

Hausordnung

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 Mietvertrages.

I. Rechte und Pflichten an den gemeinsam benutzten Hausteilen

1. Das Schließen der Haustüre, Hausschlüssel

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren ständig geschlossen zu halten, dürfen aus Sicherheitsgründen als Fluchtweg für Brand- und andere Notfälle allerdings nicht abgeschlossen werden, Keller und andere Nebenräume haben jedoch abgesperrt zu sein.

2. Haus- und Treppenreinigung (gilt nur, sofern keine Reinigungsfirma beauftragt ist)

2.1 Generalklausel

Die Sauberhaltung und Reinigung des Treppenhauses (Treppe, Geländer, Fenster usw.), der Gemeinschaftskeller, der Kellergänge einschl. Kellertreppen, des Trockenspeichers, der Speichergänge und der Speichertreppen und Zuwegungen zum Haus obliegen der Hausgemeinschaft.

2.2 Kleine Hausordnung

Jeder Haushalt ist für die Reinigung des zu seinem Stockwerk führenden Treppenhausteiles verantwortlich. Wohnen auf einem Stockwerk mehrere Parteien mit selbständiger Haushaltsführung, so wechseln sich diese untereinander bei der Reinigung regelmäßig im wöchentlichen Rhythmus ab. Die Mieter der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen das Hauseingangspodest, den Eingangsbereich und die zu ihrem Stockwerk führende Treppe sowie die Hauseingangstüre.

2.3 Große Hausordnung

Die Treppen zum Dachboden sowie die Kellertreppen und Kellergänge und sonstige zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume sind von allen Mietparteien in regelmäßigem Wechsel zu reinigen. Hierzu gehört auch die Reinigung der Zuwegung und der Vortreppe zum Haus. Im Winter sind diese Zugangswege zum Haus und zu den Müllstandsplätzen von Schnee und Eis zu reinigen bzw. zu bestreuen und zwar werktags ab 7:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab 8:00 Uhr, im Bedarfsfalle auch während des Tages. Die Einteilung wird durch die Stadtbau GmbH oder den zuständigen Hausmeister vorgenommen.

Mieter, die diese Arbeiten nicht durchführen können, müssen selbst für Ersatz sorgen.

Es ist darauf zu achten, dass Gegenstände, die die Sicherheit der Passanten und der Hausbewohner gefährden (z.B. weggeworfene Obstschalen usw.), unverzüglich entfernt werden. Das Gleiche gilt auch für die Gehwege in den Höfen.

Die Stadtbau GmbH ist berechtigt, bei nachhaltig nicht ordnungsgemäßer Durchführung der Haus- und Treppenreinigung eine für die Mieter kostenpflichtige Reinigungsfirma mit der Durchführung der Arbeiten zu beauftragen. Diese Berechtigung gilt auch nach Abschluss einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes.

3. Benutzung von Waschküche, Trockenboden und Trockenplätzen

Die Waschküche steht jedem Haushalt zur Verfügung, ebenso die Trockenvorrichtungen (Trockenboden und Trockenplätze im Hof). Das Trocknen an Fenstern und der Balkonbrüstung ist nicht gestattet.

Nach Beendigung der Wäsche ist die Waschküche und der Trockenboden in sauberem Zustand zu verlassen. Insbesondere sind die Maschinen und das Flusensieb gut zu reinigen, ebenso die Gullys in der Waschküche. Sind die erforderlichen Anschlüsse in der Wohnung vorhanden, können dort Waschmaschinen aufgestellt werden. Wäsche darf nur an den hierfür vorgesehenen Trockenplätzen getrocknet werden. Nach dem Trocknen ist die Wäscheleine wieder zu entfernen.

4. Verhalten in den Grünanlagen und Spielplätzen

Die an den Wohnhäusern befindlichen Rasenflächen und Vorgärten sowie die sonstigen Grünanlagen (Bäume, Sträucher usw.) sind als Verschönerungsanlagen errichtet und sind pfleglich zu behandeln. Eigenpflanzungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Genehmigung ist jederzeit widerruflich. Die Bewässerung der Pflanzen ist aus der Wohnung sicherzustellen.

Die Kinder sind grundsätzlich anzuhalten die vorhandenen Spielplätze zu nutzen. Auf den Gehwegen und in den Grünanlagen ist das Ballspielen wegen der damit verbundenen Lärmbelästigung sowie zur Verhütung von Schäden an den Häusern und Außenanlagen nicht erlaubt. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zuwegungen sind zum Spielen nicht zugelassen. Die Aufsichtspflicht für das Verhalten der Kinder obliegt den

Eltern bzw. Erziehungsberechtigten. Während der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und nach 20:00 Uhr ist in den äußeren Anlagen jeglicher Lärm zu vermeiden.

5. Brandschutz und Fluchtwege

Im Interesse der Sicherheit aller Hausbewohner und deren Besucher dürfen weder im Treppenhaus noch im Hausflur, Keller, Hof, in den Speichergängen oder in anderen der Hausgemeinschaft zum Gebrauch zugänglichen Räumen oder Gebäudeteilen irgendwelche Gegenstände aufgestellt, gelagert oder in anderer Weise untergebracht werden.

Die Lagerung von Brennmaterial in den äußeren Anlagen, Kellergängen und auf den Dachböden wird nicht geduldet. Das Lagern von Gasflaschen in den Kellern und Kellergängen ist ebenso untersagt. Fahrräder und andere Fahrzeuge (mit Ausnahme von Motorrädern) dürfen nur in den eigens hierfür errichteten Ständern vor den Häusern oder in den Fahrradabstellräumen, die von der Hofseite erreichbar sind bzw. innerhalb der Kellerverschläge untergebracht werden. Mopeds oder Motorräder dürfen wegen der Brandgefahr nicht in den Fahrradabstellräumen untergebracht werden. Sie können, falls keine Garagen vorhanden sind, auf den Höfen bzw. Gehwegen so abgestellt werden, daß der allgemeine Personenverkehr nicht behindert wird. Das Anlehnen von Fahrrädern und sonstigen Fahrzeugen an Hauswänden ist untersagt.

Zur Verhütung von Brandgefahr ist mit Feuer und offenem Licht sowie elektrischen Geräten aller Art vorsichtig umzugehen. Entsprechende Sicherungen hinter und neben den Öfen und Herden (Schutzbleche usw.) sind vom Mieter anzubringen. Bereits vorhandene Schutzvorrichtungen dürfen nicht entfernt werden. Der Dachboden und die Kellerräume sind nicht mit offenem Licht oder Zigaretten zu betreten.

II. Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

6. Lärmschutz

Zu jeder Tageszeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden. Geräuschintensive, handwerkliche Betätigungen sind werktags in der Zeit von 8:00 Uhr - 18:00 Uhr, unter Berücksichtigung der Mittagsruhe zügig auszuführen.

Außer der Mittagsruhezeit von 13:00 Uhr -15:00 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 22:00 -7:00 Uhr.

Das Abspielen und Abhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art ist stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Auch auf den Zuwegungen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zucknallen von Fahrzeugtüren, Haus-, Keller-, Wohnungs-, und Zimmertüren ist insbesondere zur Nachtzeit auf dem Hausgrundstück untersagt.

7. Das Ausklopfen und Ausschütteln von Teppichen, Matratzen, Kleidungsstücken usw.

Es darf nur an den hierfür bestimmten Teppichklopfstangen und hierfür bestimmten Orten in der Zeit von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr getätigt werden. Dabei ist auf die zum Trocknen aufgehängte Wäsche Rücksicht zu nehmen.

Das Reinigen und Entstauben von Betten aus den Fenstern muss so durchgeführt werden, dass sich andere Mieter nicht belästigt fühlen oder deren Möbel oder Gegenstände nicht beschmutzt werden. Das Hinauswerfen von Gegenständen aller Art aus den Fenstern ist untersagt.

8. Rauchverbot

Das Rauchen im Treppenhaus, in den Kellern und Kellergängen sowie in den Speicherböden ist generell untersagt.

9. Das Halten von Hunden und Katzen

ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters erlaubt. Werden Mieter durch die Haltung der Tiere belästigt wird die Genehmigung ohne Rücksicht auf die Folgen sofort widerrufen. Der Vermieter kann verlangen, dass der Gesundheitszustand des Tieres nachgewiesen wird. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

10. Abstellen von Fahrzeugen

Das Befahren der Gehwege und Grünanlagen in den Höfen mit Fahrrädern und Kraftfahrzeugen ist zur Vermeidung von Unfällen und Schäden untersagt. Fahr- und Motorräder sind innerhalb der Wohnanlage zu schieben. Motorräder sind erst auf der Straße in Gang zu setzen.

III. Erhaltung der Mieträume

11. Behandlung der gemieteten Räume

Der Mieter einer Wohnung hat diese in pfleglicher Weise zu behandeln. An den Mieträumen oder an einzelnen Anlagen und Einrichtungen dürfen ohne Genehmigung der Stadtbau GmbH keine Veränderungen vorgenommen werden. Schäden in den Mieträumen sowie Störungen an Zuleitungen und Anlagen innerhalb der Mieträume und in den Räumen bzw. Gebäudeteilen, die gemeinschaftlich genutzt werden können, sind umgehend der Stadtbau GmbH bzw. dem Hausmeister mitzuteilen.

Instandsetzungsarbeiten jeglicher Art werden nur nach vorheriger Feststellung der Dringlichkeit durch die Stadtbau in Auftrag gegeben. Rechnungen für durch den Mieter eigenmächtig bestellte Instandsetzungsarbeiten werden von der Stadtbau GmbH nicht bezahlt.

Selbstverschuldete Schäden sind vom Mieter der Stadtbau GmbH schnellstens zu melden. Tropfende Wasserhähne oder Spülkästen oder sonstige Schäden, die zum erhöhten Wasserverbrauch führen, sind sofort zur Reparatur der Stadtbau GmbH zu melden.

Toiletten und Abflussbecken dienen ebenso wenig wie Dach- oder Regenrinnen der Aufnahme von Haus- und Küchenabfällen, Schmutz- und sonstigen Abwässern, sperrigen Gegenständen und schwer löslichen oder zähflüssigen Substanzen.

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

12. Reinhaltung und Lüftung

Die Mieträume sind stets sauber zu halten und entsprechend der **Broschüre Gesundes Wohnen „Richtig heizen und lüften“** zu lüften. Die Treppenhausfenster sind ausschließlich für Lüftung während der Treppenhausreinigung zu öffnen. Außerhalb der Reinigungszeiten sind die Treppenhausfenster stets geschlossen zu halten.

13. Mülltrennung

Der Müll ist vom Mieter zu trennen in Papier, Bio, Kunststoff (gelbe Säcke) und Restmüll und nur in die hierzu bestimmten Tonnen zu entsorgen. Die gelben Säcke sind nur zu den festgelegten Terminen des Entsorgers herauszustellen. Der Speicher, Hof und Keller darf nicht zur Ablage benutzt werden. Die Lagerung von Unrat und offenen Lebensmitteln in den Keller – und Speicherabteilen ist untersagt. Die Müllcontainer stehen ausschließlich Mietern der Wohnanlage zur Verfügung. Das Entsorgen von Fremdmüll ist ausdrücklich untersagt. Glühende oder heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen entsorgt werden, weil dadurch Brandgefahr und bei Gasbildung auch Explosionsgefahr besteht.

14. Frost-, Unwetter- und Brandgefahr

Die Mieter haben Vorsorge zu treffen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur unter null Grad Celsius sinkt. Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen geschlossen zu halten.

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

15. Antennen / Markisen

Antennen oder Satellitenschüsseln dürfen nur mit Genehmigung der Stadtbau GmbH mit einem eigens dafür abgeschlossenen Vertrag angebracht werden. Schäden, die bei Anbringung der Antenne verursacht werden, gehen zu Lasten des Mieters. Ungenehmigte Anlagen werden auf Kosten des Mieters entfernt. Hinsichtlich der Anbringung von Markisen behält sich die Stadtbau eine Genehmigung zur Ausführung und Farbe vor.

16. Außenwerbung

Zur Anbringung von Außenwerbung bzw. Reklametafeln und Berufsschildern an den Häusern ist die schriftliche Genehmigung der Stadtbau GmbH erforderlich.

17. Blumenschmuck

Blumenkästen sind an der Innenseite der Balkonbrüstung zu befestigen. Ampeln und Blumenstöcke vor den Fenstern oder Balkonen müssen so befestigt sein, so dass durch diese keine Gefahr entstehen kann. Die Pflege der Blumen ist so durchzuführen, dass die Mitbewohner nicht belästigt oder deren Sachen z.B. durch Gießwasser oder Blumenreste nicht beschädigt werden. Verunreinigungen auf Wegen sind umgehend zu beseitigen.

18. Hausmeister und bevollmächtigte Personen der Stadtbau

Der Hausmeister und alle weiteren handelnden Personen der Stadtbau üben das Hausrecht aus. Ein Angriff auf Mitarbeiter (innen) der Stadtbau GmbH betrachtet die Stadtbau GmbH als Angriff gegen sich selbst. Den Mitarbeitern der Stadtbau ist nach vorheriger Terminabsprache der Zutritt zur Wohnung zu gestatten. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich schriftlich an die Stadtbau GmbH zu richten.

Aschaffenburg, den 01.12.2008
Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Steinbach
Geschäftsführer
maschinell unterschrieben

Richter
Leiter Immobilien – Management
maschinell unterschrieben