

Hausordnung

Das **Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft** erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Dies wird möglich, wenn sich jede Mietpartei bemüht, die Bedürfnisse ihrer Nachbarn zu respektieren. Zu diesem Zweck wird die nachstehende Hausordnung erlassen und zum Bestandteil des Mietvertrages.

Zur rechtlichen Bedeutung der Hausordnung

Diese Hausordnung ist von allen Mietern in gleicher Weise zu beachten und einzuhalten. Es ist ohne Belang, ob die einzelne Mietpartei eine der Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen benutzt oder nicht.

Abweichungen von der Hausordnung, soweit dies nicht zu einer Gefährdung der Haussicherheit und Haustechnik sowie zur Vernachlässigung der Reinigungspflichten führt, sind nur mit Zustimmung aller Mieter möglich. Im Streitfall gilt die Hausordnung.

Bei Abwesenheit einer Mietpartei oder bei Behinderung hat diese dafür Sorge zu tragen, dass ein Dritter die nach der Hausordnung zugewiesenen Obliegenheiten frist- und sachgerecht erledigt.

Zur Sicherheit im Haus

Zum Schutz der Hausgemeinschaft sind die Hauseingangstüren von 20:00 Uhr bis 6:00 Uhr und die Kellereingänge, Dachtüren und Hoftüren jederzeit geschlossen zu halten.

Die Lagerung von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht an das Haus und Grundstück gebracht werden.

Undichtigkeiten oder sonstige Mängel an Gas- und Wasserleitungen sind sofort den Stadtwerken sowie der Hausverwaltung zu melden

Wird Gageruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten und elektrische Schalter nicht betätigt werden. In diesem Fall werden Fenster sofort geöffnet und der Haupthahn abgedreht.

Bei Versagen der allgemeinen Flur- und Treppenhausbeleuchtung ist unverzüglich die Hausverwaltung zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, haben die Hausbewohner für eine ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppen und des dazugehörigen Flures zu sorgen.

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster geschlossen zu halten.

Ist ein Brand entstanden, der durch den Mieter nicht sofort gelöscht werden kann, hat der Nutzer nach Möglichkeit Fenster und Türen zu schließen und

das Gebäude über die Fluchtwege zu verlassen. Andere Hausbewohner sollen grundsätzlich durch Benutzung der Klingelanlage gewarnt und informiert werden.

Grillen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

Auch gebrauchsfähige Möbelstücke, Fahrräder, Kinderwagen und Krafträder haben nichts in den Treppenhäusern, Hausfluren, Kellergängen, Bodenzugängen und Gemeinschaftsräumen zu suchen. Diese sind fortwährend aus feuerpolizeilichen Gründen freizuhalten. Zur Aufbewahrung sind die privaten Keller vorzusehen.

Zur Lüftung und zum Frostschutz

Zu jeder Jahreszeit ist die Wohnung ausreichend zu lüften. Bei Anwesenheit soll die Wohnung mehrmals täglich durch kurzzeitiges, ca. 5-10 min, weites öffnen von Türen und Fenstern gelüftet werden. Das bloße Ankippen der Fenster, selbst auf Dauer, reicht dazu nicht aus. Dieses Verhalten führt zur Schimmelbildung. In Küche und Bad fällt mehr Feuchtigkeit an, diese Räume müssen deshalb nach Möglichkeit häufiger gelüftet werden.

Das Auskühlen der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften ist insbesondere im Winter zu unterlassen. Die Wohnung darf nicht ins Treppenhaus entlüftet werden. Die Luftzirkulation in den Räumen darf nicht unterbrochen werden; Möbelstücke sollen daher mindestens 5 cm von der Wand entfernt stehen.

Alle Nutzer haben Vorsorge zu treffen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen, insbesondere wasserführende Leitungen des Hauses, bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und/bzw. wenn die Außentemperatur 5°C unterschreitet. Thermostatventile an den Heizkörpern dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit der Nutzer nicht unter Frostschutzstufe eingestellt sein.

Zum Lärmschutz

Im Haus und auf den Außenanlagen sind zu jeder Tageszeit alle über das normale Maß hinausgehende Geräusche, die Mitbewohner beeinträchtigen können, zu unterlassen.

In den Ruhezeiten sind alle, auf Mitbewohner einwirkende Geräusche, insbesondere Betreiben von Waschmaschine, Wäschetrockner und längeres laufen lassen von Wasser, z.B. zum Duschen oder Baden, zu unterlassen. Ruhezeiten sind montags bis freitags bis 7:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und ab 22:00 Uhr sowie am Wochenende bis 9:00 Uhr, von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und ab 23:00 Uhr.

Da bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende

Geräusche nicht zu vermeiden sind, werden diese Verrichtungen nur werktags von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr, samstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, zügig ausgeführt.

Diese Beschränkung gilt nicht für Handwerker des Vermieters und beauftragte Unternehmen.

Die Benutzung von Fernseh-, Video- und Audiogeräten ist stets auf die Wohnung und Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren und Singen über Zimmerlautstärke ist nicht möglich. Die Nutzer haben auch dafür zu sorgen, dass sich Angehörige, Besucher, Lieferanten usw. entsprechend verhalten.

Zum Sparen

Im eigenen Interesse sollten Wasser und Energie insbesondere die Allgemeinbeleuchtung sparsam verwendet werden.

Zu den Reinigungspflichten

Die Reinigung von Haus und Teilen der Außenanlagen ist Aufgabe der Mietparteien. Es wird zwischen der kleinen Hausordnung (Reinigung der Etage) und der großen Hausordnung (Reinigung des Hauses und Teilen der Außenanlagen) unterschieden. Die Reinigungsarbeiten werden von den Mietern im wöchentlichen Wechsel ausgeführt. Der Reinigungsplan wird von der Hausverwaltung vorgegeben.

Die Mieter sind für regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung der Fußböden und sanitären Einrichtungen verantwortlich.

Die sanitären Einrichtungen sind rein zu halten und nur bestimmungsgemäß zu nutzen. In das WC und das Spülbecken dürfen keine Gegenstände oder Substanzen gelangen, die geeignet sind, Abflussverstopfungen hervorzurufen. Der Wasserablauf der Waschmaschine darf nur durch den dafür vorgesehenen Waschmaschinenanschluss erfolgen.

Zur kleinen Hausordnung

Die kleine Hausordnung umfasst Sauberhalten und Pflege des Treppenhauses und der zugehörigen Hausflure.

Die Nutzer von Erdgeschosswohnungen haben die Haustreppe, den Hauseingang, die Haustür und die Briefkästen sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses zu reinigen.

Nutzer der Wohnungen in den oberen Etagen haben die Treppe zu ihrem Geschoss und den zugehörigen Flur mit Treppenpodest zu reinigen. Die Reinigung ist mindestens wöchentlich, unter Einsatz entsprechender Pflegemittel vorzunehmen. Fenster, Fensterbänke, Treppengeländer, Wohnungs-, Haus- und Kellertüren müssen mindestens einmal monatlich geputzt werden. Liegen mehrere Wohnungen auf einer Etage, wechselt die Verantwortlichkeit entsprechend.

Der Mieter erledigt die in vorgegebener Weise durchzuführende kleine Hausordnung selbstständig bzw. beauftragt selbst eine Reinigungsfirma oder teilt dem Vermieter schriftlich mit, dass diese Arbeiten durch eine Fremdfirma zu vergeben sind.

Die entsprechenden Kosten sind in den Betriebskosten gegenüber dem Mieter abzurechnen.

Besondere Verschmutzungen (z. B. Umzug, Regen oder Schnee) sind von der für die kleine Hausordnung zuständigen Mietpartei sofort zu entfernen.

Unterlässt ein Mieter vorgeschriebene Arbeiten, so kann der Vermieter sie auf Kosten des Mieters veranlassen.

Durchführung kleine Hausordnung

Der Vermieter kann die kleine Hausordnung für einzelne Mietbereiche oder für komplette Hausaufgänge ohne Zustimmung der Mieter dann an eine Fremdfirma vergeben, wenn die Mieter ihrer Reinigungspflicht nicht nachkommen und damit das Eigentum des Besitzers nachhaltig geschädigt wird bzw. das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft beeinträchtigt wird.

Zum Wäschetrocknen

Das Trocknen von Wäsche hat, sofern kein Wäschetrockner verwandt wird, in Trockenräumen, Dachböden oder im Hof zu erfolgen. Auf den Balkonen kann Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Zum Blumenschmuck

Blumenkästen und Blumenbretter sind fachgerecht anzubringen. Beim Gießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern oder auf Passanten tropft.

Für Schäden am Gebäude oder Dritten haftet der Nutzer. Der Abschluss einer Versicherung zur Deckung solcher Schäden bleibt dem Mieter überlassen.

Zur groben Reinigung

Teppich, Vorlagen und Schuhe können nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus gereinigt werden.

Zur Beseitigung von Hausmüll

Der Hausmüll ist zerkleinert in die aufgestellten Tonnen zu leeren. Verschütteter Müll ist unverzüglich zu beseitigen. Der Hausmüll ist entsprechend den Satzungen der Stadt Leipzig sorgfältig zu trennen.

Zur Beseitigung von Sperrmüll

Sperrmüll wird über die Berechtigungskarten der Stadt Leipzig auf den Wertstoffhöfen entsorgt.

Unsere Außenanlage, Grünanlage, Zugänge

Mit Kraftfahrzeugen die Außen- und Grünanlagen zu befahren ist nicht gestattet.

Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Grundstück ist nur mit gesondertem Vertrag auf vorgesehenen Parkflächen erlaubt. Waschen und Reparatur von Kraftfahrzeugen ist untersagt. Zugangswege und Einfahrten sind jederzeit und von allen Hindernissen freizuhalten.

Die Grünanlagen sind zu schonen. Sie sind nicht als Fußwege zu nutzen. Fußballspielen ist auf den Grünanlagen nicht erlaubt.

Zu den Haustieren

Das Einbringen und Halten größerer Haustiere, Katzen, Hunde usw., ohne Genehmigung ist nicht erlaubt. Eine Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Haustiere Störungen verursachen. Wenn die Haltung kleinerer Tiere zu Belästigungen führt, kann auch diese untersagt werden. Der Vermieter kann einen Gesundheitsnachweis der Tiere verlangen.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Grünanlagen und Spielplätzen fernzuhalten. Durch die Tiere hervorgerufene Verunreinigungen sind sofort zu entfernen.

Die Fütterung frei lebender Tiere wie Tauben, Katzen usw., ist zu unterlassen, wenn dadurch Belästigungen hervorgerufen werden.

Unser Hausmeister

Der vom Eigentümer bestimmte Hausmeister übt das Hausrecht aus. Beschwerden, Anzeigen über Mängel und Schäden an Wohnung und Gebäude sowie Reparaturaufträge sind an den Hausmeister zu richten.

Zum Meldegesetz

Der Mieter ist verpflichtet, von polizeilichen Anmeldungen - auch von Untermietern - dem Vermieter Kenntnis zu geben.

Verstöße gegen diese Hausordnung können Duldungs- und Unterlassungs- sowie Schadensersatzansprüche des Eigentümers und Dritter begründen.

Sollte die Aufrechterhaltung der Ruhe und Ordnung im Hause Abänderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung erforderlich machen, darf der Vermieter die entsprechenden Anordnungen treffen.

Leipzig, den 2. 1. 2006