

Hausordnung

der Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH (Fassung vom 01.03.2007)

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

I.

1. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13 - 15 Uhr und von 22 - 7 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
2. Die Nachtruhe ist im Allgemeinen auf die Zeit von 22 - 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 0 - 8 Uhr festgelegt. Alle Handlungen während dieser Zeit, die geeignet sind, die Nachtruhe mehr als nach den Umständen unvermeidbar zu stören, sind zu unterlassen. Sonstige Ruhezeiten sind jeweils von 19 Uhr bis zu Beginn der Nachtruhe sowie samstags, sonn- und feiertags von 13 - 15 Uhr. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen und Läufern, Staub saugen, Rasen mähen, basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8 - 12 Uhr und von 15 - 18 Uhr vorzunehmen.
3. Kinder sollen möglichst auf Spielplätzen spielen. Das Spiel der Kinder ist von anderen Hausbewohnern zu tolerieren. Die Rücksichtnahme der Hausbewohner untereinander verpflichtet die Eltern oder Aufsichtspersonen zur ausreichenden Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Spiele und Sportarten, die für andere Hausbewohner unzumutbaren Lärm verursachen, sind zu unterlassen. Die Eltern bzw. Aufsichtspersonen haben insofern auf ihre Kinder einzuwirken.
4. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohner rechtzeitig angekündigt werden.
5. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.
6. Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach dem jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann hinsichtlich aller von den Mieter betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten des Mieters schalldämpfende Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Mieter ausschließen, vorgenommen werden.
7. Das Abspritzen und Waschen von Kraftfahrzeugen, Mopeds und Fahrrädern auf öffentlichen Straßen, Gehwegen, Plätzen sowie Grün- und Erholungsanlagen, im Hof des Hauses, auf Rasenflächen oder anderen gemeinschaftlichen Anlagen ist untersagt.

8. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt gemäß der Abfallsatzung durch ein vom Landratsamt beauftragtes Unternehmen. Unerlaubte Abfallablagerungen werden nach dem Verwarn- und Bußgeldkatalog der Stadt Schwarzenberg geahndet. Das Verbrennen jeglicher Arten von Abfällen ist außerhalb von den dafür zugelassenen Anlagen ganzjährig verboten. Das Versickern oder Einleiten von umweltgefährdenden Stoffen, wie Öle, Kraftstoffe, Farben, Lacke, Lösungsmittel, Holz-, Tier- und Pflanzenschutzmittel in das Erdreich, Grundwasser und Abwasser ist verboten.

9. Müllkübel bzw. „Gelbe Säcke“ dürfen zum Zweck der Leerung erst ab 18 Uhr des Vortages des Entsorgungstermins auf öffentlichen Straßen, Gehwegen und Plätzen gestellt werden und sind noch am Tag der Leerung wieder zu entfernen. Die Lagerung von „Gelben Säcken“ in vorhandenen Müllumhausungen ist zulässig. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass die „Gelben Säcke“ unbeschädigt sind, so dass keine Verunreinigung der Umhausungen durch herausfallendes Sammelgut erfolgt.

10. Übelriechende, ekelerregende, umweltgefährdende Stoffe oder Gegenstände bedürfen in der Nähe von Wohngebäuden und im Wohngebäude nicht abgelagert oder befördert werden.

II.

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren von 22 - 6 Uhr und die Kellergänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Wer die Haustür zwischen 22 Uhr und 6 Uhr oder Kellereingangstüren und Hoftüren öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder zu schließen.

2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen oder ähnliches versperrt werden.

3. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Soweit der Vermieter zur Lagerung von Heizöl, Kraftstoff, Lösungsmittel oder ähnliche seine Zustimmung erteilt hat, sind diese Stoffe den amtlichen Richtlinien gemäß zu lagern.

4. Bei Undichtheit oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.

5. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter oder sein Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures sorgen.

6. Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

III.

1. Haus und Grundstück sind rein zuhalten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Ausgediente Haushaltsgegenstände, wie alte Möbel, Waschmaschinen, Kühlschränke, elektrische Geräte etc. dürfen nicht im Keller/ oder Gemeinschaftsräumen oder auf Fluren abgestellt werden. Sie sind vom jeweiligen Mieter eigenverantwortlich zu entsorgen.

2. Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern gleich welcher Art etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden. Das Gleiche gilt für die Reinigung der Zufahrtswege.

3. Die zur gemeinsamen Nutzung bestimmten Räume (einschließlich Treppen), Einrichtungen und Anlagen werden von einer vom Vermieter bestimmten Firma gereinigt. Die Reinigung der Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße, den Bürgersteig vor dem Haus bzw. die Wohnungswege in 1,5 m Breite erfolgt ebenfalls von einer Firma. Der Winterdienst wird von einer beauftragten Firma durchgeführt.

Abweichende Regelungen, welche die Übertragung des Winterdienstes auf die Mieter, z.B. zur Räumung und Abstumpfung von Stichwegen, sowie die Übertragung der Reinigungsarbeiten auf die Mieter nach speziellen Reinigungsplänen werden zwischen Vermieter und den betreffenden Mietern gesondert schriftlich vereinbart.

4. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt, sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder auf dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Glühende oder heiße Asche darf erst nach ablöschen bzw. nach erkalten in die Müllbehälter gelangen. Wertstofftrennung ist durchzuführen.

5. Waschküche und Trockenräume, soweit solche als Gemeinschaftsräume vorhanden sind, stehen den Mietern zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

6. Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

7. Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

8. In Toiletten und Abflussbecken dürfen Haus- und Kücheabfälle, Papierwindeln, Hygieneartikel und ähnliches nicht geschüttet werden. Verstopfungen von Abflussleitungen muss der Mieter auf seine eigene Kosten beseitigen lassen.

9. Der Mieter hat stets für eine ausreichende Belüftung und Beheizung der Wohnung, auch in der kalten Jahreszeit, Sorge zutragen. Die Lüftung der Wohnung sollte durch regelmäßiges Stoßlüften durchgeführt werden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.

10. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

11. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.

12. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Lüftungs- und Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Der Vermieter ist über den Ort der Hinterlegung zu unterrichten.

13. Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen oder Grünflächen ist nicht gestattet.

14. Das Einbringen und Halten von größeren Haustieren, bspw. Hunde, Katzen etc. bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen werden, wenn die Tierhaltung zu Belästigungen für die anderen Mieter führt. Der Vermieter kann verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Vom Haustier verursachte Verschmutzungen sind vom Tierhalter oder verantwortlichem Tieraufseher unverzüglich zu beseitigen.

15. Beschädigungen an der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Wohnungsunternehmen zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst versuchen, durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

16. Der Vermieter bzw. der vom Vermieter beauftragte Mitarbeiter oder Bevollmächtigte übt das Hausrecht aus. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich schriftlich an den Vermieter zu richten.

17. Veränderungen an der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Diesbezügliche Auflagen erteilt der Vermieter.