Hausordnung

Städtische
Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohner. Um ein möglichst ungestörtes und verträgliches Zusammenleben zu gewährleisten, gelten die nachfolgenden Regelungen, soweit sie wirksam Bestandteil des Mietvertrags geworden sind.

Die gesetzlichen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien bleiben unberührt. Die Hausordnung darf insbesondere nicht so ausgelegt werden, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Mietwohnung oder gesetzlich geschützte Rechte des Mieters über das zulässige Maß hinaus eingeschränkt werden.

I. Schutz vor Lärm

1. Allgemeine Rücksichtnahme

Vermeidbare und unzumutbare Lärmbelästigungen sind zu unterlassen.

Fernseh-, Radio-, Musik- und sonstige Tongeräte sind so zu betreiben, dass andere Hausbewohner nicht unzumutbar gestört werden. Gleiches gilt für die Nutzung von Ton- und Musikgeräten auf Balkonen, Loggien und Terrassen.

2. Musizieren

Musizieren ist grundsätzlich zulässig. Während der allgemeinen Ruhezeiten ist auf das Musizieren zu verzichten.

Außerhalb der Ruhezeiten ist auf die Interessen der übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Art, Lautstärke und Dauer des Musizierens sind so zu gestalten, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Bewohner vermieden wird.

Eine starre zeitliche Begrenzung des Musizierens gilt nicht. Bei regelmäßigem oder intensivem Musizieren ist auf die konkreten örtlichen Verhältnisse und die berechtigten Interessen der übrigen Bewohner Rücksicht zu nehmen.

3. Hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten

Hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten, die mit einer erhöhten Geräuschentwicklung verbunden sind, insbesondere Staubsaugen, Teppichklopfen und Heimwerken, sind grundsätzlich nur außerhalb der Ruhezeiten und unter angemessener Rücksichtnahme auf die übrigen Bewohner durchzuführen.

Arbeiten, die aus Sicherheitsgründen, zur Vermeidung von Schäden oder aus sonstigen wichtigen Gründen unverzüglich erforderlich sind, bleiben hiervon unberührt.

4. Fahrzeugverkehr

Bei der An- und Abfahrt mit Motorfahrzeugen ist unnötiger Lärm zu vermeiden und auf das Ruhebedürfnis der Bewohner Rücksicht zu nehmen.

Auf der Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der Verkehrssicherheit besonders vorsichtig und mit angemessener Geschwindigkeit zu fahren. Soweit die örtlichen Verhältnisse dies erfordern, gilt Schrittgeschwindigkeit.

5. Baden und Duschen

Baden und Duschen ist grundsätzlich auch während der Nachtzeit zulässig.

Soweit aufgrund der konkreten Bauweise erhebliche Geräuschbelästigungen entstehen können, ist insbesondere während der Nachtruhe auf eine möglichst geräuscharme Nutzung zu achten.

6. Besondere Rücksichtnahme

Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist im Rahmen des Zumutbaren besondere Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit

1. Hauszugänge

Die Hauszugänge sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Soweit ein Verschließen der Zugänge während bestimmter Zeiten vorgesehen ist, sind die hierfür geltenden Sicherheits-, Brand- und Fluchtwegvorschriften zu beachten.

2. Freihalten von Flucht- und Rettungswegen

Hauseingänge, Treppenhäuser, Flure, Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten sowie sonstige Flucht- und Rettungswege sind freizuhalten.

Fahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen und sonstige Gegenstände dürfen dort nicht so abgestellt werden, dass die bestimmungsgemäße Nutzung, insbesondere die Nutzung als Flucht- oder Rettungsweg, beeinträchtigt wird.

3. Gefahrstoffe und gemeinschaftliche Räume

Feuergefährliche, leicht entzündbare, explosive oder sonstige gefährliche Stoffe dürfen nur unter Beachtung der gesetzlichen Sicherheitsvorschriften gelagert werden. Eine Lagerung in gemeinschaftlich genutzten Bereichen ist unzulässig, soweit dies nach den gesetzlichen Vorschriften oder aus Sicherheitsgründen nicht zulässig ist.

Gemeinschaftliche Trockenräume sind bestimmungsgemäß zu nutzen. Gegenstände dürfen dort nicht dauerhaft abgestellt werden, wenn dadurch die bestimmungsgemäße Nutzung oder die Sicherheit beeinträchtigt wird.

4. Explosive Stoffe

Explosive oder sonstige gefährliche Stoffe dürfen nicht entgegen den gesetzlichen Vorschriften in das Gebäude oder auf das Grundstück eingebracht oder dort gelagert werden.

5. Mängel und Schäden

Erkennbare Mängel, Schäden oder Störungen an technischen Einrichtungen des Gebäudes sind dem Vermieter oder der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen, soweit dies dem Mieter zumutbar ist.

Bei akuten Gefahren ist unverzüglich die erforderliche Gefahrenabwehr zu veranlassen und gegebenenfalls der zuständige Notdienst oder die Feuerwehr zu verständigen.

6. Grillen

Das Grillen ist auf Terrassen, Loggien und Freiflächen nur zulässig, soweit dadurch keine unzumutbaren Rauch-, Geruchs- oder sonstigen Beeinträchtigungen anderer Bewohner entstehen und keine Sicherheits- oder Brandschutzvorschriften entgegenstehen.

Das Grillen mit Holzkohle ist auf Terrassen, Loggien und gemeinschaftlichen Freiflächen untersagt.

7. Dauerelastische Verfugungen

Der Mieter hat erkennbare Schäden oder Ablösungen an dauerelastischen Verfugungen im Bereich von Bad und WC, insbesondere an Bade- und Duschwannen, dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Eine regelmäßige Kontrolle ist im Rahmen der dem Mieter zumutbaren Wohnungsnutzung vorzunehmen.

III. Kinder und Grünanlagen

1. Spielfläche

Die auf dem Grundstück vorhandene Spielfläche mit Spielgeräten ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen.

Die Spielfläche steht insbesondere den im Haus lebenden Kindern sowie deren Besuchern und Spielkameraden zur Verfügung.

2. Sauberkeit der Spielfläche

Die für die Nutzung verantwortlichen Personen haben darauf zu achten, dass die Spielfläche sauber hinterlassen wird und benutztes Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.

Durch die Nutzung verursachte vermeidbare Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

3. Haustiere

Haustiere sind von der Spielfläche fernzuhalten. Auf den übrigen Grünflächen sind die geltenden gesetzlichen Vorschriften und die Regelungen zur Tierhaltung zu beachten.

4. Kinder- und Sportspiele

Kinder dürfen die hierfür vorgesehenen Flächen entsprechend ihrem Alter und ihrer Zweckbestimmung nutzen.

Lärmende Spiele und Sportarten, insbesondere Ballspiele, sind in Gebäuden, Treppenhäusern, Kellerräumen und sonstigen hierfür nicht vorgesehenen Gemeinschaftsbereichen zu unterlassen.

Auf den Freiflächen sind Spiele und Sportarten zulässig, soweit sie der bestimmungsgemäßen Nutzung entsprechen und keine unzumutbare Lärmbelästigung, Gefahr oder Beschädigung von Sachen verursachen.

5. Untergeschoss

Kellerräume, Tiefgaragen und sonstige Gemeinschaftsräume im Untergeschoss sind grundsätzlich keine Spielflächen.

Kinder sollen sich dort nur aufhalten, soweit dies zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Räume oder in Begleitung bzw. unter Aufsicht einer verantwortlichen Person erforderlich ist.

IV. Reinigung und Müllentsorgung

1. Sauberkeit

Haus und Grundstück sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten.

Von einem Bewohner verursachte vermeidbare Verunreinigungen sind von diesem unverzüglich zu beseitigen.

2. Reinigung

Von einem Bewohner verursachte Verunreinigungen in Gemeinschaftsbereichen sind von diesem unverzüglich zu beseitigen, soweit ihm dies zumutbar ist.

Soweit die Reinigung der Gemeinschaftsflächen nicht durch den Vermieter oder ein von ihm beauftragtes Unternehmen erfolgt und die entsprechenden Kosten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften als Betriebskosten umgelegt werden, kann die Reinigung durch die Mieter nach einem angemessenen und nachvollziehbaren Reinigungsplan erfolgen, sofern eine entsprechende Verpflichtung wirksam vereinbart wurde.

Kleine Kehrwoche

Zur kleinen Kehrwoche können insbesondere gehören:

- Reinigung der Flächen vor den Eingangstüren;
- Reinigung der jeweils zugeordneten Treppenhausabschnitte;
- Reinigung der Flurfenster, soweit diese dem jeweiligen Bereich zugeordnet sind;
- Reinigung der zugeordneten Stell- und Tiefgaragenstellplätze, soweit dies wirksam vereinbart wurde;

- Reinigung der mitvermieteten Keller- und Dachbodenbereiche, soweit diese ausschließlich dem jeweiligen Mieter zugeordnet sind.

Große Kehrwoche

Zur großen Kehrwoche können insbesondere gehören:

- Reinigung der Kellerabgangstreppen und der gemeinschaftlich genutzten Kellerbereiche;
- Reinigung der Zugänge und gemeinschaftlich genutzten Bereiche des Dachbodens;
- Reinigung der Hofflächen und der gemeinschaftlich genutzten Zugangsbereiche;
- Reinigung der Kellerfenster und Hauseingangstüren;
- Reinigung der Mülleimerbox und der hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Bereiche;
- Reinigung der Aufzugskabine, soweit dies nach dem vereinbarten Reinigungsplan vorgesehen ist.

Bei längerer Abwesenheit soll der Mieter dem Vermieter eine erreichbare Kontaktmöglichkeit mitteilen. Eine Verpflichtung zur Übergabe eines Wohnungsschlüssels an den Vermieter besteht nicht. Soweit für einen konkreten Notfall eine Zugangsmöglichkeit erforderlich ist, kann der Mieter freiwillig eine geeignete Vertrauensperson benennen.

3. Müllentsorgung

Abfälle dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllbehälter und entsprechend den örtlichen Vorschriften zur Abfallentsorgung und Mülltrennung eingebracht werden.

Sperrige Abfälle, Kartons und Verpackungen sind entsprechend den örtlichen Vorgaben zu entsorgen und dürfen nicht so in Müllbehälter eingebracht werden, dass diese überfüllt oder beschädigt werden.

Verunreinigungen von Haus, Zugangswegen oder dem Bereich der Müllgefäße sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

4. Abwasseranlagen

Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Papierwindeln, Feuchttücher, Asche sowie sonstige nicht dafür bestimmte Gegenstände oder Flüssigkeiten dürfen nicht über Toiletten, Abflussbecken oder Bodeneinläufe entsorgt werden.

V. Lüften und Fenster außerhalb der Wohnungen

1. Heizen und Lüften

Der Mieter hat die Mieträume im Rahmen seiner mietvertraglichen Pflichten angemessen zu beheizen und zu lüften, soweit dies zur Vermeidung von Schäden an der Mietsache erforderlich und dem Mieter zumutbar ist.

Hinweise zum sachgerechten Heizen und Lüften können dem Mieter zur Verfügung gestellt werden und dienen als Orientierung.

2. Lüften zum Treppenhaus

Die Wohnung ist grundsätzlich über die dafür vorgesehenen Fenster oder Lüftungseinrichtungen nach außen zu lüften.

Eine Lüftung in das Treppenhaus ist zu vermeiden, wenn dadurch Gerüche, Feuchtigkeit oder sonstige Beeinträchtigungen für andere Bewohner entstehen.

3. Fenster in Gemeinschaftsbereichen

Keller- und Treppenhausfenster sind bei Frostgefahr grundsätzlich geschlossen zu halten, soweit ihre Öffnung nicht zur erforderlichen Lüftung oder aus anderen sachlichen Gründen notwendig ist.

Dachfenster sind bei Regen, Sturm oder sonstigem Unwetter zu schließen und, soweit hierfür vorgesehen, ordnungsgemäß zu verriegeln.

VI. Nutzung von Loggien und Terrassen

1. Blumenkästen

Blumenkästen dürfen nur sicher und sachgemäß angebracht werden. Eine Anbringung an der Außenseite von Balkonen oder Loggien ist nur zulässig, wenn sie technisch sicher befestigt ist und keine Gefahr für Personen oder Sachen besteht.

Beim Gießen ist darauf zu achten, dass kein Wasser auf darunterliegende Balkone, Terrassen oder sonstige Bereiche tropft.

2. Wäsche

Wäsche darf auf Balkonen, Loggien und Terrassen getrocknet werden, soweit dies nicht durch den Mietvertrag oder wirksame besondere Regelungen ausgeschlossen ist.

Dabei ist auf ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie auf die berechtigten Interessen der übrigen Bewohner Rücksicht zu nehmen.

3. Außenwände und Fassade

Bauliche Veränderungen an Außenwänden, Fassaden und sonstigen Gebäudeteilen bedürfen der hierfür erforderlichen Zustimmung des Vermieters und gegebenenfalls weiterer erforderlicher Genehmigungen.

Insbesondere dürfen die Außenwände und die Wärmedämmung nicht ohne Zustimmung angebohrt oder anderweitig beschädigt werden.

4. Gegenstände auf Loggien und Terrassen

Gegenstände dürfen auf Loggien und Terrassen nur so aufgestellt werden, dass keine Gefahr für Personen oder Sachen entsteht und das äußere Erscheinungsbild sowie die berechtigten Interessen anderer Bewohner nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Gegenstände, die über die Brüstung hinausragen oder herabfallen können, sind nicht zulässig.

Sichtschutzvorrichtungen dürfen nur angebracht werden, soweit sie technisch sicher befestigt sind, keine Schäden am Gebäude verursachen und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht unzumutbar beeinträchtigen. Bauliche oder fest installierte Sichtschutzvorrichtungen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

VII. Personenaufzug

1. Nutzung durch Kinder

Kleinkinder sollen den Aufzug nur in Begleitung einer geeigneten erwachsenen Person benutzen.

2. Nutzlast

Bei der Beförderung schwerer Gegenstände, Möbelstücke und sonstiger Lasten ist die angegebene zulässige Nutzlast des Aufzugs einzuhalten.

3. Umzüge

Die Nutzung des Aufzugs zur Beförderung von Umzugsgut ist der Hausverwaltung rechtzeitig vorher mitzuteilen, soweit dies zur Koordinierung des Umzugs und zum Schutz des Aufzugs erforderlich ist.

Bei der Beförderung von Umzugsgut ist die Fahrkabine angemessen zu schützen. Durch den Umzug verursachte Verunreinigungen oder Schäden sind unverzüglich zu beseitigen bzw. nach den gesetzlichen Vorschriften zu ersetzen.

4. Tiere

Tiere dürfen im Aufzug befördert werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalls zumutbar ist und dadurch keine Gefahr oder unzumutbare Belästigung für andere Personen entsteht.

VIII. Tierhaltung

1. Zulässigkeit

Die Zulässigkeit der Tierhaltung richtet sich nach dem Mietvertrag und den gesetzlichen Vorschriften.

2. Verantwortung des Tierhalters

Der Tierhalter hat dafür Sorge zu tragen, dass von dem Tier keine vermeidbaren Verschmutzungen, Gefahren, Beschädigungen oder unzumutbaren Belästigungen anderer Bewohner ausgehen.

Verunreinigungen durch das Tier sind vom Tierhalter unverzüglich zu beseitigen.

IX. Abstellen von Fahrzeugen und Gegenständen

1. Fahrzeuge und Kinderwagen

Das Abstellen von Motorfahrzeugen, Fahrrädern und Kinderwagen richtet sich nach den hierfür bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Vorschriften.

Flucht- und Rettungswege sowie notwendige Zugänge und Zufahrten sind jederzeit freizuhalten.

2. Fahrradkeller

Der Fahrradkeller ist ausschließlich zum Abstellen von Fahrrädern und hierfür bestimmtem Zubehör vorgesehen.

Fahrräder sind so abzustellen, dass Verkehrs-, Flucht- und Rettungswege freibleiben.

Nicht fahrbereite Fahrräder dürfen dort nur abgestellt werden, soweit ausreichend Platz vorhanden ist und die bestimmungsgemäße Nutzung des Fahrradkellers nicht beeinträchtigt wird.

Sonstige Gegenstände und insbesondere nicht zur Fahrradnutzung gehörendes Kinderspielzeug dürfen im Fahrradkeller nicht dauerhaft abgestellt werden.

X. Schlussbestimmungen

Die Hausordnung dient der Aufrechterhaltung eines geordneten und rücksichtsvollen Zusammenlebens.

Die gesetzlichen Vorschriften sowie die im Mietvertrag ausdrücklich vereinbarten Rechte und Pflichten bleiben unberührt.

Sollte eine Bestimmung dieser Hausordnung unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften.