

Haus- und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Zum Schutze des individuellen Bereichs, zur Abgrenzung der Interessen der Mieter untereinander und gegenüber dem Vermieter, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen, soll diese Hausordnung dienen.

Sie ist wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Einzelmietvertrages.

1. Heizung und Lüftung

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. 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.

Die Lüftung soll kurz aber gründlich erfolgen, indem tagsüber die Fenster mehrmals jeweils mindestens 5 Minuten pro Raum ganz geöffnet werden. Die hereinströmende kalte Luft wird sich sehr schnell wieder erwärmen, weil die Wände, die die Wärme gespeichert haben, sich während der kurzen Lüftungszeit noch nicht abkühlen können. Die Lüftungspflicht besteht auch dann, wenn der Mieter die Wohnung noch nicht bezogen hat. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, mindestens einmal täglich die Wohnung gründlich, d.h. mindestens 10 Minuten, durchzulüften.

Die Heizkörper dürfen nicht mit Vorhängen und Möbeln verdeckt sein. Es muss auch darauf geachtet werden, dass die Heizkörper seitlich frei bleiben. Hinter Vorhängen von Wand zu Wand kann die Luft nicht genügend zirkulieren.

Es ist darauf zu achten, dass die Möbel Bodenfreiheit haben und immer mit etwas Abstand zu den Außenwänden stehen, damit die Warmluft zirkulieren kann.

Evtl. vorhandene Lüftungsöffnungen in Bädern, WC's, Küchen, Abstellräumen usw. dürfen nicht verschlossen werden. Dies führt mit Sicherheit zu Schäden.

Betten und Kleidungsstücke dürfen auf den Balkonen des Hauses nur an Werktagen in der Zeit von 7.00 Uhr bis 10.00 Uhr gelüftet werden. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen und andere größere Haushaltsgegenstände dürfen nur auf/in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen/Räumen gereinigt werden. Die Ruhezeiten sind hierbei einzuhalten. Die Reinigung der oben genannten Gegenstände auf Terrassen und Balkonen ist nicht gestattet.

2. Außenanlagen, Grünanlagen

Die Hauszuwege dürfen grundsätzlich nicht mit motorgetriebenen Fahrzeugen befahren werden (Ausnahme: Zufahrt zur Unterflurgarage).

Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf dem Grundstück bedarf der Genehmigung des Vermieters.

Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen. Sie sind weder Spiel- noch Tummelplätze und dürfen nicht betreten werden. Es darf vor allem weder hier noch auf den Hauszuwegen Ball gespielt werden.

3. Lärmschutz

Zu jeder Tageszeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden. Notwendige Reparaturen sind werktags in der Zeit von 8.00 bis 18.00 Uhr, unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit, zügig auszuführen.

Außer der Mittagsruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr. In diesen Zeiten ist auch das Einlaufenlassen von Bädern und der Gebrauch von Haushaltsgeräten, soweit dadurch Geräuschbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

Das Abspielen und Abhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet.

Auch auf den Zuwegen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuschlagen von Fahrzeugtüren ist, insbesondere zur Nachtzeit, auf dem Hausgrundstück untersagt.

Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweilig gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann, hinsichtlich aller von dem Mieter betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten des Mieters schalldämpfende Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Mieter ausschließen, vorgenommen werden.

4. Spielen von Kindern

Die Kinder sind grundsätzlich auf den vorhandenen Spielplatz verwiesen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zuwege, auch Unterflurgaragen sind zum Spielen nicht zugelassen. Eltern und Aufsichtsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass Ruhestörungen durch Kinder, insbesondere in den Ruhezeiten vermieden werden.

5. Herde / Wasser- und Gasanschlüsse

Die Herde sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen, damit Schäden vermieden werden. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse, insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen, sind nach jedem Gebrauch zu sichern bzw. abzudrehen. Gleiches gilt für Gashähne.

6. Pflege und Reinigung der Fußböden, des Holzwerks, der Toiletten und Abflußbecken

Der Mieter ist für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung verantwortlich. Nur materialschonende Mittel dürfen zur Anwendung kommen.

In Ausgußbecken, WC's, Dach- und Regenrinnen dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, schädliche Flüssigkeiten, ebenso wenig Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigaretenschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle, gegeben werden.

7. Blumenschmuck/Sonnenschutz

Blumenkästen können in die am Balkongeländer vorhandene Vorrichtung eingebracht werden. Eine direkte Bepflanzung in die vorhandenen Balkonkästen ist nicht erlaubt. Beim Begießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen, und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. Passanten tropft.

Hinsichtlich der Anbringung von Markisen behält sich der Vermieter eine Genehmigung zur Ausführung und Farbe vor.

8. Frost-, Unwetter- und Brandgefahr

Bei Frostwetter sind die Wohnräume, insbesondere Bad, Toilette und Küche vor zu starker Auskühlung zu schützen. Die Kellerfenster sind geschlossen zu halten. Alle wasserführenden Leitungen sind vor Frost zu schützen. Es besteht die Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis freizuhalten. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur - 5 Grad Celsius unterschreitet.

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlage geschlossen zu halten.

Leicht brennbare oder explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich, weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen, aufbewahrt oder verwendet werden.

9. Allgemeinbeleuchtung, Antennenanlage

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Jeder Mieter hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen.

Der Anschluss besonderer mit Strom betriebenen Anlagen an das Netz der Allgemeinheit ist nicht gestattet.

Antennen dürfen neben dem vermierterseitig installierten Breitbandkabelanschluss nur nach vorheriger Zustimmung der GSW installiert oder verändert werden. Veränderungen an der Gemeinschaftsanlage sind untersagt.

10. Eingänge , Zuwege und Einfahrten

Hauseingänge, Zuwege und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten.

Die Haustüren sind zum Schutze aller Mieter, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, von 21.00 Uhr bis 7.00 Uhr geschlossen zu halten. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren in das Schloss einrasten. Zugangstüren zu den Räumen der Kellerabteile sind stets abzuschließen.

11. Treppenhaus, Flure

Treppenhäuser und Flure (auch Kellerflure) müssen von Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden.

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (einschließlich der dazu gehörenden Flure) obliegt allen Mietern.

Bei Abwesenheit (Urlaub, Krankheit etc.) hat der Mieter selbst für eine Aushilfe (Ersatz) zu sorgen, damit die "Kleine" und "Große Kehrwoche" ordnungsgemäß durchgeführt wird.

Kleine Kehrwoche:

Die Mieter des Erdgeschosses reinigen und pflegen die Haustreppe, den Hauseingang sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses. Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppe zu ihrem Geschoß und den dazugehörigen Flur. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoß, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten ab.

Große Kehrwoche:

Die große Kehrwoche und der Winterdienst dauern von Sonntag bis Samstag und erfolgen im Wechsel.

Die Kehrwoche umfasst die Reinigung und Pflege der Kellerdurchgänge, den Bodentreppen, des Bodens und sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Hausteile.

Die Mieter haben den Zugang zum Haus, die Haustreppe und den Hauseingang zu reinigen und während der Wintermonate von Schnee und Eis freizuhalten und Glätte durch abstumpfende Mittel zu beseitigen.

HAUSORDNUNG

Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung zu sorgen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern, gleich welcher Art, etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen, sofort beseitigt werden. Das gleiche gilt für die Reinigung der Zuwege.

Sollte der Mieter seiner Verpflichtung zur Durchführung der Kehrwoche nicht nachkommen, wird diese auf Kosten des Mieters von der GSW durchgeführt.

12. Beschädigungen

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden.

13. Hausmeister, Hausverwalter

Der bevollmächtigte Hausmeister bzw. Hausverwalter des Vermieters übt für diesen das Hausrecht aus und ist angewiesen, auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich über den Bevollmächtigten oder direkt an die GSW zu richten.

14. Veränderungen, Inbetriebnahme von elektrischen Anlagen

Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Der Mieter wird vor Aufstellen größerer, mit elektrischem Strom betriebenen Anlagen (Herde, Waschmaschinen, Spülmaschinen usw.) die erforderliche Sorgfaltspflicht auferlegt (Mietvertrag Nr. 4).

15. Verschiedenes

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft.

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