

Hausordnung

GWB "Elstertal" Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn der Mieter und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründetem guten Zusammenlebens mitwirken. Jeder Bewohner muss deshalb in Haus und Wohnung auf Ruhe, Ordnung und Sauberkeit achten. Zur Wahrung der Belange von Mieter und Vermieter wird nachfolgende Hausordnung aufgestellt. Sie ist Vertragsbestandteil.

Ruhe im Haus

Die Rücksichtnahme auf die Hausbewohner erfordert die Vermeidung ruhestörenden Lärms. Die Benutzung von Lärm erzeugenden Geräten, Anlagen und Vorrichtungen darf nicht zur Störung der Hausbewohner führen. Dies gilt auch für das Musizieren in der Wohnung, wobei in jedem Fall Zimmerlautstärke einzuhalten ist.

Die gemeinschaftlichen Räume des Hauses dienen nicht als Kinderspielplätze. Es ist nicht gestattet, die Wohnung oder den Balkon zum Teppichklopfen und zur Verrichtung Schmutz und Lärm erzeugender Arbeiten zu benutzen.

Es ist nicht gestattet, Betten, Decken und Ähnliches aus dem Fenster und vom Balkon herab auszuschütteln. Das Klopfen von Teppichen, Läufern etc. darf nur im Hofraum und an den dafür vorgesehenen Stellen und nur zu den bestimmten Zeiten (montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 19.00 Uhr, samstags von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr) erfolgen.

Pflege und Sauberkeit

Dem Mieter obliegt die Sauberhaltung der Wohnung und deren sachgemäße Pflege.

Wegen der Verstopfungsgefahr und den damit verbundenen Schäden darf der Mieter keine Gegenstände und Ähnliches in das WC, den Ausguss oder das Spülbecken werfen.

Großwäsche darf - außer mit einer automatischen Waschmaschine - nur in den dafür geschaffenen Gemeinschaftseinrichtungen gewaschen und getrocknet werden. Das Trocknen von Wäsche innerhalb der Wohnung sollte aus Gründen der hohen Luftfeuchtigkeit unterbleiben. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in den Räumen kann zu Schimmelbefall führen. Auf dem Balkon ist Wäscheaufhängen nur unterhalb der Brüstung gestattet.

Das Füttern von Tauben von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist untersagt.

Die Tierhaltung - ausgenommen Fische, Vögel und ähnliche Kleintiere - bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Die Müllbehälterplätze sind sauber zu halten.

Hausreinigung

Soweit die Hausreinigung nicht durch eine vom Vermieter beauftragte Reinigungsfirma durchgeführt wird, ergeben sich für den Mieter folgende Reinigungspflichten:

Es sind zu reinigen (sogenannte **Kleine Hausordnung**)

Treppen und Vorplätze müssen 1 x wöchentlich feucht gewischt werden.

Im Anwesen mit Kellertüren oberhalb der Kellertreppe:

a) von den Mietern des Erdgeschosses:

- die Hausgänge samt Steinstufen,
- die Hauseingangstür nebst Oberlicht,
- die Hofausgangstür mit Trittstufen,
- und der Kellerabschluss mit Tür;

b) von den Mietern der Stockwerke:

- der jeweilige Treppenanteil samt dem Vorplatz und den dazugehörigen Fenstern.

Im Anwesen mit Kellertüren unterhalb der Kellertreppe:

a) von den Mietern des Erdgeschosses:

- die Hausgänge samt Steinstufen,
- die Hauseingangstür nebst Oberlicht,
- die Kellertreppe nebst Kellergangtür;

b) von den Mietern der Stockwerke:

- der jeweilige Treppenanteil samt dem Vorplatz und den dazugehörigen Fenstern.

Wohnen in einem Geschoss mehrere Mieter, so müssen sie die Reinigungsarbeiten im wöchentlichen Wechsel ausführen.

Die von den Mietern allwöchentlich der Reihe nach gemäß der Hausordnungstafel zu verrichtende besondere Hausordnung umfasst folgende Arbeiten (sogenannte **Große Hausordnung**)

a) bei Anwesen mit Kellertüren oberhalb der Kellertreppe:

- Kehren der Keller- und Dachbodengänge sowie des Wäschetrockenbodens
- Wischen der Keller- und Dachbodentreppen, Reinigen der Dachbodentüren;

b) bei Anwesen mit Kellertüren unterhalb der Kellertreppe:

- Wischen der Kellergänge, Kehren der Dachbodengänge sowie des Wäschetrockenbodens
- Wischen der Keller- und Dachbodentreppen, Reinigen der Dachbodentüren;

c) Beseitigung des durch Reinigung der Kamine im Keller und Trockenboden anfallenden Rußes (soweit vorhanden);

d) Kehren des Gehweges vor dem Anwesen und des Hofraumes sowie Kehren der Treppen und befestigten Wege auf der Außenanlage; Sauberhaltung des Fahrrad- und Kinderwageneinstellraumes (soweit vorhanden);

e) Entfernung von Papier und sonstigem Unrat aus den Vorgärten;

f) ordnungsgemäßes Putzen der am Hauseingang befindlichen Klingelanlage, der Briefkästen und Reinigung des Fußabtreters an der Hauseingangstür.

Im Falle des vorzeitigen Auszuges haftet der betreffende Mieter für die Verrichtung der Hausordnung bis zur Beendigung des Mietverhältnisses.

Außenanlagen

In den Außenanlagen dürfen keine Ablagerungen erfolgen.

Die Grünanlagen (Hausgrün) sind im Interesse aller Hausbewohner zu schonen; sie sind grundsätzlich nicht zu Spielzwecken freigegeben.

Das Parken, Waschen und Reparieren von Autos ist in Höfen und Grünanlagen ebenso zu unterlassen wie das Rad und Moped fahren.

Firmentafeln, Reklameschilder und ähnliche Schilder, ferner Außen- und Dachantennen dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht angebracht werden.

Schadens- und Unfallverhütung

Boden und Keller dürfen nur mit verschlossenem Licht betreten werden. Das Rauchen ist dort untersagt. Die Lagerung von Brennstoffen bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden gefährdeten Leitungen und Installationen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht voll abgeschaltet werden.

Blumenbretter und Blumenkästen an Fenstern, Loggien und Balkonen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein.

Schäden und Mängel in der Wohnung bzw. im Haus müssen dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung sofort gemeldet werden. Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) Schäden oder Störungen auf, so sind hiervon neben dem Vermieter auch die entsprechenden Entwürfer bzw. Versorgungsträger sofort zu benachrichtigen.

Die Räum- und Streupflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung richtet sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen.

Hunde sind innerhalb des Gebäudes und der Wohnanlage an der Leine zu führen. Jeder Hundehalter ist ferner verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Verschmutzung von Gebäude und Wohnanlage, insbesondere von Sandkästen und Spielplätzen, durch seinen Hund vermieden wird und etwaige Verunreinigungen sofort beseitigt werden bzw. ihre Beseitigung veranlasst wird.

Die Haustür ist grundsätzlich geschlossen zu halten.

Bei längerer Abwesenheit des Mieters soll dieser einer Person seines Vertrauens die Wohnungsschlüssel hinterlassen und dem Vermieter bzw. Hausmeister hiervon Kenntnis geben. Er kann die Schlüssel auch dem Vermieter bzw. Hausmeister übergeben. Haus- und Wohnungsschlüssel dürfen grundsätzlich an außerhalb des Hauses Wohnende nicht abgegeben werden. Der Verlust dieser Schlüssel ist dem Vermieter anzuzeigen. Beim Auszug sind dem Vermieter sämtliche Schlüssel zu übergeben. Im Versäumnisfalle ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Haus- und Wohnungstürschlösser auszutauschen und die dazugehörigen Schlüssel anfertigen zu lassen.

Gemeinschaftseinrichtungen/-räume

Für die Sauberhaltung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen und -räume müssen alle Mieter Sorge tragen.

Auf Treppen und Fluren (Fluchtwege im Treppenhaus) dürfen Gegenstände, insbesondere Möbel, Fahrräder, Mopeds, Kinderwagen und Ähnliches nicht abgestellt werden. Auf gemeinschaftlich genutzten Keller- und Dachbodenflächen dürfen private Gegenstände nicht dauerhaft abgelagert werden. Kurzfristige Ablagerungen sind namentlich zu kennzeichnen.

Gemeinschaftsräume dürfen ohne Genehmigung des Vermieters nicht für andere Zwecke genutzt werden. Soweit besondere Benutzungsordnungen bestehen, sind diese zu beachten.

Lüften und Heizen

Die Wohnung ist ganzjährig ausreichend zu lüften. Das erfolgt durch mindestens 3-, bei Neubauwohnungen während der ersten drei Jahre durch mindestens 5-maliges Stoßlüften täglich mit einer Dauer von 5 bis 10 Minuten, je nach Feuchteanfall. Beim Stoßlüften sind die Fenster weit zu öffnen, möglichst mit Durchzug. Kann der Durchzug wegen der Raumteilung der Wohnung nicht erfolgen, ist überdeckt zu lüften.

Das Kippen der Fensterflügel ist nicht ausreichend und hat im Winter zu unterbleiben. Neben dem obengenannten Stoßlüften ist die Wohnung sofort nach Auftreten größerer Dampfmengen (Kochen, Duschen, Baden, Wäschetrocknung) ausreichend durch Stoßlüftung zu lüften. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem die Küche bzw. Kochnische, nicht entlüftet werden.

Der Mindestabstand zwischen Wand und einem Möbelstück muss 5 cm, bei Neubauwohnungen während der ersten drei Jahre 10 cm betragen, um die erforderliche Raumluftzirkulation nicht zu unterbinden. Werden an den Außenwänden Bilder, Teppiche, Wandbehänge usw. angebracht, ist durch geeignete Maßnahmen (schräg aufhängen, Abstandhalter usw.) für eine Hinterlüftung zu sorgen.

Das Beheizen der Wohnung muss so erfolgen, dass die Raumtemperatur auch im Außenwand- und Eckbereich ausreichend ist. Die einzelnen Innentemperaturen für beheizte Räume in Wohnhäusern betragen (Norm-Innen-Temperatur nach DIN 4701):

- Wohn- und Schlafräume, Küche, WC	+ 20 °C
- Bäder	+ 24 °C
- beheizte Nebenräume (wenn vorhanden)	+ 15 °C

Werden diese Temperaturen unterschritten, ist verstärktes Heizen und Lüften erforderlich.

Beauftragte des Vermieters

Die Mitarbeiter des Vermieters, insbesondere dessen Hausverwalter, Hausmeister und ehrenamtlich tätige Hausobleute handeln im Rahmen der zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörenden Aufgaben für den Vermieter.

Gera, 1. Februar 2010