zu verriegeln.

15.) Bei Außentemperaturen unter dem Gefrierpunkt sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Frostschäden an Versorgungseinrichtungen und -leitungen zu vermeiden. Vgl. hierzu Ziff. VII.

16.) Das Reinigen und Waschen von Fahrzeugen jeglicher Art -Autos, Motorräder, Kleinkrafträder, Mopeds und Mofas- ist auf KFZ-Einstellplätzen, Garagenhöfen und deren Zu- und Abfahrten sowie auf Gehwegen und Grünanlagen aus Umwelt schützenden Gründen untersagt.

Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen vorstehender Art sind auf beschriebenen Flächen grundsätzlich verboten.

Gehwege dürfen mit Fahrzeugen vorstehend beschriebener Art aus Sicherheitsgründen nicht befahren werden.

IV. Kinderspielflächen / Spielen der Kinder

1.) Treppenhäuser, Keller, Bodengänge und -räume sind keine Kinderspielflächen.

Dennoch dürfen, soweit es zu keinen Lärmbelastungen kommt und Beschädigungen an Gebäuden und Anpflanzungen vermieden werden, vor allem kleinere Kinder die Rasenflächen für alle sonstigen Spiele benutzen.

2.) Die Sauberhaltung von Sandkästen, Spielgeräten und deren Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder diese Einrichtungen nutzen.

3.) Die Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH trägt im Rahmen ihrer gesetzlichen Sorgfaltspflichten und aus hygienischen Gründen dafür Sorge, daß der Sand in den Sandkästen jährlich ausgetauscht wird.

4.) Das Spielen fremder Kinder auf den Grundstücken der Wolfenbütteler Baugesellschaft mbH ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern unserer Mieter gestattet.

5.) Hunde sind ohnehin auf gesellschaftseigenen Grundstücken entsprechend der mit dieser Tierhaltung verbundenen Genehmigungspflicht und der Auflagen grundsätzlich an der Leine zu führen. Haustiere wie Hunde oder Katzen sind von Spielflächen und deren Einrichtungen fernzuhalten.

6.) Strengstens untersagt ist wegen der großen Gefahr für Kinder das Spielen auf Garagenhöfen und Autoabstellplätzen.

7.) Das Befahren von Außenanlagen und Rasenflächen mit Fahrrädern und Rollern ist untersagt.

Für alle entstehenden Schäden haften die Eltern.

V. Gemeinschaftswaschanlagen und Trockenräume

1) Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlagen erfolgt auf eigene Gefahr.

Ersatzansprüche wegen verdorbener oder beschädigter Wäschestücke werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlagen dieser Art sind pfleglich zu behandeln, Störungen sofort anzuzeigen.

2.) Waschküche und Trockenraum stehen, soweit eine Hausgemeinschaft nicht einstimmig anders verfährt, allen Mietparteien in einem von der Anzahl der Mietparteien abhängigen Turnus zur Verfügung.

Hierüber sollte im Zweifelsfall ein Waschplan aufgestellt werden.

Die Schlüssel für Waschküche und Trockenraum sind nach Benutzung entweder vor diesen Räumen aufzuhängen oder aber vom letzten Nutzer solange im Besitz zu behalten, bis der nächste Mieter die Räume nutzen will.

Für das ordnungsgemäße Abschießen dieser Räume ist Sorge zu tragen. Beim Verlust der Schlüssel haftet derjenige Mieter, der die Schlüssel zuletzt im Besitz hatte.

Die Räume sind nach Benutzung sauber zu verlassen.

3.) Wäschespinnen und Trockengerüste im Außenbereich der Häuser -Trockenplätze und ähnliche Einrichtungen- stehen jeweils dem Mieter zur Verfügung, der nach Waschplan die Benutzung in Anspruch nimmt.

Transportable Wäschespinnen und Gerüste sind nach Gebrauch wieder an den Aufbewahrungsort zurückzubringen.

4.) Das Waschen und Trocknen von Wäsche für nicht zum Haushalt gehörende Personen ist untersagt.

5) Wie in der Waschküche, so darf auch in der Wohnung nur die Wäsche der Haushaltsangehörigen gewaschen werden.

Kleinwäsche kann, sofern keine Schäden auftreten, in der Wohnung getrocknet werden; hierbei ist jedoch auf genügende Lüftung zu achten.

Großwäsche darf nicht in der Wohnung getrocknet werden.

6.) Auf den Balkonen, Terrassen und Loggien darf Wäsche zum Trocknen nur so aufgehängt werden, dass sie nicht sichtbar ist.

Das Anbringen von Wäschehaken ist nicht gestattet, es ist lediglich die Aufstellung und Verwendung von Wäscheständern erlaubt.

7.) Das Klopfen und Reinigen von Teppichen, Läufern, Brücken, Fußmatten und Kleidern etc. darf nur auf den hierfür vorgesehenen Plätzen und Einrichtungen vorgenommen werden.

Das Klopfen und Reinigen dieser Gegenstände vom Fenster aus bzw. auf Balkonen, Loggien usw. ist strengstens untersagt.

Klopfzeiten sind an allen Werktagen von 8.00 bis 19.00 Uhr, ausgenommen die Mittagsruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr, soweit nicht durch Ortssatzungen oder örtliche Polizeivorschriften andere Tage oder Zeiten vorgeschrieben sind.

VI. Gemeinschaftseinrichtungen

1) Für alle Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungs-vorschriften, Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Ggf. sind vorhandene Einteilungspläne zu beachten.

2.) Personenaufzüge-

Aufzüge dieser Art dürfen von Kleinkindern nur in Begleitung erwachsener Personen benutzt werden.

Unnötiges Benutzen ist zu vermeiden.

Das Spielen von Kindern in Aufzügen ist strengstens untersagt.

In Personenaufzügen dürfen schwere Lasten oder sperrige Gegenstände nur befördert werden, wenn jegliche Gefahr vermieden und die zulässige Nutzlast nicht überschritten wird.

Die Benutzung von Aufzügen zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muß dem Wohnungsunternehmen rechtzeitig angezeigt werden.

Eine Erlaubnis wird nur unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften erteilt und wenn der Fahrkorb/Kabine gegen Beschädigungen und Verschmutzungen ausreichend geschützt werden kann.

Aufzüge für körperlich behinderte Personen dürfen nur von den Berechtigten oder Begleitpersonen benutzt werden.

Sie unterliegen strengster Sicherheitsüberwachung.

Ein Mißbrauch jeglicher Art ist zu vermeiden.

3.) Antennenanlagen-

An den Gemeinschafts-Antennenanlagen und den Verstärker- oder Verteileranlagen dürfen keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.

Vielfach werden die Anlagen von einschlägigen Fachfirmen im Rahmen von Antennenmietverträgen -zwischen der Vermieterin und diesen Firmen abgeschlossen- betrieben und sind Eigentum dieser Fachfirmen.

Die technische Instandhaltung und der einwandfreie Funktionsbetrieb sowie Prüfungen und Wartungen obliegen diesen Firmen.

Zum Betrieb von Rundfunk- und Fernsehgeräten sind nur vorgeschriebene Anschlusskabel zu verwenden, da sonst eine Beeinträchtigung des Empfanges eintritt.

Die Installation oder Anlage von Einzelantennen bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Vermieterin.

Empfangsstörungen sind dem Wohnungsunternehmen zu melden.

Es ist vorher sicherzustellen, ggf. auch nach Rücksprache mit anderen Mietern oder Nachbarn, dass es sich hierbei nicht um Störungen an haushaltseigenen Geräten handelt.

Entstehen der Vermieterin aufgrund falscher Mängelanzeigen Kosten, so ist der Mieter zahlungspflichtig.

Reparaturaufträge dürfen nur vom Wohnungsunternehmen erteilt werden.

Der Mieter hat den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen oder Personen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlagen und angeschlossener Geräte zu erteilen sowie zwecks Vornahme von Kontrollen/Reparaturen das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten zu gestatten.

4) Funkantennenanlagen jeglicher Art sowie diesbezügliche Sende- und Empfangsanlagen dürfen auf und in Grundstücken des Wohnungsunternehmens grundsätzlich nicht eingerichtet oder betrieben werden.

5) Allgemeinbeleuchtungen-

Unnötiges Ein- und Ausschalten der Hausbeleuchtung sowie der Gehwegbeleuchtung sollte unterbleiben; dieses ist insbesondere Kindern zu verbieten.

Manipulationen an Zeitschaltern oder anderen Regelgeräten dieser Art sind verboten.

Versagt die Allgemeinbeleuchtung, -Treppenhaus, Kellergänge, Waschküche, Trockenkeller, Bodenräume, Außenbrennstellen etc. - so ist das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu benachrichtigen.

6) Allgemeine Versorgungseinrichtungen-

Eigenmächtiges Handeln, Eingriffe oder Manipulationen an Versorgungseinrichtungen, an Meß- und Regeleinrichtungen für den Versorgungsbereich Gas, Wasser, Elektro und ähnlichen Anlagen, wie Heizungen, Brennern, Wasseraufbereitungs- und Enthärtungsanlagen, Regeleinrichtungen, Zeitschaltuhren etc., sind strengstens untersagt.

Störungen sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen anzuzeigen.

VII. Vermeidung von Frostschäden

1) Die gemeinschaftlichen Fenster und Türen sind im Winter geschlossen zu halten.

Selbstverständlich gilt dieses auch in entsprechendem Umfang für Wohnungsfenster und -türen.

2) Bei zentralbeheizten Räumen wird empfohlen, die Heizung auch nachts oder über einen längeren Zeitraum nicht ganz abzustellen.

Soweit Thermostatventile an Heizkörpern vorhanden sind, erfüllen diese die Funktion.

Erhöhte Einfriergefahr besteht, wenn die Außentemperatur minus 5°C unterschreitet, vor allem nachts, wenn das Gebäude auskühlt.

Abwesenheit des Mieters oder dessen Beauftragten entbinden nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

Bei schuldhaftem Verhalten oder Vernachlässigung dieser Pflichten trägt der Mieter die Schadensbeseitigungskosten.

VIII. Außenanlagen und Blumenschmuck

1.) Begrünte Anlagen und deren Bepflanzungen sind ein Teil der Visitenkarte des Hauses.

Anpflanzungen größerer Art -Bäume und Sträucher- durch die Mieter sind untersagt.

2.) Jegliche Beschädigungen an Anpflanzungen -Rasenflächen, Be- und Anpflanzungen- sind zu unterlassen.

3) Radfahren, das Aufbauen von Zelten etc. in Außenanlagen sind nicht erlaubt.

4.) Das Ausbrechen von Ästen und Zweigen, das Betreten von Anpflanzungsflächen sowie das Abholzen oder Entfernen von Pflanzgehölzen sowie das Beschnitzen von Bäumen oder das Überschreiten von Rasenflächen durch erwachsene Personen (Entstehung von Trampelpfaden) ist grundsätzlich untersagt.

5.) Beschädigungen an Hecken, Zäunen jeglicher Art sowie die Entfernung derselben -auch nur teilweise- sind zu unterlassen.

6.) „Weihnachtsbäume“ oder sonstige Abfallprodukte sind der Verwertung zuzuführen.

Sie dürfen nicht in den Anlagen gelagert werden.

7.) Für Beschädigungen der Außenanlagen durch Lieferanten des Mieters haftet der Mieter gegenüber dem Wohnungsunternehmen.

8) Auf Einstellplätzen, Garagenhöfen und deren Zu- und Abfahrten dürfen keine der Freizeitgestaltung dienende Fahrzeuge, wie Wohnwagen, Anhänger, Bootstrailer etc. vorübergehend oder dauerhaft abgestellt werden.

Gleiches gilt für Kraftfahrzeuge, die nicht mehr fahrbereit oder amtlich abgemeldet worden sind.

Das Befahren von Hauszugangswegen, Trockenplätzen etc. mit motorbetriebenen Fahrzeugen -wie unter Titel III Absatz 11 benannt- ist wegen der Gefährdung von Personen untersagt. Gleiches gilt für das Befahren mit Fahrrädern.

9.) Farblich abweichende Anstriche sowie das Anbringen von Verkleidungen

-Holz, Platten etc. - bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch das Wohnungsunternehmen.

10.) Blumenschmuck-

Das Anbringen der Blumenkästen muß sachgemäß und sicher erfolgen.

Beim Gießen oder Wässern der Blumen in Blumenkästen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an Hauswänden herunter läuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Bei Nichtbeachtung dieser Hinweise kann das Wohnungsunternehmen die Aufhängung oder Anbringung von Blumenkästen untersagen.

IX. Sauberhaltung der Wohnung

1.) Die Wohnung und ihre bauseits vorhandenen Einrichtungen -sanitäre Objekte, Öfen, Schränke, Heizkörper etc. - sind pfleglich zu behandeln und nicht nur in Hinsicht auf Renovierungsarbeiten in ordentlichem Zustand zu halten.

2.) Die Wohnung, vor allem die Küche, soll nicht ins Treppenhaus entlüftet werden.

3.) Betten sind auf Balkonen/Loggien so aufzuhängen, dass sie nicht sichtbar sind.

Das Lüften von Betten aus den Fenstern sollte unterlassen werden.

4.) Sanitäre Einrichtungsgegenstände -Objekte- dürfen nicht mit aggressiven und schädigenden Putzmitteln gereinigt bzw. geputzt werden.

5.) Fußböden -gilt für Oberbeläge jeglicher Art- dürfen nicht mit selbstklebenden oder fest verklebten Oberbelägen versehen werden.

Die Verwendung von kunststoffbeschichteten Wand- und Deckenverkleidungen oder anderen, im Brandfall giftige Dämpfe entwickelnden, im Handel angebotenen Produkten/Materialien ist wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung streng untersagt.

Das Bekleben der Innentüren ist nicht gestattet.

Fußböden in Treppenhäusern -Holz- und PVC-Beläge, Kunststeinstufen etc. - sind nicht mit Glätte verursachenden Mitteln wegen entstehender Unfallgefahren zu pflegen.

6.) Beschläge und Bänder von Fenstern und Türen sind hin und wieder zur Funktionserhaltung mit säurefreien Ölen zu fetten.

Zylinderschlösser dürfen nicht geölt werden; hier ist Graphit zu verwenden.

7.) Haus- und Küchenabfälle dürfen weder in das WC noch in das Wasch- und Spülbecken geschüttet werden.

8.) Sperriges Material (z. B. Zeitungspapier, Textilien, Bürsten jeglicher Art, Damenhygieneartikel etc.) dürfen nicht in die Abflüsse geworfen werden, da dieses zu Verstopfungen führt.

Wenn festgestellt wird, dass ein Mieter durch Nichtbeachtung dieser Hinweise Verstopfungen verursacht, so haftet er für die entstehenden Kosten.

X. Anzeige und Meldung von Schäden

1.) Treten Schäden, Mängel oder Ungeziefer in der Wohnung, in den gemeinsam genutzten Räumen oder am Haus auf, so sind diese unverzüglich dem Wohnungsunternehmen anzuzeigen.

2.) Der Mieter ist nicht berechtigt, von sich aus ein Unternehmen mit der Behebung von Schäden oder Mängeln zu beauftragen, es sei denn, es bestände unmittelbare Gefahr.

Wenn durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte bestehen, ist der Mieter verpflichtet, vorläufig für deren Beseitigung oder ggf. für das Anbringen entsprechender

und zweckmäßiger Warnzeichen und darüber hinaus durch Beauftragung eines Unternehmens für fachgerechte Abhilfe zu sorgen.