

Anlage 1 zum Mietvertrag

HAUSORDNUNG

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten und gilt für alle Bewohner. Leben mehrere Menschen gemeinsam in einem Haus, so erfordert dies gegenseitige Rücksichtnahme. Mit Ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag haben Sie sich verpflichtet, diese Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, einzuhalten. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Lärm

- Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr geboten. Radios, Fernsehen, CD-Player und so weiter sind auf Zimmerlautstärke einzustellen, Türeenschlagen und Lärm im Treppenhaus ist zu vermeiden.
- Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.
- Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 Uhr und 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

Kinder

- Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht im Keller, in der Tiefgarage oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- Kinder dürfen auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Wiese spielen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt.
- Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.
- Die Spielplätze sind auch für Freunde der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.

Sicherheit

- Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren sollen grundsätzlich geschlossen sein.
- Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das vorübergehende Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen im Haus- oder Hofeingang, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden. Soweit vorhanden und zumutbar zugänglich, hat der Mieter bereitgestellte Unterstellmöglichkeiten für die Unterstellung von Kinderwagen, Rollstühlen oder Gehhilfen zu nutzen.
- Das Grillen mit Holzkohle sowie Lagerfeuer sind auf den Balkonen und den Außenanlagen grundsätzlich nicht gestattet.
- Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchsintensiven Stoffen im Keller, in der Wohnung einschließlich Flure/Treppenhaus oder auf dem Dachboden ist untersagt. Alle allgemeinen, technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.
- Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. 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 Hauptsperrrahn ist sofort zu schließen.
- Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen. Die Wohnung muss während der kalten Jahreszeit ausreichend beheizt werden, um Frostschäden zu vermeiden.
- Das Auftreten von Ungeziefer ist dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
- Der Mieter ist verpflichtet Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen zu unterlassen.
- Zur Vermeidung von Frostschäden sind bei längerer Abwesenheit des Mieters alle wasserführenden Objekte frostfrei zu halten; dazu gehört (bei angekündigtem starken Frost), dass Wasserleitungen, Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen ggf. zu entleeren sind. Die Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Reinigung

- Haus und Grundstück sind in einem sauberen und reinen Zustand zu erhalten.
- Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter.
- Blumenbretter und -kästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.
- Aus Fenstern, von Balkonen sowie in Treppenfluren ist nichts auszuschütten, auszugießen oder hinunterzuwerfen.
- Der Mieter übernimmt die Wegreinigung des öffentlichen Gehweges, der Zuwegung zum Haus und zu den Abfallbehältern, soweit der Vermieter die Reinigungspflicht nicht ausdrücklich übernimmt. Gleiches gilt für die Schneeberäumung und Streupflicht soweit der Vermieter diese Aufgaben nicht an Dritte beauftragt. Dabei sind die ergänzenden ordnungsrechtlichen Regelungen der jeweiligen Satzungen zu beachten.

Allgemeines

- Die Wohnung und die mitvermieteten Räumlichkeiten sind während der Mietzeit vertragsgemäß und schonend zu behandeln. Etwaige auftretende Mängel sind dem Vermieter umgehend mitzuteilen.
- Die Wohnung muss ausreichend belüftet werden. Empfehlenswert ist regelmäßiges, kurzes Stoßlüften. Eine Belüftung der Wohnung hin zum Treppenhaus ist nicht gestattet. Ergänzend wird auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen.

Ordnung im Haus

- Schuhe, Kommoden, Schirme und anderer Hausrat dürfen im Treppenhaus, in Fluren und Hofeingängen nicht dauerhaft abgestellt werden.
- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Keller oder im Treppenhaus ist ausdrücklich untersagt.
- Das Aufbewahren von privaten Gegenständen z. B. Möbel, Matratzen, Textilien u. ä. in den Kellergängen, in den Gemeinschaftsräumen, im Treppenhaus und auf dem Dachboden ist nicht gestattet.

Fahrzeuge

- Gehwege, Hof-, Grün- und sonstige Freiflächen sind von Kraftfahrzeugen grundsätzlich freizuhalten. Ein vorübergehendes Abstellen eines Fahrzeuges auf diesen Flächen (z.B. wegen Umzuges) ist nur nach Einholung einer Zustimmung des Vermieters erlaubt. Soweit einem Mieter eine konkrete Parkfläche vermietet wurde, sind die Vorschriften in der Stellplatzvereinbarung bzw. im Mietvertrag § 5 Ziff. 3 zu beachten.
- Beim Befahren der Einfahrten, Zuwegungen und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.
- Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradabstellraum gestattet.

Haustiere

- Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- Hunde müssen auf den Gemeinschaftsflächen außerhalb der vermieteten Räumlichkeiten an der Leine gehalten werden.
- Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.
- Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Was gehört zum richtigen Heizen und Lüften?

In zunehmendem Maße werden im Winterhalbjahr in vielen Wohnungen vor allem an der Innenseite von Außenwänden, vielfach auch hinter größeren Möbelstücken, feuchte Stellen und Stockflecke beobachtet. Sie lassen sich verhindern, wenn nachfolgende Empfehlungen beachtet werden:

- Heizen Sie alle Räume ausreichend und vor allem möglichst kontinuierlich. Dies gilt auch für die Räume, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie ein niedrigeres Temperaturniveau wünschen.
- Unterbinden Sie die Luftzirkulation nicht. Das ist besonders wichtig an Außenwänden. Möbelstücke sollten deshalb mindestens 5 cm (besser 10 cm) Abstand haben, besonders solche auf geschlossenen Sockeln.
- Behindern Sie nicht die Wärmeabgabe der Heizkörper durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel. Durch Wärmestau erhöhen sich die Wärmeverluste nach außen. Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung registriert Ihr Heizkostenverteiler sonst einen höheren Verbrauchsanteil, weil er die verringerte Wärmeabgabe in den Raum nicht berücksichtigen kann. Sie werden durch Beachtung dieser Empfehlung vor finanziellem Schaden bewahrt.
- Halten Sie Türen in wenig beheizten Räumen stets geschlossen. Die Temperierung dieser Räume ist Aufgabe des im Raum befindlichen Heizkörpers. Anderenfalls dringt mit der wärmeren Luft aus den Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein, die beim Abkühlen der Luft dann zum Teil als Kondensat ausfällt. Demgegenüber bringt die Lufterwärmung im Raum ein Absenken der relativen Luftfeuchte, d.h. die Wasserdampfaufnahmefähigkeit der Luft wird in diesem Fall vergrößert.
- Schenken Sie der Raum- und Wohnungslüftung besondere Aufmerksamkeit, besonders bei fugendichten Fenstern. Sie dient nicht nur dazu, verbrauchte Luft durch hygienisch einwandfreie zu ersetzen. Eine wesentliche Aufgabe des Lüftens ist auch die Abführung von Wasserdampf, damit die relative Luftfeuchte keinesfalls die Behaglichkeitsgrenze und zugleich die kritische Grenze zur Kondensatbildung – welche bei etwa 50 bis 60% relative Luftfeuchte liegt – übersteigt. Die abzuführende Wasserdampfmenge beträgt je nach Wohnungsgröße und Intensität der Nutzung 10 bis 30 Liter pro Tag.
- Bei offenen Feuerstellen in der Wohnung muss sichergestellt sein, dass auch die Verbrennungsluft kontinuierlich ersetzt wird. Dies kann z.B. geschehen durch einen sogenannten Luftverbund zwischen mehreren Räumen. Die ggf. vorhandenen, entsprechenden Öffnungen in den Innenwandteilen oder Türen dürfen aus Sicherheitsgründen keinesfalls verschlossen werden!
- Lüften Sie bedarfsgerecht und dennoch energiebewusst. Dabei geht zwar etwas Heizenergie verloren, dies ist aber im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zur Vermeidung von Feuchteschäden hinnehmbar. Es kommt darauf an, diesen Verlust so gering wie möglich zu halten. Dies gelingt am besten durch kurzes intensives Lüften. Sie sollten deshalb Fenster und Türen kurzfristig weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen. Nach etwa fünf bis zehn Minuten ist die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Erwärmung wieder zusätzlichen Wasserdampf aufnehmen kann. Der Vorteil dieser „Stoßlüftung“ ist, dass mit der verbrauchten Luft nur die darin enthaltene Wärme entweicht, während die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen im Raum bleiben und nach dem Schließen der Fenster mithelfen, die Frischluft schnell wieder auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Diese „Stoßlüftung“ sollte bei Anwesenheit in der Wohnung mehrmals täglich wiederholt werden.
- Vermeiden Sie Dauerlüften während der Heizperiode. Offene oder gekippte Fensterflügel verursachen ein Mehrfaches an Wärmeverlusten gegenüber einer gezielten „Stoßlüftung“.
- Schließen Sie beim Lüften die Heizkörperventile bzw. drehen Sie die Raumthermostate zurück. Aber Vorsicht bei Frost! Ein Abdrehen der Heizkörper darf nur bei einer kurzen Stoßlüftung erfolgen, sonst besteht die Gefahr, dass das Heizwasser im Heizkörper einfriert und der Heizkörper platzt.
- Größere Wasserdampfmenngen, die in einzelnen Räumen, z.B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann.