

Hausordnung

Mit dieser Hausordnung soll das ungestörte und friedliche Zusammenleben aller Mieter in einer Mietergemeinschaft erreicht werden. Das erfordert vor allem die gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Daher ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

A **Lärm**

1. Da Lärm unnötig alle Hausbewohner belastet, soll jeder Mieter Lärm in Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterlassen. Besondere Rücksichtnahme ist in den allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und 22.00 bis 6.00 Uhr geboten. Fernseh-, Rundfunk- und abspielbare Musikgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Auch handwerkliche Arbeiten, z.B. Bohren, Hämmern, sind werktags außerhalb dieser Zeiten zu verrichten. Trockner sowie Waschmaschinen dürfen während der Nachtruhe nicht betrieben werden.
2. Das Spielen von Instrumenten ist nur in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr erlaubt. Während dieser Zeiten darf mit Rücksicht auf die anderen Hausbewohner nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.
3. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten allen Hausbewohnern und Nachbarn rechtzeitig angekündigt werden.

B **Kinder**

1. Spielende Kinder sowie die damit verbundenen Geräusche gehören zum Leben und Wohnen. In angemessener und rücksichtsvoller Art und Weise ist das Spielbedürfnis der Kinder zu tolerieren. Die Eltern tragen die Sorge der besonderen Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner auch während der Ruhezeiten.
2. Neben dem Spielplatz dürfen sich Kinder auch auf den zum Haus gehörenden Wiesen spielen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder zur Schädigung der Anlage führt.
3. Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Spielplätze sind auch für Freunde der im Haus wohnenden Kinder in begrenztem Umfang zugänglich.

C **Sicherheit / Brandschutz**

1. Zum Schutze aller Hausbewohner und deren Eigentum sind die Haustüren von 22.00 Uhr bzw. mit Einbruch der Dunkelheit bis 6.00 Uhr geschlossen zu halten. Haustüren mit elektrischem Türöffner dürfen nicht zugeschlossen werden. Die Kellervortüren, die Boden- und Hoftüren sind ständig verschlossen zu halten.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich frei zu halten. Sie dürfen daher nicht zugestellt oder zugeparkt werden. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

3. Keller- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Eine kurzzeitige, beobachtete Lüftung ist hierbei durchaus sinnvoll. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
4. Die Fenster im Treppenhaus sind mit Sicherheitsglas versehen und zum Teil durch eine verschließbare Drehsperre gesichert. Nach dem Putzen der Treppenhausfenster ist die Drehsperre unbedingt wieder zu verschließen, damit soll ein unbefugtes Öffnen der Fenster insbesondere durch Kinder ausgeschlossen werden.
5. Sofern es für das Wohnhaus eine spezielle Brandschutzordnung gibt, wird diese durch Aushang den Mietern bekannt gegeben. Die Brandschutzordnung ist strikt einzuhalten. Die Mieter haben sich über den Standort der Feuerlöscher sowie über die Flucht- und Rettungswege zu informieren.
6. Feuer, offenes Licht und Rauchen sind in den gemeinschaftlich genutzten Räumen, wie zum Beispiel Trockenräume, Treppenhäuser, Fahrradkeller, Bodenräume sowie in den Mieterkellern grundsätzlich verboten.
7. Das Lagern von feuergefährlichen leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen oder umweltgefährdenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
8. Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder Grundstück gebracht werden. Bei Lagerung von Heizöl sind die geltenden Vorschriften zu beachten.
9. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und/oder Wasserleitungen bzw. den Brandschutzeinrichtungen sind sofort die Wohnungsgesellschaft Riesa mbH bzw. die bekannten Notdienste zu benachrichtigen. Bei Gasgeruch ist der Umgang mit offenem Feuer untersagt, elektrische Schalter dürfen nicht betätigt werden, die Fenster sind zu öffnen, der Haupthahn ist zu schließen.
10. Vorhandene Brandschutzeinrichtungen sind jederzeit zugänglich zu halten. Wasser- und Gasstränge und deren Absperr- und Zähleinrichtungen sowie Elektrozähler sind frei und jederzeit zugänglich zu halten.
11. Die Funktion von Feuer- und Rauchschutztüren darf nicht durch Anhängen, Unterkeilen etc. eingeschränkt werden.
12. In die Funktion der Feststelleinrichtungen (Obentürschließer) an den Wohnungseingangstüren, die dem Brandschutz dienen, darf nicht eingegriffen werden, insbesondere dürfen diese Einrichtungen weder verändert noch entfernt werden.
13. Privat durch die Mieter in deren Wohnungen eingesetzte Elektrowärmegeräte sind im Abstand von mindestens 0,5 m von brennbaren Materialien/Baustoffen aufzustellen. In Strahlungsrichtung muss der Abstand mindestens 1 m betragen.
14. Bei Verlassen der Wohnung ist darauf zu achten, dass die elektrischen Geräte, wie zum Beispiel Elektroherde, tatsächlich abgeschaltet sind.
15. Versagt die gesamte Beleuchtung im Treppenhaus, so ist unverzüglich die Wohnungsgesellschaft Riesa mbH bzw. die bekannten Notdienste zu benachrichtigen.
16. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Grundstück liegenden Flächen nicht gestattet. Bei der gelegentlichen Benutzung eines Elektrogrills dürfen Nachbarn nicht belästigt werden.

17. Die Wohnung ist regelmäßig, auch in der kalten Jahreszeit, ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzzeitiges weites Öffnen der Fenster (kein ständiges Ankippen!). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
18. Zur Erhaltung eines gesunden Wohnklimas sorgen Sie für eine ausreichende Beheizung der Wohnung. Eine Nachtabenkung der Zimmertemperatur sollte 16 °C nicht unterschreiten.
19. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären und anderen Wasser führenden Anlagen zu vermeiden.
20. Bei längerer Abwesenheit sind durch den Mieter aus Sicherheitsgründen die Hauptabsperrventile seiner Wohnung für Wasser und Gas zu schließen.

D

Sauberhaltung / Reinigung

1. Haus und Grundstück sind in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten. Verunreinigungen sind von dem verursachenden Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Die Treppenhäuser sind in regelmäßigem Wechsel durch die Mieter wöchentlich zu reinigen, sofern es keine andere Regelung im Mietvertrag gibt. Die Reinigung von Treppenhausfenstern, Kellerfluren, Böden und anderen gemeinschaftlich genutzten Räumen hat ebenfalls abwechselnd durch die Mieter mindestens 1x im Monat zu erfolgen. Bei Bedarf sind entsprechende Reinigungspläne aufzustellen. Putzmittel hat der Mieter auf eigene Kosten zu besorgen.
3. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel bei einer Person des Vertrauens zu hinterlegen. Die Wohnungsgesellschaft Riesa mbH ist hierüber zu unterrichten.
4. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur nach vorheriger konsequenter Trennung in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen und Wertstoffbehältern gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. sind vor der Entsorgung zu zerkleinern. Heiße Asche darf nicht eingefüllt werden. Es ist grundsätzlich untersagt, Müll an den Standplätzen der Müllgefäße und Wertstoffbehälter abzustellen. Sperr- und Sondermüll ist ausschließlich nach den Vorgaben des Landratsamtes Meißen zu den dem einzelnen Mieter bekannt gegebenen Terminen zu entsorgen.
5. Trockenräume sind nach Benutzung sauber zu hinterlassen. Die Schlüssel für diese Räume sind pünktlich an den nächsten Benutzer weiterzugeben.
6. Nach dem Trocknen der Wäsche auf dem Wäscheplatz, dem jeweiligen Trockenraum und auf dem Trockenboden sind die Wäscheleinen zu entfernen. Jeder Mieter hat die Möglichkeit, seine Wäsche bei Vorhandensein entweder auf dem Trockenboden oder im Trockenraum zu trocknen. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
7. Das Reinigen von Läufern, Vorlegern, Textilien, Schuhwerk u.ä. darf nicht aus den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
8. Blumenkästen und Blumentöpfe müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen und Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an den Hauswänden herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Das Hinauswerfen von Gegenständen, wie Zigarettenkippen, verwelkten Pflanzenresten u.a.m. ist nicht statthaft.

9. In den Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Essenreste, Hygieneartikel, Lappen u.ä. entsorgt werden.
10. Das Abstellen und Waschen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Geh- und Wirtschaftswegen sowie auf Grünflächen ist nicht erlaubt.
11. Jeder Besitzer von Haustieren ist für die unverzügliche Beseitigung von Schäden und Verunreinigungen, die durch seine Tiere im Wohnbereich und im Umfeld entstehen, verantwortlich.

E

Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

1. Personenaufzüge

- a) Die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen sind zu beachten. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden.
- b) In den Personenaufzügen dürfen schwere Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
- c) Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut mit erweitertem Fahrkorb ist rechtzeitig beim Hausmeister anzuzeigen. Der Fahrkorb ist in geeigneter Form vor Beschädigungen zu schützen.
- d) Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- e) Ein Aufzug, ~~sofern vorhanden~~, darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden.
- f) Werden Hunde im Aufzug mitgeführt, müssen sie einen Maulkorb tragen und kurz an der Leine gehalten werden.

2. Gemeinschaftsantenne/Breitbandverkabelung

Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne / Breitbandanlage oder Störungen des Empfanges dem Antennenbetreiber / Kabelnetzbetreiber mitzuteilen.

F

Allgemeines

1. Die Entnahme von Elektroenergie für private Zwecke an dem für die Hausbeleuchtung zur Verfügung gestellten Elektroenergienetz ist verboten.
2. Wildtauben und verwilderte Haustauben sowie herumstreunende Katzen dürfen lt. Polizeiverordnung der Stadt Riesa nicht gefüttert werden. Futter für andere Vögel ist so auszulegen, dass es von Tauben nicht erreicht werden kann. Die durch Fütterung ggf. verursachten Verunreinigungen sind zu beseitigen.
3. Das Ausführen gewerblicher Arbeiten in gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie in den Kellern und Bodenkammern ist verboten. Das Anbringen von Werbeschildern an und in den Wohngebäuden ist genehmigungspflichtig.

4. Die Hausbewohner und Besucher sind verpflichtet, mit dem Eigentum des Vermieters sorgsam umzugehen und eventuelle Beschädigungen unverzüglich anzuzeigen.
5. Teppichböden dürfen nur mit wasserlöslichen Mitteln verklebt werden. Vor der Anbringung neuer Tapete ist zunächst die alte Tapete zu entfernen.
6. Fliesen dürfen nur in den Fugen angebohrt werden, wenn eine anderweitige Möglichkeit der Anbringung eines Gegenstandes nicht möglich ist.
7. Für die Reinigung der Mietsache dürfen nur geeignete und handelsübliche Materialien verwendet werden.
8. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter müssen für die Entsorgungsfirmen immer erreichbar sein, die Behälter dürfen nicht zugeparkt werden.
9. Alle dem Mieter übergebenen Schlüssel sind sorgfältig zu verwahren.
10. Die Benutzung der Balkone darf das optische Erscheinungsbild des Hauses nicht **wesentlich** beeinträchtigen.

G

Wohnverhalten zum Schutz vor Legionellen

1. Wasserentnahme zur Vermeidung von Legionellenbildung

Ein Wassertausch (heiß und kalt) an sämtlichen Armaturen muss alle 72 Stunden gewährleistet sein.

Der Mieter ist verpflichtet, im Falle einer Abwesenheit von länger als einer Woche dafür Sorge zu tragen, dass er oder eine von ihm beauftragte Person an jeder in der Mietsache befindlichen Armatur heißes Wasser laufen lässt, um der Gefahr von Legionellenbildung vorzubeugen.

Wenn der Wasserhahn eine Woche nicht benutzt wurde, sollte das abgestandene Wasser abgelassen werden. Es kann beispielsweise zum Blumen gießen oder Putzen verwendet werden. Der Wasserhahn sollte so lange aufgedreht bleiben bis das Wasser wieder richtig kalt bzw. heiß aus der Leitung kommt.

Nach dem Urlaub oder einem langem Wochenende sollte das Stagnationswasser ebenfalls abgelassen werden.

Riesa, 4. April 2018