

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte reibungslose Zusammenleben zu gewährleisten, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm

- 1) Grundsätzlich sollten sich die Hausbewohner so verhalten, dass ihre Nachbarn nicht durch Lärm, Musikhören, Musizieren oder ähnliches gestört werden. Daher ist ruhestörender Lärm während der allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr, von 22:00 bis 7:00 Uhr sowie insgesamt an Sonn- und Feiertagen untersagt. Eine dauerhafte Lärmbelästigung außerhalb der Ruhezeiten ist untersagt. Fernseh-, Radio- und andere Tongeräte sind in Zimmerlautstärke zu betreiben. Die Benutzung im Freien, auf Balkonen und Loggien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
- 2) Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Die Mieter in der Eigenschaft als Eltern haften bei der Verletzung ihrer Aufsichtspflicht für Schäden, die ihre Kinder bzw. weitere von Ihnen zu beaufsichtigende Personen in den Anlagen verursacht haben. Sportarten sind im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- 3) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 4) Ergänzend sind die behördlichen Vorschriften zu beachten.

II. Ordnung und Sicherheit

- 1) Zum Schutz der Hausbewohner ist die Haustür stets und die Kellergänge und Hintertüren ständig geschlossen zu halten, aber nicht abzuschließen.
- 2) Haus- und Kellereingänge sowie Treppen und Flure müssen zur Nutzung als Fluchtwege ständig freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen, etwaige Hilfsmittel usw. versperrt werden. Das Aufstellen von Schuhregalen u. ä. in den Aufgängen ist nicht gestattet. Das Abstellen von Schuhen im Treppenhaus ist untersagt. Das Abstellen von Mopeds und Motorrädern in den Keller- und Gemeinschaftsräumen ist verboten.
- 3) Das Bemalen und Beschmutzen der Hauswände, Treppenhäuser, der Hauseingänge und Wohnwege ist verboten, Zuwiderhandlungen werden bestraft. Die Mieter in der Eigenschaft als Eltern haften bei der Verletzung ihrer Aufsichtspflicht für Schäden, die ihre Kinder bzw. weitere von Ihnen zu beaufsichtigende Personen in den Anlagen verursacht haben.
- 4) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen ist untersagt. Auf allen Gemeinschaftsflächen (Keller, Treppenhaus, Dachboden etc.) dürfen keine Gegenstände (Sperrmüll, Schrott, Unrat etc.) abgestellt werden. Grundlage ist das Bauordnungsrecht sowie die damit verbundene Brandlasterhöhung. Nicht zur Abholung durch den ZASO gekennzeichnete und von der RUWO genehmigte Gegenstände werden ohne schriftliche Ankündigung sofort beseitigt und entsorgt. Es erfolgt keine Einlagerung der beseitigten Gegenstände. Schadensersatzansprüche für entsorgtes Mieterigentum gegenüber der RUWO werden mit dieser Information bereits vorsorglich zurückgewiesen. Sperrmüll- und Schrottsorgungen sind Beseitigungskosten von Müll und damit umlagefähig auf alle Mieter über die Betriebskostenabrechnung.
- 5) Glühende Asche darf nicht in die Müllcontainer entleert werden. Sperrmüll ist nur über Entsorgungsfirmen privat bzw. an den durch den Zweckverband Abfallwirtschaft bestimmten Tag für die Sperrmüllabfuhr an den dafür vorgesehenen Plätzen zu entsorgen. Bei Anfall von Schrott ist in gleicher Weise zu verfahren. Problemabfälle (z. B. Kühlschränke, Fahrzeugteile u. a.) sind eigenverantwortlich von jedem Mieter zu entsorgen. Im Übrigen gelten die Satzungen der Stadt, des Zweckverbandes Abfallwirtschaft und die dazu vorgenommenen Veröffentlichungen.
- 6) Bei Undichtheiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- bzw. Wasserleitungen sind die Versorgungsträger bzw. die Leitstelle des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt sowie das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden, elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
- 7) Im Allgemeinen gilt: Soweit es für die Hausbewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie das Wohnungsunternehmen schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen bzw. Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich sowie über Schäden am Aufzug oder an der Heizungsanlage informieren.

- 8) Das Grillen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- 9) Das Anbringen von Satellitenschüsseln und CB-Funkantennen ist durch das Wohnungsunternehmen genehmigungspflichtig.
- 10) Im Bereich der Gemeinschaftsflächen dürfen Firmentafeln, Namensschilder, Aushänge und sonstige Werbemittel nur mit schriftlicher Einwilligung der Vermieterin angebracht werden. Widerrechtlich angebrachte Tafeln, insbesondere solche, die Firmen betreffen, die keinen Mietvertrag mit der Vermieterin abgeschlossen haben, können von der Vermieterin auf Kosten des Mieters zu jeder Zeit entfernt werden. Auch das Anbieten und Aufstellen von Waren auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt.
- 11) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Wohnungsunternehmens, wenn er Tiere hält bzw. halten will. Hiervon ausgenommen ist das Halten (nicht Züchten) von Kleintieren in nicht übermäßiger Anzahl, von denen weder Störungen noch Schädigungen ausgehen können.
- 12) Den Mietern ist nicht gestattet, während der Heizperiode die Heizkörper in den Gemeinschaftsflächen zu bedienen. Bei Frostgefahr dürfen Heizkörper nicht abgestellt werden, alle übrigen Wasserleitungs- und Abflussrohre der Mietsache sind zur Verhütung des Einfrierens angemessen zu schützen. Der Mieter haftet für jeden schuldhaft verursachten unmittelbaren und mittelbaren Schaden, der durch das Einfrieren der Heizung und sanitären Installationen seiner Mietsache entsteht.
- 13) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt, sondern nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.
- 14) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Durch die Abflussleitungen – insbesondere Bad, Küche und WC – dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Diese Gegenstände gehören in den dafür vorgesehenen Müllbehälter in oder in den Sondermüll.
- 15) Das Rauchen sowie jeglicher Umgang mit feuergefährlichen oder sonstigen gefährdenden Stoffen im Treppenhaus, in den Hausfluren, Mittelgängen etc. sowie sämtlichen Keller- und Gemeinschaftsräumen ist untersagt.
- 16) Dach-, Treppenhaus- und Kellerfenster sind bei Regen oder Sturm zu schließen.

III. Reinigung

- 1) Haus- und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
- 2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden abwechselnd nach einem gemeinsam aufgestellten und gebilligten Plan zu reinigen. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der jeweilige Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Dies gilt, soweit keine anderen Regelungen im Mietvertrag bzw. während des laufenden Mietverhältnisses getroffen sind.
- 3) Für das Reinigen, Schneeräumen und Abstumpfen bei Glätte der Wohnwege und Hauseingangswege sowie die Rasenpflege und Pflege des Strauch- und Baumbestandes hat die RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH Service-Unternehmen mit der Ausführung beauftragt. Dies gilt, soweit keine anderen Regelungen im Mietvertrag getroffen sind.
- 4) Waschküche, Trockenräume und sonstige Gemeinschaftsräume stehen allen Hausbewohnern gleichermaßen zur Verfügung. Die Hausbewohner einigen sich über eine Benutzer- und Reinigungsordnung. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

IV. Personenaufzüge

- 1) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Zur Vermeidung von Schäden ist eine Dauerbelastung zu vermeiden.
- 2) In den Aufzügen dürfen schwere Gegenstände, Möbel und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Beim Transport sperriger Güter ist eine Beschädigung der Kabine in geeigneter Form zu vermeiden. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

V. Technische Verhaltensregeln

- 1) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- 2) In die Fußböden, Fensterrahmen und die Fassade, einschließlich in die äußeren Fenstergewände, sind keine Bohrungen einzubringen. Veränderungen an der Fassade und den Balkonen (Verkleidungen u. ä.) werden nicht gestattet. Bauliche Veränderungen in der Wohnung, wie Einbau von Deckenplatten, Paneelen u. ä. sind genehmigungspflichtig. Zur Anbringung von Spiegelschränken, Handtuchhaltern, Wäschetrocknern u. ä. in den Bädern sind erforderliche Bohrungen nach Möglichkeit in den Fliesenfugen einzubringen. Zur Vermeidung von Schimmelbildung in den Fensterlaibungen und den Zimmerecken ist ein regelmäßiges Heizen und Lüften erforderlich. Im Übrigen ist die einschlägige Rechtsprechung zu beachten.

VI. Sonstige Bestimmungen

Folgen bei Verstößen gegen die Hausordnung, Änderungsrecht der Vermieterin:

Falls der Mieter seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nachkommt, hat die Vermieterin das Recht, die entsprechenden Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen oder selbst auszuführen.

Verantwortung des Mieters:

Der Mieter hat für die Einhaltung der Hausordnung durch Besucher zu sorgen. Für Verstöße muss der Mieter wie für eigenes Verschulden einstehen.

Das Wohnungsunternehmen darf die Hausordnung zum Zwecke ordnungsgemäßer Verwaltung und Bewirtschaftung ändern oder ergänzen.

Rudolstadt, 9. Mai 2023

RUWO Rudolstädter Wohnungsverwaltungs-
und Baugesellschaft mbH