

Anlage 3

Hausordnung

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Zum Schutz dieses individuellen Bereiches, zum Erhalt des Hausfriedens sowie zur Sicherung des genossenschaftlichen Eigentums und zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten ist es erforderlich, dass eine Reihe von Regeln eingehalten wird, die durch diese Hausordnung der WBG „Wendenschloß“ eG (nachfolgend Vermieter genannt) festgelegt werden.

1. Verhalten im Bereich der Wohnung

1.1. Lärmschutz

Jeder Mieter ist zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner verpflichtet. Er hat daher Lärm zu vermeiden, durch den andere Personen unzumutbar gestört werden können. Mit Lärm verbundene Arbeiten (z. B. Stemm- oder Bohrarbeiten) dürfen nur werktags (montags bis freitags) in der Zeit von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr unter Berücksichtigung der Mittagsruhe (13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) ausgeführt werden. Sonnabends sind diese Arbeiten nur von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr gestattet. Während der nächtlichen Ruhezeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist jeder ruhestörende Lärm untersagt, auch das die Ruhe beeinträchtigende Betreiben von Haushaltsgeräten, wie Waschmaschine, Wäscheschleudern u. a. Sonntags und an gesetzlichen Feiertagen ist jeder ruhestörende Lärm untersagt, mit Ausnahme der Silvesternacht. Rundfunkgeräte und andere elektroakustische Geräte dürfen nur in der Wohnung und in Zimmerlautstärke benutzt werden. Das gilt analog für Hausmusik. Das Musizieren mit Schlagzeugen und sonstigen lauten Musikinstrumenten ist nicht gestattet. Auch auf den Zuwegungen, äußeren Anlagen und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden.

1.2. Haustiere

Das Einbringen und Halten von größeren Haustieren, Katzen, Hunden usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere lästig werden. Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen kleinere Tiere in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigung der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Haustiere sind so zu halten, dass im Haus und in den Grünanlagen und speziell auf den Kinderspielplätzen weder Belästigungen für Menschen wie z.B. Lärm, Verunreinigungen, Geruch, Bedrohungen noch Sachschäden entstehen. Hunde müssen innerhalb der Wohnanlage an der Leine geführt werden. Der Hundekot ist vom Hundehalter zu beseitigen. Der Vermieter kann verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Insofern hat der Mieter von vornherein dafür Sorge zu tragen, dass veterinärmedizinische Vorschriften konsequent eingehalten werden.

1.3. Pflegliche Behandlung der Wohnung und der Nebenräume

Der Mieter hat die überlassene Wohnung einschließlich der zur Mietsache gehörenden Ausstattungsgegenstände sauber zu halten und schonend und pfleglich zu behandeln. Bei Reinigungsarbeiten dürfen nur materialschonende Reinigungsmittel verwendet werden. Toiletten- und Abflussbecken dienen nicht der Aufnahme von Haus- und Küchenabfällen sowie Hygieneartikeln. Bei daraus entstehenden Schäden und Verstopfungen (bis zum Fallstrang) werden dem Mieter die Kosten in Rechnung gestellt, soweit er die Schäden nicht auf eigene Kosten beseitigt.

Gegen das Einfrieren der Wasser- und Abwasserleitungen sind die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

Es ist nicht gestattet, Teppiche, Decken u. a. aus Fenstern und Balkonen auszustauben. Wäsche darf auf dem offenen Balkon nur unterhalb Brüstungshöhe zum Trocknen aufgehängt werden.

Für das standsichere Anbringen von Blumenkästen und Blumenbrettern auf dem Balkon haften die Mieter.

Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

Schwere Lasten dürfen nicht auf dem Balkon gelagert werden. Im Winter ist der Balkon vom Schnee zu befreien. Die Wassereinläufe der Balkone sind ständig freizuhalten.

Außer Regenwasser dürfen keine anderen Flüssigkeiten eingeleitet werden. Die Anbringung von Markisen ist genehmigungspflichtig. Der Vermieter behält sich Auflagen hinsichtlich Ausführung und Farbe vor.

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster der Wohnung, des Treppenhauses und die Dachluken geschlossen zu halten.

Das Grillen auf offenen Feuerstellen ist auf den Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht statthaft.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt, ebenfalls das Rauchen und die Verwendung offener Flammen in diesen Räumen.

1.4. Lüftung und Heizung der Wohnung

Zur Erhaltung der Bausubstanz ist die Wohnung zu jeder Jahreszeit ausreichend zu belüften und im Winter entsprechend so zu beheizen, dass es zu keinen Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) kommen kann. Küche und Bad sind trocken zu halten.

Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist besonders im Winter zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht entstehen, besonders wenn die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden.

1.5. Bauliche Veränderungen

a) Durch den Mieter

Bauliche Veränderungen in der Wohnung (Um- und Einbauten, Deckenverkleidungen, Veränderungen jeder Art, insbesondere Heizungs-, Elektrik-, Sanitärinstallationen, einschließlich des Versetzens von Gasherden) bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters und erfolgen zu Lasten des Mieters.

Gesetzliche und behördliche Vorschriften sind einzuhalten. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle entstehenden Schäden. Eine ohne Erlaubnis des Vermieters vorgenommene Änderung hat der Mieter unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Jegliches Anbohren der Decken ist verboten. Dübellocher im Bad sind im Fliesenbereich zu minimieren und möglichst in den Fugen auszuführen.

Erforderliche Wartungen und Reparaturen für alle vereinbarten und vom Mieter auf seine Kosten veranlassten baulichen Veränderungen sowie für Ausrüstungen und Einrichtungen außerhalb des üblichen Standards sind vom Mieter direkt zu veranlassen und zu finanzieren.

Speziell nach Einbau von privat finanzierten Gasetagenheizungen sind umgehend die bisherigen Heizquellen, insbesondere Kohleöfen, durch die Mieter zu entfernen.

Der Mieter kann Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, bei Auszug mitnehmen bzw. bietet diese dem Vermieter zur Übernahme an. Bei Übernahme erstattet der Vermieter dem Mieter den Betrag, den die Herstellung der Einrichtung nachweislich dem Mieter gekostet hat, abzüglich eines angemessenen Betrages für die inzwischen erfolgte Abnutzung. Macht der Vermieter von diesem Recht keinen Gebrauch, und nimmt der Mieter die Einrichtung mit, hat er den ursprünglichen Zustand der Räume auf seine Kosten sach- und fachgerecht wiederherzustellen.

b) Durch den Vermieter

Der Vermieter darf Ausbesserungen, bauliche Veränderungen und den Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung des Hauses und der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren, bzw. zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht verhindern oder verzögern.

Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken, z. B. durch vorübergehende Umräumung der Möbel, Entfernen von Einbauten usw. Verletzt der Mieter diese Pflichten, so haftet er dem Vermieter für entstehende Mehrkosten. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

1.6. Installation von elektrischen Großgeräten

Der Mieter ist verpflichtet, vor dem Anschluss größerer elektrisch betriebener Geräte (über 2.000 Watt) das prinzipielle Einverständnis des Vermieters einzuholen.

Die Genehmigung zum Betreiben weiterer derartiger Elektrogeräte erfordert eine Verstärkung der Steigeleitung bis zur Wohnungsverteilungsanlage sowie die Installation eventuell zusätzlicher Stromkreise in der Wohnung.

1.7. Wohnungsbegehungen

Bei erforderlichen Begehungen der Wohnung, die eine rechtzeitige Ankündigung (mindestens 2 Tage vorher) zu angemessener Tageszeit voraussetzen, hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der Zutritt zur Wohnung ermöglicht wird. Wird der Zutritt trotz Ankündigung versäumt, und entstehen daraus Mehrkosten, werden diese dem Mieter in Rechnung gestellt.

1.8. Abwesenheit des Mieters

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet ihn nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen leichten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft, z. B. bei längerer Abwesenheit einem anderen Mieter die Wohnungsschlüssel übergibt und dies dem Vermieter anzeigt. Anderenfalls müsste bei dringenden Fällen (Gefahr im Verzuge) eine gewaltsame Öffnung der Wohnung durch den Vermieter veranlasst werden.

1.9. Zweckentfremdung der Mietsache

Die dem Mieter zur Nutzung überlassene Wohnung bzw. Teile davon dürfen ohne Genehmigung des Vermieters weder an Dritte weitervermietet noch für gewerbliche Nutzung gebraucht werden.

Bei Zweckentfremdung - also Nutzung der Wohnung entgegen den Vereinbarungen im Nutzungsvertrag - verfährt der Vermieter auf der Grundlage des BGB.

2. Verhalten im Außenbereich

2.1. Reinigung von Treppenhaus und Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgartenpflege

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses, der Kellergänge sowie der Bodenräume (nur A 57) obliegen dem Vermieter.

Bei Übernahme der Vorgartenpflege durch einen Mieter entfallen die sonst hierfür entstehenden Kosten für die jeweilige Aufgangsseite.

Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern, gleich welcher Art, etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden.

2.2. Grünanlagen, Hauseingänge, Wege zum Haus, Treppenhaus, Flure, Bodenluken

Die Grünanlagen sind zu jeder Zeit zu schonen. Das Fußballspielen ist auf allen Grünflächen prinzipiell verboten.

Hauseingänge, Kellergänge, Dachböden, Wege zum Haus sowie Treppenhaus, Kellergänge und Kellernischen sind grundsätzlich von allen Hindernissen freizuhalten. Das Abstellen von Gerümpel, altem Hausrat oder anderen Gegenständen (z.B. Fahrräder, Kinderwagen) ist nicht gestattet. Fluchtwege sowie ver- und entsorgungstechnische Armaturen und Revisionsklappen müssen unter allen Umständen zugänglich sein und freigehalten werden. Der Verursacher trägt die Beräumungskosten. Die Hauskeller sind prinzipiell für alle Mieter des Hausaufgangs zugänglich zu halten.

Die Haustüren sind von den Mietern zum Schutz aller Bewohner, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, geschlossen zu halten. Um Schäden zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass Dachfenster und Bodenluken nachts und bei schlechter Witterung geschlossen sind.

2.3. Hausbeleuchtung, Antennenanlagen, Leitungen an Fassaden

Die Hausbeleuchtung (Flur, Treppenhäuser, Keller und Boden) sollte im Hinblick auf die Betriebskosten sparsam benutzt werden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder ein Beauftragter zu unterrichten.

Die Stromentnahme aus den hauseigenen Anlagen ist für Privatzwecke grundsätzlich untersagt.

Da alle Wohnungen mit einer Steckdose für den Rundfunk- und Fernsehempfang vorbereitet sind, ist das Anbringen aller Art von Einzelantennen (auch Funkantennen) an den Fassaden und Dächern nicht statthaft. Erfolgt eine Installation, kann der Vermieter ihre Beseitigung verlangen.

2.4. Spielen von Kindern

Flure, Treppenhäuser, Bodenräume, Keller und Hauseingänge sind nicht zum Spielen zugelassen. Die Kinder sollten möglichst auf den vorhandenen Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Die Aufsichtspflicht der Eltern ist auch dahingehend wahrzunehmen, dass generell Lärmbelästigungen für andere Mieter vermieden werden. Die Eltern haften für Schäden, die von ihren Kindern verursacht werden.

2.5. Müllentsorgung

Es dürfen nur die bereitgestellten Container zum Entsorgen von Hausmüll und Abfällen benutzt werden. Das Abstellen von Sperrmüll und sonstigem Hausrat ist verboten. Aufgestellte Recyclingbehälter sind nur für den gekennzeichneten Entsorgungszweck zu verwenden. Sperrige Güter sind zu zerlegen. Kinder dürfen nur dann mit der Müllentleerung beauftragt werden, wenn gesichert ist, dass diese auch in der Lage sind, die Entleerung ordnungsgemäß vorzunehmen. Die Entsorgung von Glas hat nur in den auf den Recyclingbehältern festgeschriebenen Zeiten zu erfolgen. Die Reinigung und Sauberhaltung des Müllstandplatzes erfolgt durch den Hausbesorger.

2.6. Teppichklopfen und Wäschetrocknen

Teppichklopfen ist nur werktags in der Zeit von 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie sonnabends in der Zeit von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr gestattet. Es dürfen nur die dafür bestimmten Vorrichtungen benutzt werden.

Allen Wohnobjekten stehen ausreichend Wäschetrocknenplätze im Freien zur Verfügung. Das Wäschetrocknen an den an der Fensteraußenwand montierten Stellagen ist nicht statthaft. Vorhandene Vorrichtungen sind abzubauen. Wäsche darf auf einem offenen Balkon nur unterhalb der Brüstungshöhe zum Trocknen aufgehängt werden.

2.7. Kraftfahrzeuge

Das Befahren von Grünflächen und das Parken auf diesen Flächen sowie den Wirtschaftswegen ist verboten. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dafür nicht vorgesehenen Flächen ist untersagt (z.B. vor Müllhäusern, für Mopeds und Motorräder auch innerhalb der Wohngebäude sowie unter Balkonen). Das Waschen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und dgl. auf dem Grund und Boden des Vermieters ist nicht gestattet.

2.8. Erkennbare Schäden am Haus

Der Mieter ist verpflichtet, erkennbare Schäden am Haus, an den haustechnischen Anlagen oder in seiner Wohnung dem Vermieter oder dem Hausbesorger unverzüglich zu melden. Bei unmittelbar drohender Gefahr sollte er versuchen, durch geeignete Maßnahmen erste Abhilfe zu schaffen.

3. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die überlassene Wohnung einschließlich der Nebenräume in vertragsgemäßem Zustand fristgemäß zu übergeben. Ausrüstungsgegenstände, die Eigentum des Vermieters sind und somit zur Mietsache gehören, sind funktionstüchtig und im sauberen, der Nutzungsdauer entsprechenden Zustand zu hinterlassen.

Sondereinbauten, Deckenverkleidungen (speziell Styroporplatten), Haken, Dübel etc. sind zu entfernen. Der Keller ist leer zu räumen. Sämtliche zur Wohnung gehörenden Schlüssel sind dem Vermieter auszuhändigen.

Hat der Mieter nicht genehmigte Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so muss er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherstellen, soweit der Nachmieter diese Änderungen nicht übernimmt.

Wird die Wohnung in nicht vertragsgerechtem Zustand übergeben, trägt der Mieter die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, desgleichen den Mietausfall für die erforderliche Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen.

4. Einhaltung der Hausordnung

4.1. Die Hausordnung ist Ergänzung und Bestandteil des Nutzungsvertrages über eine Wohnung der WBG „Wendenschloß“ eG. Die Verletzung der Hausordnung stellt damit eine Verletzung des Nutzungsvertrages dar.

4.2. Fortdauernde erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung sind genossenschaftswidriges Verhalten und können Grund für die Kündigung der Wohnung sowie für den Ausschluss aus der Genossenschaft sein.

4.3. Die Hausbesorger und Mitarbeiter des Geschäftsbüros sind berechtigt und verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen, Mieter auf Fehlverhalten anzusprechen und über Verstöße den Vorstand zu informieren.

4.4. Entsprechend dem genossenschaftlichen Grundanliegen (Solidargemeinschaft) wird den Mietern empfohlen, alte oder behinderte Mieter zu unterstützen, ihren Verpflichtungen nachzukommen, die sie nach dieser Hausordnung zu erfüllen haben.

4.5. Mieter haften auch für Verschulden von Familienangehörigen, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung und Wohnanlage aufhalten oder ihn aufsuchen.

5. Sonstiges

Gesetze, Verordnungen sowie Rechtsprechungen, die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Mit Inkrafttreten dieser Hausordnung tritt die Hausordnung, beschlossen durch die Vertreterversammlung vom 25.04.1991, Beschluss Nr. I / 9 / 1991, außer Kraft.