

Hausordnung

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. 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.

Reinigung

- Der Mieter hat seine Räumlichkeiten samt den dazugehörigen Treppen und Vorplätzen rein und in Ordnung zu halten einschließlich Fensterläden, Rollläden und Jalousien.
- Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter jeweils für ihr Stockwerk zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einem Stockwerk, so hat die Reinigung abwechselungsweise zu geschehen. Verunreinigungen, und zwar auch solche, die durch Instandsetzungsarbeiten anfallen, sind sofort zu beseitigen.

Das Reinigen der Treppen vom oberen Stockwerk auf den Dachboden, der Vorplätze der Treppe gegen das Untergeschoss und den Keller, der Vorplätze dort, das Kehren des Hofes, der Einfahrt und der Straße, ausreichende Bestreuerung und die Beseitigung von Schnee und Eis, sowie das Reinigen gemeinschaftlich benutzter Geräte und Gefäße wechselt von Woche zu Woche zwischen sämtlichen Haushaltungen in fortlaufender Reihe, und zwar so, dass mit jedem Montagfrüh der Nachfolger eintritt. Die Schlussreinigung hat am Samstag zu erfolgen. Die Reinigung der Straße bzw. der Gehwege muss nach den jeweiligen Polizeivorschriften, mindestens 1 x wöchentlich, bei Bedarf täglich, vorgenommen werden.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Reinigungsgeräte und Streumaterial zu stellen. Der bei der Kaminreinigung anfallende Ruß ist von der Partei, welche die Kehrwoche hat, sofort gründlich zu entfernen.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

- Der Mieter hat die Mieträume nur vertragsgemäß zu nutzen und sie regelmäßig zu reinigen.
- Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türen schlagen und Lärm im Treppenhaus. Während der allgemeinen Ruhezeiten von 12 bis 14 Uhr und von 22 bis 7 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.
- Ruhestörende Arbeiten innerhalb der Mietsache und auf dem Hausgrundstück sind von Montag bis Freitag in der Zeit von 12 Uhr bis 14 Uhr und ab 18:00 Uhr zu unterlassen: samstags von 12 bis 14 Uhr und ab 16 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist die Erledigung solcher ruhestörender Arbeiten ganztägig nicht zulässig.
- Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeit geklopft werden.
- Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen, bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.
- Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschütteln, auszugießen oder hinunterzuwerfen.
- Auf Höfen und in Durchfahrten nicht Rad zu fahren.
- Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
- Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.
- Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
- Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
- Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.

Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, sodass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern, sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- Die Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe, usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.

- Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, ggf. auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutzbestimmungen

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.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper, usw.) auf dem Boden und im Keller.
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Nahrungsvorräten u. ä. auf dem Boden.
- Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, dass diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
- Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

- Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
- Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.
- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden, bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- Nur geeignete zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
- Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
- In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke, sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.