

HAUSORDNUNG

der Stadtbau GmbH Ehrenfriedersdorf
für die Mietwohnungen
Am Frauenberg 21-27
Max-Wenzel-Straße 11-25

Der Inhalt der Hausordnung richtet sich nach den Interessen der Mietergemeinschaft. Im Vordergrund steht die Erhaltung, der Schutz und die Pflege der gemeinschaftlichen Einrichtungen, das reibungslose Zusammenleben der Mieter sowie die allgemeine Ordnung und Sicherheit der Bewohner.

1. Die Mietwohnung

1.1.

Die Mietwohnung ist sauber zu halten und pfleglich zu behandeln.

1.2.

Jeder Bewohner hat die von ihm genutzten Räume zu jeder Jahreszeit nach außen (nicht in das Treppenhaus) ausreichend zu lüften.

1.3.

Auftretende Schäden oder Mängel der vermieteten Wohnung hat der Mieter unverzüglich beim Vermieter anzuzeigen.

1.4.

Alle beabsichtigten baulichen Veränderungen an und in der Wohnung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Entsprechende Anträge sind schriftlich zu stellen.

1.5.

Alle im Übergabeprotokoll des Mietvertrages aufgeführten Schlüssel hat der Mieter sorgfältig aufzubewahren. Für abhanden gekommene Schlüssel ist durch den Mieter auf eigene Kosten Ersatz zu leisten.

1.6.

Bei längerer Abwesenheit hinterlegt der Mieter den Wohnungsschlüssel für Gefahrenfälle und ihre Behebung (Rohrbruch, Kurzschluss, Feuer usw.) bei einer Vertrauensperson. Diese ist dem Vermieter zu benennen.

1.7.

Die gewerbliche Nutzung von Wohn- und Nebenräumen ist nicht zulässig.

1.8.

Erlaubte Tierhaltung hat so zu erfolgen, dass keine Belästigungen für die Mitbewohner eintreten. Hunde müssen innerhalb der Wohnanlage an der Leine geführt werden und sind von Spielplätzen und Grünanlagen fern zu halten. Für alle eventuell auftretenden Schäden, gleich welcher Art, haftet der Tierhalter.

1.9.

Zur Sicherung der Querlüftung des Kellers dürfen die Kellertüren nicht mit Pappe oder ähnlichem Material verschlossen werden. Als Sichtschutz kann ein Bespannen mit Stoff erfolgen. Von einigen Mietern unzulässigerweise eingesetzte Türblätter anstatt Lattentüren haben durch Anordnung von durchgehenden Schlitzfenstern (oben und unten) ca. 10 cm hoch und 50 cm lang die Belüftung zu gewährleisten.

1.10.

An der Verkleidung des Installationsschachtes dürfen keine schweren Gegenstände befestigt werden. Die Zugänglichkeit zum Installationsschacht bzw. zur Revisionsöffnung und zu den Entlüftungsgittern (Bad und Küche) ist zu gewährleisten.

1.11.

Das Bohren in die Wandfliesen im Bad, sowie im Fliesenspiegel in der Küche ist zu vermeiden.

1.12.

Das Bohren im gesamten Fenster ist nicht erlaubt.

Befestigungen, z. B. für Scheibengardinen sind mit selbstklebenden Haken vorzunehmen. Fensterjalousien sind mittels am Rahmen einzuhängender, handelsüblichen Klemmvorrichtungen anzubringen. Die Reinigung der Scheiben hat mit handelsüblichen Glasreiniger zu erfolgen. Die Dichtungen dürfen nicht mit Lösungsmitteln oder öligen Substanzen in Berührung kommen. Für die Reinigung der Fensterrahmen eignen sich alle feinen Reinigungs- und Spülmittel, die mit Wasser verdünnt werden. Auf gar keinen Fall dürfen Scheiben und Rahmen mit einem groben Scheuermittel bzw. mechanische Hilfsmitteln wie Stahlschwamm oder Topfreiniger behandelt werden. Von Zeit zu Zeit müssen alle beweglichen Beschlagteile mit einem Tropfen Nähmaschinenöl gängig gehalten werden. Die Entwässerungsöffnungen müssen frei von evtl. Verunreinigungen gehalten werden.

Wegen der dicht schließenden Fenster macht sich ein regelmäßiges Lüften erforderlich. Siehe hierzu das Merkblatt „Richtig heizen und lüften - gesund wohnen“.

Für dem Vermieter entstehende Schäden durch Nichtbeachtung dieser Hinweise haftet der Mieter nach geltendem Recht.

1.13.

Markisen können angebracht werden, wenn die Befestigung auf dem Loggiafußboden und an der Loggiadecke mit Andrückstempeln erfolgt - nicht anschrauben! - und vom Hersteller ein Sicherheitsnachweis für die Befestigung vorliegt. Eine seitliche Befestigung an den wärme gedämmten Wänden ist nicht gestattet.

1.14.

Das Tapezieren und Verkleiden mit Holz, eine andere farbliche Gestaltung der Loggia und das Befestigen von Regalen und dgl. an allen wärme gedämmten Wänden mit Dübeln und Schrauben sind nicht erlaubt.

1.15.

Das Aufbringen von Fußbodenfliesen und dgl., das zu einer zusätzlichen ständigen Belastung der Loggiadecke führt, ist untersagt. Es dürfen nur Bodenbeläge ausgelegt werden (nicht ankleben), die nachweislich eine vollständige Belüftung des Betonfußbodens gewährleisten.

1.16.

Zusätzliche Regenabweisbleche dürfen nicht installiert werden.

1.17.

Das Anbringen von Einzelaußen- oder Einzelparabolantennen an den Fenstern, auf den Loggien, an der Fassade oder auf dem Dach ist nicht gestattet.

2. Gemeinschaftseinrichtungen

2.1.

An der Fassade ist eine Wärmedämmschicht angebracht. Auf dieser Fläche darf nicht gebohrt, gedübelt und geschraubt werden.

2.2.

Die Stadtbau GmbH setzt in den Wohnhäusern Hauswarte ein, die im Sinne der vorliegenden Gebrauchsregelungen die Interessen des Vermieters vertreten.

2.3.

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gilt die Reinigungsordnung (siehe Punkt 3).

2.4.

In gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Zugängen dürfen keine Gegenstände z.B. Möbel, Fahrräder, Schlitten u.a. abgestellt werden. Persönliche Gegenstände sind in der zur Mietwohnung gehörenden Kellerräumen unterzubringen.

2.5.

Das Wäschetrocknen erfolgt auf dem Trockenplatz oder im Trockenraum. Auf den Loggias ist das nur bedingt bis in Brüstungshöhe möglich, wobei das Befestigen von Wäscheleinenhaken an den wärme gedämmten Loggiawänden unzulässig ist.

2.6.

Das Anbringen von Firmen- oder Werbeschildern am Wohngebäude oder im Treppenhaus ist nicht gestattet.

2.7.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern auf Zufahrtswegen, in Wendeschleifen oder auf Grünanlagen ist verboten. Ausnahmen bildet das Halten vor den Häusern zum Zwecke des Be- oder Entladens.

3. Reinigung

3.1.

Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu entfernen.

3.2.

Jeder Mieter ist verpflichtet, sich an Reinigungsarbeiten zu beteiligen. Die Haus- bzw. Kellerordnung erfolgt nach einem hausinternen Reinigungsplan. Das betrifft besonders die allen Mietern zugänglichen Räume im Keller und deren Zugänge.

Folgende Reinigungsarbeiten sind wöchentlich einmal im Wechsel durchzuführen (kehren und wischen):

- die Mieter des Erdgeschosses:
Hausflur, Treppengeländer, Haustreppe, Hauseingangstür und Podest
- die Mieter der Obergeschosse:
Hausflur, Treppengeländer, Treppenfenster, die zur Wohnung führende Haustreppe

Die zu reinigenden Flächen sind nicht zu beschädigen. Der Kehricht ist sofort in den Abfallcontainer einzugeben. Beim Treppenwischen ist das Befeuchten des Treppenunterseite auszuschließen.

3.3.

Für die Abfallentsorgung sind folgende Regelungen zu beachten:

- Hausmüll und -abfälle dürfen nur in den Müllcontainern gesammelt werden.
- Zur Vermeidung von Ungeziefer und Geruchsbelästigungen sind diese geschlossen zu halten. Der Vermieter sorgt dafür, dass die Abfallbehälter allen Hausbewohnern zugänglich sind und ordnungsgemäß benutzt werden können.
- Verwertbare Abfälle, für die das Entsorgungssystem „Grüner Punkt“ zutreffen, sind in den dafür bereitstehenden Tonnen (gelb und blau) zu entsorgen.
- Sondermüll, Bauschutt, Gartenabfälle u.ä. sind vom Mieter in eigener Regie und auf eigene Kosten zu entsorgen.

3.4.

Das Ablagern von Abfällen und Müll im Haus, auf Zufahrtswegen, auf den Grünanlagen oder auf dem Standplatz der Müllgefäße ist verboten.

3.5.

Glühende oder brennende Reste dürfen erst nach Ablöschen in den Müllcontainern entleert werden.

4. **Schnee- und Eisberäumung**

Der Zugangs- und der Zufahrtsweg zum Haus werden von der Stadtverwaltung oder einer beauftragen Firma von Schnee und Eis geräumt. Alle geräumten Flächen werden gestreut.

5. **Lärmschutz**

5.1.

Zu jeder Tageszeit ist der über das normale Wohngeräusch hinausgehende Lärm zu vermeiden.

Allgemeine Ruhezeiten: 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 19.00 Uhr bis 8.00 Uhr

Das Musizieren ist während der allgemeinen Ruhezeiten untersagt. Tonwiedergabegeräte, sowie deren Benutzung in der Wohnung und im Freien (Loggia), dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

5.2.

In der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr ist der Gebrauch von Haushaltgeräten, soweit dadurch Lärmbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

5.3.

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus oder Hof belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen, Sägen, Bohren), so sind diese Tätigkeiten

- werktags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
15.00 Uhr bis 19.00 Uhr
- samstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

vorzunehmen.

5.4.

Lärmende Spiele und Sport (z.B. Fußballspielen) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen bzw. Gemeinschaftsräumen nicht gestattet.

6. Sorgfalts- und Sicherheitspflichten

6.1.

Die Haustür ist stets geschlossen zu halten.

Die selbstschließende Haustür darf nicht durch zusätzlichen Druck geschlossen werden.

6.2.

Hauseingang, Treppen sowie Flure dürfen nicht zugestellt werden oder durch Fahrräder, Kinderwagen u.a. versperrt werden.

6.3.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Eingang zur Fernwärme-Hausstation sind generell freizuhalten und müssen bei Havarien problemlos zugänglich sein.

6.4.

Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in den Kellerräumen ist nicht gestattet.

6.5.

Das Lagern von Flüssiggas im Kellerbereich ist wegen Explosionsgefahr streng verboten.

6.6.

Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

6.7.

Das Betreten der Hausanschlussräume und des Boilerraumes ist verboten.

6.8.

Das Grillen ist auf den Loggias und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht erlaubt.

6.9.

Kehricht, Abfälle und Scherben dürfen nicht in die Toiletten, sondern nur in die bereitgestellten Abfallbehälter geschüttet werden.

6.10.

Das Hinauswerfen von Gegenständen jeglicher Art, das Entleeren von Abfallbehältern, das Ausschütteln von Decken und Kleidungsstücken sowie das Säubern von Reinigungsgeräten

aus Fenstern oder von Loggien ist verboten. Betten, Kleidungsstücke und Wäsche dürfen auf den Loggien nur in Brüstungshöhe gelüftet werden.

6.11.

Bei drohendem Frost oder Unwetter sind alle Fenster und Türen des Hauses und seiner Anlagen durch die Hausbewohner geschlossen zu halten. Für frostempfindliche Anlagen sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. Stellplatz

7.1.

Für die Freihaltung des überlassenen Platzes wird keine Gewähr übernommen. Wir treten jedoch hiermit an Sie als Nutzer alle Rechte ab, die uns als Eigentümer oder Verwalter des zur Nutzung überlassenen Grundstücksteiles auf Freihaltung bzw. Freimachung zustehen. Hierbei anfallende Kosten gehen nicht zu unseren Lasten.

7.2.

Sie werden auf die Dauer der Nutzung den Platz immer sauber und verkehrssicher halten. Für die Schneeberäumung ist jeder Mieter selbst verantwortlich. Reparaturen und das Reinigen des Fahrzeuges dürfen auf dem Abstellplatz nicht vorgenommen werden. Ölwechsel und dergleichen ist grundsätzlich untersagt.

7.3.

Andere Gegenstände als Ihr Kraftfahrzeug werden durch Sie nicht auf dem Platz abgestellt. Das gleiche gilt auch für nicht zugelassene und aus dem Verkehr gezogene Fahrzeuge. Für alle Schäden, die in mittelbarem wie unmittelbarem Zusammenhang mit der Gebrauchsüberlassung entstehen, haften Sie allein.

Für Schäden am Wohneigentum der Stadtbau GmbH, die von den Mietern oder zu deren Haushalt gehörenden Personen schuldhaft verursacht werden, haften die Mieter nach dem geltenden Recht gegenüber der Stadtbau GmbH.

Die Hausordnung ist Ergänzung und Bestandteil des Mietvertrages.

Ehrenfriedersdorf, den

Vermieter

Mieter