

Allgemeine Hausordnung

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger gegenseitiger Vertrag, der auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Haus gewährleisten soll. Eigentümer und Nutzer sind Partner und als solche verpflichtet, im Sinne einer wahren Hausgemeinschaft miteinander unter Beachtung der Grundsätze von Treu und Glauben zu leben. Eine solche Hausgemeinschaft setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht geübt und die Mietsache sachgemäß und pfleglich behandelt wird.

1. Vermeidung von Ruhestörungen

Ruhestörungen in jeder Form sind im Interesse der Hausgemeinschaft zu vermeiden, insbesondere:

- a) Starkes Türenzuschlagen oder Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang, Abspielen von Schallplatten und Tonbändern über Zimmerlautstärke führt zu vermeidbaren Beeinträchtigungen des Hausfriedens.
- b) Teppichklopfen ist nur an den dafür bestimmten Stellen und zu den behördlich zugelassenen Zeiten gestattet.
- c) Es wird gebeten, in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr und nach 22:00 Uhr unbedingte Ruhe im Haus einzuhalten.

2. Sicherheitsmaßnahmen, Feuer- und Kälteschutz

- a) Türen und Zugänge der gemeinschaftlichen Räume (Treppenhäuser, Höfe, Keller, Böden etc.) sind in der Zeit von **20:00 bis 06:00 Uhr** verschlossen zu halten.
- b) Das Abschließen der Außentüren obliegt allen Bewohnern des Hauses.
- c) Türschlüssel, insbesondere Wohnungsschlüssel, sind sorgfältig aufzubewahren und dürfen nur mit Erlaubnis des Hauseigentümers an hausfremde Personen ausgehändigt werden.
- d) Keller, Böden, Hausflure und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
- e) Das Rauchen ist in Kellern, Böden, Hausfluren und ähnliche Räumen untersagt.
- f) Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leichtentzündliche Gegenstände im gesamten Haus nicht gelagert werden.
- g) Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen. Im übrigen gelten die entsprechenden Festlegungen des Mietvertrages.

3. Behandlung der Wohnung, insbesondere Sauberhaltung und Lüftung

- a) Während etwaiger längerer Abwesenheit des Nutzers hat dieser die ordnungsgemäße Beheizung, Lüftung und Betreuung seiner Wohnung zu veranlassen.
- b) Notwendiges Lüften der Wohnung darf nicht zu Frostschäden führen.
- c) Zum Lüften sind die Fenster, nicht die Türen zu benutzen, um das Entweichen von Gerüchen, Dämpfen, Staub usw. in das Hausinnere und Zugluft zu vermeiden.
- d) Die Fenster müssen stets trocken gehalten werden.
- e) Die Balkone sind von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennmaterial usw.) freizumachen bzw. freizuhalten.
- f) Türen, Fenster, Fußböden usw. dürfen nicht mit reizenden oder ungeeigneten Mitteln gereinigt werden.
- g) Der Fußboden ist trocken zu halten, insbesondere in der Nähe der Wasserzapfstellen-, Parkett- oder Linoleumfußböden müssen vom Nutzer regelmäßig gebohnt werden.
- h) Zapfhähne sind zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit
- i) Das Ausstauben von Tüchern aus dem Fenster soll grundsätzlich, insbesondere nach der Straße hin, vermieden werden, es muss unterbleiben, wenn Fenster in anderen Wohnungen offen stehen.
- j) Das Abstellen von Fahrrädern, Hand- und Schubkarren, Schlitten, Schneeschuhen und dgl. sowie Lagern von Holz auf dem Hof, im Vorgarten, Treppenhaus, auf dem Trockenboden, der Tiefgarage oder in Gängen ist nur mit Genehmigung der Eigentümergemeinschaft/der Verwaltung zulässig.

4. Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich benutzte Räume, insbesondere Reinigung

- a) Das Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich benutzte Räume oder Plätze (z. B. Vorkeller, Boden usw.) ebenso auch Höfe und Vorhöfe sowie gemeinschaftliche Aborte sind von den Hausbewohnern wechselnd nach der vom Eigentümer aufgestellten Reihenfolge und in der von ihm bestimmten Art sauber zu halten, **sofern diese Aufgaben nicht Dritten übertragen worden sind**. Auch in die-

sem Falle, sind die Hausbewohner und ihre Besucher verpflichtet, das Gemeinschaftseigentum pfleglich zu behandeln und Verunreinigungen, die über den üblichen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums hinausgehen zu unterlassen bzw. zu beseitigen (z.B. bei Ein- und Auszügen, Anlieferungen etc.). Das gilt auch für Treppenhausfenster.

- b) Bei Abwesenheit (Reisen) hat der Nutzer Sorge zu tragen, dass seine Verpflichtung zur Reinigung von anderen Personen erfüllt wird.
- c) Nach Erhalt von Brennmaterial, Kartoffeln und dgl. sind Hausflur, Kellergang, Kellertreppe und Straße von dem betreffenden Nutzer ordnungsgemäß zu reinigen.
- d) Fenster, mit Einschluss der Treppenhaus- und Bodenfenster, sind bei starkem Regen, Schnee und Kälte verschlossen zu halten.

5. Treppenhausbeleuchtung

- a) Der Nutzer ist verpflichtet, Mängel der Treppenhausbeleuchtung unverzüglich der Hausverwaltung bzw. dem Eigentümergemeinschaft oder ihrem Beauftragten zu melden.
- b) Gemeinsame Benutzung von Stromquellen verpflichtet zu sparsamem Gebrauch. Die Kostenverteilung regelt der Mietvertrag/die Gemeinschaftsordnung.

6. Beseitigung von Müll und Abfall

- a) Abfälle und Unrat, Scherben, Küchenreste und dgl. sind in die dazu bestimmten Gefäße zu schütten oder an den von der Verwaltung bestimmten Stellen abzulegen.
- b) Sofern Möglichkeiten zur getrennten Entsorgung von Abfällen, Glas, Papier, Restmüll etc. vorhanden sind, sollen diese genutzt werden. Gleiches gilt für die von der Kommune bereitgestellten öffentlichen Entsorgungsmöglichkeiten (Papier- und Glascontainer etc.).

7. Waschen

- a) Zum Kochen und Waschen der Wäsche ist – soweit nicht baulich in den Nutzer / Eigentümerwohnungen vorgesehen - die Waschküche zu benutzen; die Benutzung wird durch besondere Waschordnung geregelt.
- b) Wäsche ist – soweit vorhanden - auf dem dafür bestimmten Trockenplatz (Hof oder Trockenkeller) zu trocknen.
- c) Das sichtbare Aushängen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen und aus Fenstern nach der Straßenseite ist nicht zulässig.
- d) Die Waschküche ist kein Aufbewahrungsraum und muss von nicht hineingehörenden Gegenständen freigehalten werden.
- e) Auf dem Hof darf Wäsche an Sonn- und Feiertagen nicht getrocknet werden.

8. Haltung von Tieren

- a) Die Haltung von Tieren (mit Ausnahme von Kleintieren und Fischen) bedarf der schriftlichen Genehmigung des Eigentümers bzw. der vom ihm beauftragten Hausverwaltung.
- b) Zur Vermeidung von Tierseuchen sind Stallungen und Kleintierstallungen jährlich zu desinfizieren und laufend zu reinigen.

9. Sammelgarage / Einstell- und Benutzerbedingungen

A. Allgemeine Bedingungen

Auf den Einstellplätzen dürfen nur Personenkraftfahrzeuge, Krafträder oder Fahrräder abgestellt werden.

Der Nutzer hat weiterhin für einen ordnungsgemäßen Zustand des von ihm abgestellten Fahrzeuges Sorge zu tragen. Er hat insbesondere darauf zu achten, dass kein Motoröl **oder** sonstige Schmier - / Kraftstoffe aus dem Fahrzeug austreten. Sollte dies doch einmal der Fall sein, so hat der Nutzer in jedem Falle für eine Beseitigung der auftretenden Verschmutzungen und Beschädigungen Sorge zu tragen.

Der Nutzer ist verpflichtet, für erforderliche Reinigungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen den PKW-Stellplatz, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung durch die Verwaltung, frei zu machen. In diesem Fall ist er zu einer (Miet-)minderung nicht berechtigt, wenn die durchzuführenden Arbeiten im Einzelfall nicht länger als 24 Stunden in Anspruch nehmen.

B. Haftungsbedingungen

- a) Die Benutzung der Sammelgarage und der Einstellplätze erfolgt grundsätzlich auf Gefahr des Benutzers. Die Eigentümergemeinschaft haftet nicht für die durch andere Fahrzeuge oder Dritte verursachte Schäden an den Fahrzeugen und nicht für den Inhalt der Fahrzeuge. Die Eigentümergemeinschaft hat keine Obhutspflicht.

- b) Für alle Schäden, auch für die an der Sammelgarage, haften die Verursacher. Jeder Benutzer verpflichtet sich, angerichtete Schäden unverzüglich der Verwaltung / Eigentümergeinschaft schriftlich anzuzeigen.
- c) Die Eigentümergeinschaft haftet für Schäden nur, wenn diese unmittelbar auf der baulichen Beschaffenheit des Einstellplatzes oder der Zufahrten beruhen.
- d) Unberücksichtigt der Ziffer a) und b) haftet die Eigentümergeinschaft nicht bei Nichtbeachtung der Einstell- und Benutzerbedingungen, insbesondere bei Verstößen gegen Polizei- und Verkehrsvorschriften, für Schäden, die unmittelbar oder mittelbar durch höhere Gewalt, Witterungseinflüsse, Hochwasser, innere Unruhen, Einbruch, Plünderungen oder kriegerische Ereignisse entstehen.

C. Verkehrsbestimmungen und Verhalten in der Sammelgarage

- a) Die im öffentlichen Straßenverkehr geltenden Bestimmungen und Verkehrszeichen werden auf die Sammelgarage angewandt und sind zu beachten.
- b) Das abgestellte Fahrzeug ist abzuschließen und verkehrsüblich zu sichern.
- c) Der Benutzer der Sammelgarage hat sein Fahrzeug auf dem markierten Parkplatz abzustellen, und zwar derart, dass jederzeit das ungehinderte Ein- und Aussteigen auch auf den benachbarten Einstellplätzen möglich ist.
- d) Beim Befahren bzw. Anhalten auf der Rampe der Tiefgarage ist größtmögliche Umsicht geboten, insbesondere bei Schnee- und Eisglätte.
- e) Alle polizeilichen Vorschriften sind vom Benutzer der Sammelgarage zu beachten.

Ohne Gewähr für weitere Bestimmungen ist u. a. verboten:

- a) das Rauchen und die Verwendung von Feuer
- b) die Lagerung von Betriebsstoffen
- c) die lose Aufbewahrung gebrauchter Putzwolle und Lappen
- d) das unnötige Laufenlassen und Ausprobieren der Motoren
- e) die Einstellung von:
 - ea) Lastkraftwagen und deren Anhänger
 - eb) Wohnwagen
 - ec) Kraftfahrzeugen ohne polizeiliche Kennzeichen
 - ed) nicht betriebssicheren Kraftfahrzeugen mit dichtem Tank oder Vergaser
 - ee) Kraftfahrzeugen mit feuergefährlicher Ladung
- f) Dem Benutzer der Sammelgarage ist es untersagt, auf dem Einstellplatz, den Fahrbahnen oder Rampen Reparaturen vorzunehmen, Fahrzeuge zu waschen oder gründlich zu reinigen, Kühlwasser, Kraftstoffe oder Öle abzulassen.
- g) Tore und Türen sind beim Verlassen der Sammelgarage zu schließen.
- h) Der Benutzer der Sammelgarage haftet für alle durch ihn selbst, seine Angehörigen, Angestellten, Beauftragten oder Begleitpersonen verursachten Schäden an der Sammelgarage und deren Einrichtungen sowie an Fahrzeugen anderer Benutzer.
- i) Den Anordnungen der Bevollmächtigten der Eigentümergeinschaft ist Folge zu leisten.
- j) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten, die sich aus der Benutzung der Sammelgarage ergeben, ist das für den Standort zuständige Amtsgericht.
- k) Mit der Einfahrt in die Sammelgarage gelten die Einstell- und Benutzungsbedingungen als vom Benutzer anerkannt.

10. Einhaltung behördlicher Vorschriften

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere solche über die Lagerung von Brennstoffen (Kohle, Koks, Heizöl usw.) sowie über Aufstellung, Anschluss und Instandhaltung von Feuerstätten (Öfen, Herde und dgl.), sind von den Nutzern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.