

Haus- und Wohnordnung

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Jeder Mieter und seine Angehörigen bilden zusammen mit den anderen Mietern eine Hausgemeinschaft. Alle Mitglieder dieser Hausgemeinschaft sind verpflichtet, durch Beachtung der Bestimmungen der Haus- und Wohnordnung an der Erhaltung eines auf gegenseitige Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitzuwirken sowie Schäden und unnötige Kosten zu vermeiden. Die Beachtung und Einhaltung dieser Hausordnung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrags einzuhalten.

1. Gebäudepflege, Müllbeseitigung, Hygiene

1.1 Reinigen von Treppenhaus, Keller und Dachboden

Haus und Grundstück sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

Die Reinigung der Treppen, Treppengeländer, Treppenhausflure und Treppenhausfenster hat in der Weise zu erfolgen, dass die Mieter der einzelnen Stockwerke wechselseitig je eine Woche den von der darunterliegenden Etage bis zu ihrer Wohnung reichenden Abschnitt reinigen und sauber halten. Abweichend davon sind die Erdgeschossbewohner auch für die Reinigung von Hauseingang und Vorplatz zuständig. Treppen und Flure sind mindestens einmal wöchentlich nass zu wischen.

Allgemeinflächen im Dach- und Kellergeschoß (z.B. Flure und Abstellräume), sowie Kelleraußentreppen sind wöchentlich abwechselnd von allen Mietern sauber zu halten. Dies ist auch von den Mietern auszuführen, die Dachboden und Keller nicht benützen.

Sollte es sich als zweckmäßig erweisen oder dem allgemeinen Wunsch der Hausgemeinschaft entsprechen, so kann das Wohnungsunternehmen in bestimmten Fällen eine andere Regelung erlassen, wie z.B. die Vergabe der Gebäudereinigung zu Lasten der Mieter.

Bei Urlaub oder längerer Abwesenheit haben sich die Mieter wegen einer Änderung der Reihenfolge abzusprechen bzw. für eine Vertretung zu sorgen. Der Hausverwaltung ist durch den nachfolgenden Mieter zu melden, wenn die in der Woche zuvor an der Reihe befindliche Mietpartei trotz Aufforderung der Reinigungspflicht nicht nachkommt.

Werden Treppen, Flure usw. durch Umzug oder veranlasste Lieferungen aller Art (z.B. Kohlen, Heizöl, Holz) verschmutzt, so hat der betreffende Mieter diese Verunreinigungen sofort zu beseitigen. Waschküchen und Trockenräume sind jeweils von den Benutzern sauber zu hinterlassen. Darüber hinaus sind die Mieter verpflichtet, das ihnen zugewiesene Dachboden- und Kellerabteil zu reinigen.

1.2 Abfälle und Müll

Die Müllbeseitigung erfolgt nach geltenden Richtlinien des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempen.

Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ist jeder Bewohner angehalten, Abfälle zu vermeiden und Wertstoffe einer Wiederverwertung zuzuführen. Wertstoffe sind über die Wertstoffinseln bzw. -höfe zu entsorgen. Bioabfälle sind in die bereitstehenden Biotonnen zu geben. In die Restmülltonnen dürfen nur solche Abfälle eingefüllt werden, die nicht anderweitig zu verwerten sind. Für die Entsorgung von Sperrmüll (z.B. alte Möbel, Matratzen etc.), Fahrrädern, Mopeds, Motorrädern, Schutt, Altkleidern, Problemabfällen usw. beim Wertstoffhof oder in der Müllverbrennungsanlage sind die Bewohner selbst zuständig. Es ist darauf zu achten, dass der Müll nicht neben die Behälter gestellt oder geschüttet wird. Die Behälter sind stets geschlossen zu halten. Bitte achten Sie hierauf auch bei Ihren Kindern.

Es ist strengstens untersagt, Küchenabfälle, Öle, Fette, Verbandsmaterial, Binden und sonstige Abfälle in die Küchenspüle, das Waschbecken oder das Klosett zu werfen. Der Mieter haftet für den evtl. von ihm verursachten Schaden und dessen Behebung.

1.3 Zeitungen, Prospekte

Zeitungen, Prospekte und andere Printmedien sind sachgerecht zu entsorgen und aus dem Eingangsbereich des Hauses zu entfernen. Diese dürfen weder dort gelagert noch gestapelt werden. Die Mieter haften für die evtl. entstehende Entsorgung durch das Wohnungsunternehmen

1.4 Beseitigung von Ungeziefer

Die Wohnung ist von allem Ungeziefer reinzuhalten. Zeigt sich Ungeziefer, so hat der Mieter sofort für gründliche Beseitigung zu sorgen und dem Wohnungsunternehmen entsprechende Anzeige zu erstatten.

1.5 Reinigen von Teppichen usw.

Teppiche, Vorleger, Polstermöbel, Betten, Matratzen usw. dürfen weder im Treppenhaus noch aus Fenstern, noch auf dem Balkon gereinigt werden. Die Ruhezeiten (siehe Ziffer 2.1) sind zu beachten.

2. Ruhe und gegenseitige Rücksichtnahme

Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 12.30 bis 14.30 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr ein. Über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung ist zu unterlassen. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksicht geboten.

2.1 Ruhestörende Arbeiten

Lärm verursachende hauswirtschaftliche oder handwerkliche Arbeiten wie Teppichklopfen, Staubsaugen, der Gebrauch von Bohrmaschinen, Nähmaschinen oder andere in einem Haushalt üblicherweise anfallende Arbeiten, die die Mietnachbarn beeinträchtigen können, sind in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr nicht erlaubt. Der Gebrauch von Haushaltsgeräten (Wasch-, Spülmaschinen, Wäschetrockner etc.) ist um 22.00 Uhr zu beenden. An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sind ruhestörende Arbeiten sowie lautstarke Hobbys nicht gestattet.

2.2 Geräuschvolle Vergnügen

Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. In Wohnungen sind, soweit andere Mieter dadurch belästigt werden, geräuschvolle Vergnügen um 22.00 Uhr zu beenden. Fenster und Wohnungstüre sind zu schließen. Festlichkeiten aus besonderem Anlass sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

2.3 Medien und Unterhaltung, Musik, Musikinstrumente

Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer und Spielkonsolen sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Deren Benutzung sowie das Musizieren im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) und bei offenem Fenster ist verboten.

Besondere Rücksicht ist beim Musizieren zu üben. In allen Fällen ist die Mittagsruhe von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr einzuhalten. Musizieren soll in die Zeit nach 8.00 Uhr und vor 18.00 Uhr verlegt werden.

2.4 Badbenutzung

Baden und Duschen sollte nicht vor 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 Uhr erfolgen. In Krankheitsfällen sowie aus beruflichen Gründen sind Ausnahmen gestattet.

3. Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen / Aufenthalt in der Wohnanlage

3.1 Waschen und Trocknen von Wäsche

Außer in automatischen Waschmaschinen und Wäschetrocknern soll Wäsche in der Wohnung weder gewaschen noch getrocknet werden. Bei der Benützung dieser Maschinen haftet der Mieter für evtl. Schäden, die dabei entstehen können. Es ist verboten, Waschmaschinen an Boilern anzuschließen.

Steht keine private Waschmaschine zur Verfügung, so darf Wäsche nur in der Gemeinschaftswaschküche gereinigt werden. Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlage erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen. Nach dem Gebrauch sind Waschraum, Waschmaschine, Wäschetrockner usw. sorgfältig zu säubern. Private Waschgefäße sind zu entfernen. Wäsche darf keinesfalls über die Balkonbrüstung, in den Fenstern oder Ausstellvorrichtungen der Rollläden aufgehängt werden. Für das Trocknen der Wäsche stehen Trockenplätze und Trockenräume zur Verfügung. Nach dem Gebrauch sind Trockenböden sorgfältig zu reinigen und private Wäscheleinen zu entfernen.

Für die Nutzung der Gemeinschaftswaschanlage siehe Ziffer 2.1.

3.2 Wasserentnahme

Wasser darf aus der Wasserleitung nur zum Bedarf der im Hause wohnberechtigten Personen entnommen werden. Der Anschluss von Haushaltsgeräten an die Warmwasserversorgung ist nur dann gestattet, wenn der Warmwasserverbrauch durch einen Wohnungszähler gemessen wird. Das Waschen von Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet.

3.3 Unterstellen von Gegenständen, Elektrokleinstfahrzeuge, Krafträdern und Kraftwagen

Im Treppenhaus, in den Kellergängen, im Allgemeinkellerraum sowie auf dem Trockenboden dürfen keinerlei Gegenstände (wie Hausrat, Kinderwagen, Schuhe, Fahrräder, Möbel, Sperrmüll usw.) abgestellt werden.

Der Abstellraum darf nur zur Aufbewahrung von Fahrrädern und Kinderwägen benutzt werden. Alle anderen Gegenstände sind in den privaten Kellerabteilen zu lagern. Für etwaige Beschädigungen haftet der Mieter. Krafträder und Elektrokleinstfahrzeuge aller Art dürfen weder in Wohnungen, Treppenhäusern noch in Haus- und Kellergängen abgestellt werden.

3.4 Abstellen von Fahrzeugen

Hauseingänge und Hauszufahrten sind von Fahrzeugen aller Art freizuhalten. Das Abstellen von Kraftwägen und Elektrokleinstfahrzeugen in Garagenhöfen, auf Gehwegen und auf Grünflächen ist verboten. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuknallen von Fahrzeugtüren ist insbesondere zur Nachtzeit untersagt. Kfz-Stellplätze innerhalb der Wohnanlage sind insbesondere solchen Bewohnern vorbehalten, denen in unmittelbarer Nähe keine Garage zur Verfügung steht.

3.5 Erhaltung der Grünanlagen, Ballspielen, Radfahren

Die Rasenflächen sind zu schonen. Das Beschädigen der Anpflanzungen ist strengstens untersagt. Ausgenommen auf besonders ausgewiesenen „Bolzplätzen“ sind in den Wohnanlagen Fuß-, Faustball und andere mannschaftsähnliche Spiele ebenso verboten, wie das Herumfahren

mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. auf Gehwegen, Garagenhöfen und Grünflächen, sowie das Skifahren und Rodeln auf hierfür nicht freigegebenem Gelände.

Das Aufstellen von Zelten und das Campieren in den Anlagen ist nicht gestattet.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Hunde und Katzen ist untersagt. Hundekot ist unverzüglich einzusammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.6 Kinderspielplätze

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln und tragen Sie damit zur Sauberkeit des Spielplatzes bei. Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Die Kinderspielplätze, insbesondere Sandspielkästen, sollen den Kindern bis etwa 10 Jahren vorbehalten bleiben. Während der Mittagsruhe von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr und nach 20.00 Uhr dürfen die Kinderspielplätze nicht benützt werden. Die Eltern haben dafür zu sorgen, dass sich die Kinder ruhig verhalten. Im Treppenhaus, Keller und Dachboden dürfen Kinder nicht herumspringen und –spielen. Aus hygienischen Gründen sind Tiere von den Spielplätzen fernzuhalten.

3.7 Aufzug

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgegenständen muss dem Wohnungsunternehmen angezeigt werden. Die Maximallast ist zu beachten und einzuhalten. Der Aufzug ist entsprechend des Reinigungsplans zu reinigen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. (s. Ziffer 1.1)

4. Sicherheit, Schadensverhütung, Erhaltung der Einrichtungen

4.1 Anzeige von Schäden

Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam genutzten Räumen oder am Haus auf, so ist dies unverzüglich dem Wohnungsunternehmen oder seinem Beauftragten mitzuteilen. Drohen durch einen eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so soll der Mieter, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für dessen Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnzeichen sorgen.

4.2 Maßnahmen bei Frost, Unwetter, Schneebeseitigung

Bei Eintritt von Frostwetter sind die nötigen Vorkehrungen gegen das Einfrieren der Wasserleitungs- und Abflussrohre sowie der Heizkörper zu treffen (Schließen der Fenster, insbesondere Bad-, WC-, Keller- und Bodenfenster und der Haus-, Dachboden- und Kellertüren; Erwärmung der Räume, in denen Leitungen verlegt sind, wie Bad oder WC). Durch mangelnden Frostschutz entstandene Schäden gehen zu Lasten der Mieter. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von der Wahrnehmung dieser Pflichten.

Bei Unwetter sind alle Fenster in der Wohnung sowie im Keller und Dachboden zu schließen.

Falls Schnee oder Regenwasser in den Bodenraum eingedrungen ist, muss dessen Beseitigung vom Mieter veranlasst werden. Für die Beseitigung im Trockenboden ist der jeweilige Mieter verantwortlich, der mit der Dachbodenreinigung an der Reihe ist. Schnee auf den Balkonen und Fensterbänken führt zu Beschädigungen des Wohnhauses, wenn er schmilzt. Er ist deshalb zu entfernen.

4.3 Offenes Licht, feuergefährliche Gegenstände, Brennstofflagerung

Die Verwendung offenen Lichtes sowie Rauchen auf dem Dachboden, im Keller oder im Aufzug gefährden das Haus und sind daher zu unterlassen.

Die Aufbewahrung von leicht entzündbaren, feuergefährlichen und explosiven sowie Geruch verursachenden Stoffen im Hause ist verboten.

Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden. Die Lagerung von Heizöl muss den feuerpolizeilichen Vorschriften und der Verordnung über die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) entsprechen. Der betreffende Mieter hat sich über die jeweils gültigen Bestimmungen selbst zu informieren. Das Abschießen von Feuerwerkskörpern von Fenstern und Balkonen ist verboten.

4.4 Balkone, Loggien, Blumenschmuck

Das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen ist aus Sicherheitsgründen nur mit elektrischem Grill erlaubt.

Beim Reinigen der Balkone, Loggien usw. und beim Begießen der Blumen ist darauf zu achten, dass kein Wasser und kein Schmutz an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter rinnt. Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher an der Innenseite der Balkonbrüstung angebracht werden.

4.5 Beleuchtung

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist das Wohnungsunternehmen oder der zuständige Hausmeister zu verständigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Mieter für ausreichende Notbeleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flurs sorgen.

4.6 Schließen der Türen, Schlüsselhaftung

Im Interesse der allgemeinen Sicherheit sind die Haustüre und die übrigen Zugänge zum Haus auch tagsüber geschlossen zu halten. Der Mieter haftet für alle ihm beim Einzug übergebenen Schlüssel. Bei Verlust eines Haus- oder Wohnungsschlüssels ist das Wohnungsunternehmen zu verständigen. Das Anfertigen weiterer Schlüssel bedarf der Genehmigung. Beim Auszug besteht die Pflicht des Mieters, sämtliche Schlüssel, auch nachgefertigte, abzuliefern. Beim Fehlen von Originalschlüsseln ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, notfalls auf Kosten des Mieters, Schlösser abzuändern. Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie das Wohnungsunternehmen über deren Namen und Adresse.

4.7 Sanitäre Einrichtungen, Öfen, Gas- und Elektrogeräte

Ausgüsse, Klosettbecken, Badewannen, Öfen sowie die vom Wohnungsunternehmen gestellten Gas- und Elektrogeräte sind vom Mieter stets in gebrauchsfähigen Zustand zu halten. Beschädigungen und Verstopfungen an den sanitären und sonstigen Einrichtungen muss der Mieter auf seine Kosten beheben. Der Mieter hat auch für die regelmäßige Wartung der Gasgeräte, Elektroboiler bzw. Warmwasserbereiter zu sorgen (Rußen, Entkalken) soweit kein Wartungsvertrag durch das Wohnungsunternehmen besteht.

4.8 Fußböden

Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist mit geeigneten Mitteln so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen (siehe auch Ziffer 1.1): Um Druckstellen zu vermeiden, sind für schwere Möbel und für dünne Möbelfüße zweckentsprechende Untersätze oder Unterlagen zu verwenden. Teppichböden dürfen nur mit wasserlöslichem Klebstoff verklebt werden. Für evtl. Schäden haftet der Mieter.

4.9 Lüftung und Heizung

Ungenügendes Lüften und Heizen kann zu Schäden führen. Ausreichende Lüftung ist auch in der kalten Jahreszeit notwendig. Kurzzeitige Stoßlüftung ist wirksamer als langdauerndes Öffnen der Fenster. Dauerndes Kippen der Fenster führt besonders im Winter zur Auskühlung der Wohnung und ist deshalb zu unterlassen.

Die Haus- und Wohnordnung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages.