

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Hausordnung, die Bestandteil dieses Mietvertrages ist, ist daher von allen Hausbewohnern einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung

1. Unbedingte Ruhe ist im Interesse aller Mieter von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9.00 Uhr einzuhalten. Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler sind stets auf Zimmerlautstärke zu beschränken, insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (Balkon, Loggia, Garten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
2. Durch Baden oder Duschen darf in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.
3. Sind bei Arbeiten oder der Benutzung von Haushaltsgeräten, wie z.B. Waschmaschine, Trockenschleuder usw. belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.
4. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus zu unterlassen.
5. Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien und unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.
6. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

II. Sicherheit

1. Die Haustür muss von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen gehalten werden. Hierfür ist jeder Bewohner oder dessen Besucher, der das Haus zwischen 20.00 Uhr und 6.00 Uhr betritt oder verlässt, verantwortlich.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure müssen von Fahrrädern, Kinderwagen und anderen Gegenständen jeglicher Art freigehalten werden, damit sie ihren Zweck als Fluchtweg erfüllen.
3. Kleinkraftträder, Mopeds, Motorroller und ähnliche Fahrzeuge dürfen auch vorübergehend nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen untergestellt werden.
4. Leicht entzündliche Gegenstände und Flüssigkeiten dürfen zur Vermeidung von Brandgefahr weder im Keller noch in Bodenräumen aufbewahrt werden. Größere Gegenstände wie Möbelstücke, Reisekoffer müssen so aufgestellt werden, dass die Räume übersichtlich und

zugänglich bleiben. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer sind auf vorhandenen Dachböden, dem Keller und in den Hausfluren verboten.

5. Das Betreten des Daches ist dem Mieter oder dem von ihm Beauftragten nicht gestattet. Zur fachgemäßen Anbringung von Außenantennen bedarf es der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind reinzuhalten, Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Wenn nicht die Reinigung des Treppenhauses vom Vermieter übernommen ist, haben die Bewohner des Erdgeschosses den Erdgeschoßflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Zugang zum Haus zu säubern, die Bewohner der anderen Stockwerke haben für die Reinigung des vor ihrer Wohnung liegenden Vorplatzes und der zum nächsten unteren Stockwerk führenden Treppe zu sorgen. Die Bewohner des oberen Stockwerks sind außerdem verpflichtet, für die Sauberhaltung der Bodentreppe und des Vorplatzes auf dem Boden zu sorgen. Mehrere auf demselben Flur wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd auszuführen. Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, Putzen der Fenster und Reinigen der Türen. **Diese Regelung gilt bis auf Widerruf.**
3. Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern, heiße Asche darf nicht in die Müllgefäße geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
4. Waschküche und Trockenraum stehen entsprechend der Einteilung durch den Vermieter zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Wäsche darf nur an Stellen getrocknet werden, die von der Straße aus nicht einzusehen sind. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
5. In die Toiletten und/oder Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu usw. nicht geworfen werden.
6. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften, ein Auskühlen ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
7. Balkone, Loggien, Dachgärten und gedeckte Freisitze sind von Eis und Schnee freizuhalten.

Ergänzung zum Mietvertrag

Handhabung, Behandlung bzw. Rückgabe der nachfolgend aufgeführten Einbauteile und Gegenstände der angemieteten Wohnung, sofern vorhanden.

1. Kunststoff-Fenster, Alufenster, druckimprägnierte endbehandelte Holzfenster
- alle eingebauten Fenster der unter Punkt 1 benannten Bauart sind weder mit einem Farbanstrich zu versehen, noch dürfen sie zu welchem Zweck auch immer angebohrt oder beklebt werden.
2. Zimmertüren und Wohnungseingangstüren (Haustüren, Röhrenspan und Vollspan, Dekor verschiedenartig, Oberflächen endbehandelt)
- alle eingebauten Zimmertüren und Wohnungseingangstüren der unter Punkt 2 genannten Bauart sind weder mit einem Farbanstrich zu versehen, noch dürfen diese angebohrt oder beklebt werden.
3. Fußboden - Parkett, Laminat, Belag
- alle unter Punkt 3 benannten Fußbodenarten sind entsprechend den Pflegeanleitungen zu behandeln. Sie dürfen nicht mit einem Farbanstrich versehen werden, sind vor Feuchtigkeit zu schützen (beim Renovieren), nicht nass wischen. Das Hin- und Herschieben großer scharfkantiger Gegenstände auf dem Fußboden ist zu vermeiden. Teppichböden dürfen nur „lose“ auf diese Böden gelegt werden, ein Aufkleben ist verboten.
4. Plattenheizkörper, Kompaktheizkörper
- alle unter Punkt 4 benannten Heizquellen sind vom Werk her endbehandelt und dürfen nur nach Rücksprache mit dem Vermieter bemalt werden. Ein Bekleben ist nicht zulässig. Kratzer oder sonstige Beschädigungen am Lack sind zu vermeiden.
5. Wandfliesen und Fußbodenfliesen Bad und Küche
- alle unter Punkt 5 benannten Wand- und Fußbodenfliesen dürfen in keiner Weise beklebt noch mit einem Farbanstrich versehen werden. Das Anbohren der Fliesen ist grundsätzlich nur mit Zustimmung des Vermieters möglich, sollten mit Zustimmung des Vermieters irgendwelche Einrichtungsgegenstände angebracht werden, ist darauf zu achten, dass nur in den Fugen, entsprechend der Fugengröße gebohrt wird und die Bohrlöcher bei Auszug mit dem entsprechenden Fugenmörtel verschlossen werden.
6. Einbauküchen
- Einbauküchen sind pfleglich zu behandeln, die vorhandenen Elektrogeräte sind fachgerecht regelmäßig zu reinigen (Elektroherd, Kühlschrank, Geschirrspüler ect.). Ceranfelder oder E-Platten des Herdes sind regelmäßig mit den jeweiligen Spezialreinigungsmitteln die im Handel erhältlich sind zu reinigen und zu pflegen.
Ein Bekleben und Anbohren der Kücheneinbauteile ist grundsätzlich verboten.

Auch ein Umbau oder eine Erweiterung der Einbauküche ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig.
7. Antennendosen
- Technische Änderungen oder Manipulationen an der Antennendose sind verboten, da sonst die Gefahr einer Beeinträchtigung der Gesamtanlage besteht.

8. Gasthermen und Heizungen
 - Technische Einrichtungen, wie Gastherme für die Warmwasserbereitung oder Kombitherme die ebenfalls für die Heizung zuständig sind, dürfen nur durch Mitarbeiter bzw. beauftragte Firmen überprüft und gewartet werden.
 Eingriffe jedweder Art durch den Mieter sind aus Sicherheitsgründen strikt verboten.

9. Vermeidung von Schimmelbildung
 -Die Wohnung verfügt nicht über eine Lüftungsanlage, die eine automatische (nutzerunabhängige) Be- und Entlüftung der Wohnung herbeiführt. Der notwendige Luftaustausch ist durch den Mieter vorzunehmen. Der Mieter ist verpflichtet während der Heizperiode ausreichend, d.h. mindestens 3Mal täglich eine Stoßlüftung vorzunehmen. Dem Mieter ist bekannt, dass an Außenwänden keine Vinyltapeten geklebt werden dürfen. In der Heizperiode ist der Mieter verpflichtet in allen Räumen Raumtemperaturen unter 15 Grad Celsius zu vermeiden, da sonst Schimmelpilzbildung entstehen kann.

Alle zu Ihrer Wohnung gehörenden Einbauteile sind ihrer Nutzung entsprechend pfleglich zu behandeln und unbeschädigt zurückzugeben. Sollte dennoch ein Einbauteil beschädigt oder defekt sein, so ist der Mieter verpflichtet dieses durch eine Fachfirma reparieren bzw. erneuern zu lassen. Sprechen Sie derartige Probleme dann aber in Ihrem eigenen Interesse mit dem Vermieter im Vorwege ab, um eine optimale Lösung zu erreichen.

Allgemeine Aufstellung der Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

- 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
 Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

- 2. Die Kosten der Wasserversorgung
 Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

- 3. Die Kosten der Entwässerung
 Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

- 4. Die Kosten
 - *a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgaspumpe;*
 hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung der Aufteilung;

- oder
- *b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;*
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
- oder
- *c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;*
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Buchstabe a;
- oder
- *d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen;*
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz.

5. Die Kosten

- *a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;*
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr.4 Buchstabe a;
- oder
- *b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a;*
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwasser und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend Nr. 4 Buchstabe a;
- oder
- *c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;*
hierzu gehören die Kosten zur Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Erstellung durch einen Fachmann.

• 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- *a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;*
oder
- *b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;*
oder
- *c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.*

• 7. Die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

- 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.
- 9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.
- 10. Die Kosten der Gartenpflege
Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.
- 11. Die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung
Hierzu gehören die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung sowie der Abstumpfung der Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Objekten.
- 12. Die Kosten der Beleuchtung
Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen und gemeinschaftliche Anlagen.
- 13. Die Kosten der Schornsteinreinigung
Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.
- 14. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, die Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.
- 15. Die Kosten für den Hauswart
Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwertenden Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für die Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.
- 16. Die Kosten
 - *a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;*
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder des Nutzungsentgelt für eine nicht zur Wirtschaftseinheit gehörende Antennenanlage;
 - *b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage;*
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

- 17. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der maschinellen Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

- 18 . Sonstige Betriebskosten

Das sind die in den Nr. 1-16 nicht genannten Betriebskosten, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie das Reinigen von Dachrinnen und Hausfluren.

