

# HAUSORDNUNG

**A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander** verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, die z.B. entstehen durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türen zuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr sowie Teppichklopfen usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. Unterlassung des Abschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw. Beseitigung scharf oder übelriechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder.

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat ( Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Müllkästen, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbrennen oder Beförderung außerhalb des Grundstücks.

Zerkleinern von Brennstoff nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters für die etwaige Tierhaltung sowie für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u.a. für Krafträder und Wagen).

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig. Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 20 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten. Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassen der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne dass der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.

**B. Die Erhaltung des Hauseigentums** verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:

Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen u.- Behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen. Sofortiges Melden von Störungen an solche Einrichtungen. Ordnungsmäßiges Verschließen der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit. Vermeidung des Vergeudens von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung des Vergeudens von Wasser. Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht nass aufwischen, Steinholz nicht scharf abseifen). Freihalten der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), Reinigen von Kellerlichtschächten und Fenstern, soweit solche innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle ordnungsgemäßes Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder- Boden erforderlich ist, ebenso Schließen der Fenster bei Nacht, Kälte und Nässe.

Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, ins-besondere Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art. Genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heißstromautomaten, Feuerungsstellen usw. Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. Ausreichendes Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen; er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadensersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, dass den Vermieter ein Verschulden trifft.

**C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit** bestehen u.a. folgenden Verpflichtungen:

Alle behördlichen und polizeilichen Vorschriften sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde Sorge zu tragen. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoffe, und größere Futter-vorräte in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das **Mietverhältnis** ist ein **freiwilliger Vertrag**, der in stärkstem Maße **auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist** und der das **Gemeinschaftsleben im Haus gewährleisten soll**. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, im Sinne einer Gemeinschaft miteinander zu leben.

Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

### **Hinweis zu Feuchtigkeit und Schimmelbildung in den Wohnräumen**

Regelmäßig in der kalten Jahreszeit klagen insbesondere Mieter unserer Neubauwohnungen darüber, dass die Fensterscheiben beschlagen und an den Außenwänden, hauptsächlich im Eckbereich, Schimmelbildung auftritt. Jeder Mieter einer Neubauwohnung wird bei Schlüsselübergabe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung eines Bauvorhabens sehr viel Wasser verwendet wird. Sämtliche Bauteile weisen einen erhöhten Feuchtigkeitsgehalt auf. Es vergehen mindestens 2 Jahre, bis die Bauteile nach und nach ausgetrocknet sind. Dazu kommt die durch das Wohnverhalten entstehende Feuchtigkeit. Diese erhöhte Feuchtigkeit muss unbedingt nach außen abgeführt und gegen trockene Außenluft ausgetauscht werden.

Achten Sie deshalb auf eine regelmäßige Belüftung (in der Frühe, nach dem Kochen, nach dem Waschen oder Baden / Duschen) und gleichmäßige Beheizung aller Räume. Öffnen Sie dazu mehrmals täglich die Fenster ganz und machen Sie fünf bis zehn Minuten Durchzug in der ganzen Wohnung. Schließen Sie während dem Lüftungsvorgang die Thermostatventile an den Heizkörpern; stellen Sie anschließend wieder die von Ihnen gewünschte Raumtemperatur ein. Vermeiden Sie aber größere Temperaturunterschiede zwischen einzelnen Räumlichkeiten. Möbel und dichte Vorhänge sind unbedingt von den Wänden abzurücken, damit dahinter Luft zirkulieren kann. Wenn möglich, sollte ein Abstand von wenigstens 10 cm eingehalten werden.

Sorgen Sie dafür, dass die Oberflächentemperatur der Außenwände nicht zu stark absinkt. Nur an kalten Wandflächen entsteht nämlich Schwitzwasser. Ein regelmäßiges Beheizen der Räumlichkeiten erhöht ihre Heizkosten nicht; Sie ersparen sich dadurch das tägliche Aufheizen der ausgekühlten Baumasse. Bei verschiedenen Wohnungsbesichtigungen mussten wir feststellen, dass einzelne Mietparteien Wäsche in der Wohnung trocknen. Dies ist in jedem Fall zu unterlassen, da die zusätzliche Feuchtigkeit, die beim Trockenvorgang an die Raumluft abgegeben wird, die Schimmelbildung innerhalb der Wohnung fördern kann.