

## Hausordnung

Eine vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrags zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermieter setzt voraus, dass von allen Hausbewohnern weitgehende Rücksicht geübt wird. Ebenso muss vorausgesetzt werden, dass das den Mietern im Rahmen des Mietvertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß und schonend behandelt wird.

Dies verpflichtet den Mieter zu folgendem:

### Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türeenschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muß der Mieter auf seine Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen.
- Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren nichts auszuschütten oder auszugießen oder hinunterzuwerfen.
- Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
- Scharf- oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.
- Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
- Für Verkehr, Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) gegebenenfalls die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
- Das Haus von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten.
- Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
- Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen beläßt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

### Sorgfaltspflicht des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so daß keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrischen Anlagen und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu schädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- Türen und Fenster nachts, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.
- Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, ggf. auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren, Während der Heizperiode Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

### Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller, das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller.
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u. ä. auf dem Boden.
- Größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben.
- Kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Mieter ist verpflichtet:

- Die Feuerstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
- Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.
- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegers vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
- Heiße Asche nicht in die Mülltonne zu entleeren, sondern sie zuvor mit Wasser abzulöschen.
- In den Miet-, Boden- und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen, bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

## **Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen**

### **1. Schönheitsreparaturen**

***Zu den Schönheitsreparaturen gehören folgende Arbeiten:***

Tapezieren, Kalken oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre, Streichen der Innentüren und Außentüren von innen, die Beseitigung von Dübellöchern, Schraubenlöchern, ungewöhnlichen Anstrichen oder Tapezierungen, Beseitigung durch Alterung entstandener Deckenrisse.

### **2. Kleine Instandhaltungen**

***Zu den kleinen Instandhaltungen gehört das Beheben kleinerer Schäden***

- a) an den Installationsgegenständen für Elektrizität (einschließlich Antennenanlagen), Wasser und Gas
- b) an den Heiz- und Kocheinrichtungen
- c) an den Fenster- und Türverschlüssen
- d) an den Verschlusseinrichtungen von Fensterläden.

Hierzu gehören z. B.:

Steckdosen, Schalter, Klingeln, Antennensteckdosen, Beleuchtungskörper, Sicherungsautomaten, Gas- und Wasserhähne, Ventile, Mischbatterien, Brausen, Badeöfen und andere Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkästen und (offen verlegte) Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Brausetassen, Badewannen, Spiegel, Ablageplatten, Handtuchhalter, Rollenhalter, Toilettenbrillen, Thermostatventile, Fenster-, Tür-, Einbauschränk- und Klapplädenverschlüsse und -beschläge, Gurte von Rolläden, Markisen und Jalousien.

Zu den kleinen Instandhaltungen gehört ferner das Beheben von Verstopfungen der Abflussleitungen innerhalb der Mietsache und das Entkalken von Warmwasserbereitern.