

# Hausordnung

## für die Häuser der Baugenossenschaft Überlingen eG

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Zum Schutze des individuellen Bereichs, zur Abgrenzung der Interessen der Mieter untereinander und gegenüber dem Vermieter, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen soll diese Hausordnung dienen. Sie ist wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Einzelmietvertrages.

### 1. Lüftung

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist – besonders auch im Winter – zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.

### 2. Waschen und Trocknen

Die Wäsche darf nur entweder im Trockenraum oder im Freien, falls entsprechende Vorrichtungen vorhanden, getrocknet werden. Trocknen von Wäsche innerhalb der Wohnung ist grundsätzlich nicht gestattet. Das Trocknen von Wäsche auf brüstungshohen Wäscheständern auf den Balkonen ist gestattet.

Waschmaschinen dürfen nur benutzt werden in der Zeit von 8 – 13 Uhr und von 15 – 21 Uhr.

Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Wohnungsgrundstück ist untersagt.

### 3. Außenanlagen, Grünanlagen

Die Zugänge zu den Häusern dürfen mit motorgetriebenen Autos und Motorrädern nicht befahren werden. Das Abstellen von Fahrzeugen ist grundsätzlich nur auf den vorgesehenen Abstellflächen erlaubt. Es darf vor allem weder hier noch auf den Hauszuwegungen Fußball gespielt werden.

### 4. Lärmschutz

Jeder Mieter ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus oder im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13 – 15 h und von 22 – 6 h geboten. Radios, Fernseher, CD-Player etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Nachtruhe darf nicht gestört werden.

Bei Feiern aus besonderem Anlass sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.

### 5. Spielen von Kindern

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht im Keller, in Treppenhäusern, in der Tiefgarage oder in ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

### 6. Grillen auf dem Balkon

Das Grillen auf dem Balkon stellt in unserer Gesellschaft eine übliche und im Sommer beliebte Art der Zubereitung von Speisen dar. Daher sollten die Nachbarn geringfügige Rauchentwicklung und Grillgerüche 2 x monatlich dulden. Die unmittelbar betroffenen Nachbarn sind vorher darüber zu informieren. Grillfreunde vom Holzkohlegrill sollten zu Elektrogrill wechseln und wenn möglich mit Aluminiumschalen arbeiten.

### 7. Rauch- und Nichtrauchzeiten

Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme dürfen wir alle Bewohner und deren Gäste bitten, die in Nr. 4 angegebenen Ruhezeiten 13 – 15 h und 22 – 6 h als rauchfreie Zeiten einzuhalten.

### 8. Pflege und Reinigung der Fußböden, des Holzwerks, der Toiletten und Abflussbecken

Der Mieter ist für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung verantwortlich. Nur materialschonende Mittel dürfen zur Anwendung kommen. Gegenstände, die geeignet sind, eine Verstopfung zu verursachen, dürfen weder in das WC noch in Abflüsse verbracht werden. Abflüsse sind bis zum Fallrohr durchgängig zu halten. Verstopfungen des WC und der Abflüsse hat der Mieter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. In soweit gilt § 9 des Mietvertrages entsprechend.

### 9. Blumenschmuck/Sonnenschutz

Blumenkästen und Blumenbretter sind einwandfrei auf der Balkoninnenseite anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

### 10. Unwetter- und Brandgefahr

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seine Anlagen geschlossen zu halten. Leicht brennbare und explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen aufbewahrt oder verwendet werden.

### 11. Allgemeinbeleuchtung, Antennenanlage

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Der Anschluss besonderer mit Strom betriebenen Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet. Einzelantennen dürfen neben der vermietetseitig angebrachten gemeinschaftlichen Antennenanlage nur mit Genehmigung des Vermieters installiert werden. Veränderungen an der Gemeinschaftsantenne sind untersagt.

## **12. Eingänge, Zuwegungen und Einfahrten**

Hauseingänge, Zuwegungen und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten. Die Haustüren sind zum Schutze aller Mieter, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, von 22-6 Uhr geschlossen zu halten. Sie dürfen aus Sicherheitsgründen jedoch nicht abgeschlossen werden. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt. Im Übrigen ist das Offenstehen lassen der in das Haus führenden Türen - von notwendigen Ausnahmen abgesehen - für jede Tages- und Nachtzeit untersagt.

## **13. Treppenhaus, Flure**

Treppenhäuser und Flure (auch Kellerflure) müssen frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art.

## **14. Reinigung von Treppenhaus und Außenanlagen**

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (einschl. der dazugehörenden Flure) obliegt allen Mietern, falls dies nicht anders geregelt ist. Die Mieter des Erdgeschosses reinigen und pflegen den Hauseingang sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses. Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppe zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten ab. Die Reinigung und Pflege der Kellertreppen, Kellerdurchgänge, Bodentreppen, des Bodens, Fahrstuhls und sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Hausteile erfolgt im Wechsel. Soweit nur einzelne Parteien solche Gebäudeteile benutzen, werden nur diese von vorstehender Verpflichtung betroffen. Alle Mieter haben den Zugang zum Haus, die Haustreppe und den Hauseingang von Schnee und Eis freizuhalten und Glätte durch abstumpfende Mittel zu beseitigen, sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt hat. Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen, und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern gleich welcher Art etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden. Das

gleiche gilt für die Reinigung der Zuwegungen. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

## **15. Haustiere**

Das Einbringen und Halten von größeren Haustieren, Hunden usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere lästig werden. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

## **16. Beschädigungen**

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

## **17. Hauswart, Hausverwalter**

Der bevollmächtigte Hauswart bzw. Hausverwalter des Vermieters übt für diesen das Hausrecht aus. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich an den Bevollmächtigten zu richten.

## **18. Veränderungen**

Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden.

## **19. Verschiedenes**

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden die Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der Übrigen Bestimmungen nach sich.

Überlingen, 22.10.2015

### Wichtige Hinweise

#### **1. Anmerkung zur Hausordnung**

Um Ihnen Ärger zu ersparen, weisen wir auf die am schwarzen Brett ausgehängte Hausordnung hin. Alle notwendigen Punkte des Zusammenlebens in einer Hausgemeinschaft sind darin geregelt.

- a) Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages, sie bindet jeden, der sich in der gemieteten Wohnung aufhält, ob Angehörige oder Gäste des Wohnungsinhabers.
- b) Verstöße gegen die Hausordnung sind Vertragsverletzungen. Die Baugenossenschaft als Vermieter hat unter Umständen Anspruch auf Unterlassung oder Schadensersatz und bei erheblichen Verstößen das Recht auf Aufhebung des Nutzungsverhältnisses.

Die Hausordnung richtig auszuführen heißt, alle Arbeiten, die nach den vertraglichen Bestimmungen dem Wohnungsinhaber obliegen, zum rechten Zeitpunkt ordnungsgemäß vorzunehmen.

#### **2. Haus- und Wohnungstürschlüssel**

Wir weisen darauf hin, dass die Baugenossenschaft nicht im Besitz von Wohnungsschlüsseln für die an Sie vermietete Wohnung ist. Bei längerer Abwesenheit ist es daher ratsam, einen Schlüssel zu Ihrer Wohnung im Hause oder bei einem Nachbarn - nicht Baugenossenschaft - zu hinterlegen, damit bei Gefahr, z. B. eines Brandes oder Rohrbruchs, die Wohnung sofort geöffnet werden kann. Ist hier beim Fehlen eines Schlüssels Gefahr in Verzug, so geht längeres Warten bis zur Öffnung der Wohnungstür zu Ihren Lasten. Wir weisen darauf hin, dass das Nachmachen von Schlüsseln ohne Genehmigung nicht statthaft ist - siehe StGB § 369 Abs. 1. Nachgelieferte Schlüssel sind bei Aufgabe der Wohnung an die Baugenossenschaft abzugeben.

#### **3. Sicherheitsschlösser**

Das Anbringen von Sicherheitsschlössern oberhalb oder unterhalb der Abschlusstür ist nicht gestattet. Beschädigungen der Türen durch ein besonderes Schloss oder Kette gehen zu Lasten des Wohnungsinhabers und sind beim Auszug zu beheben.

#### **4. Parabolantennen** bedürfen auf jeden Fall der Genehmigung durch die BGÜ

## **5. Elektrische Leitungen und Anschlüsse sowie Treppenhausautomaten**

Um jeder Unfallgefahr auszuweichen, dürfen Reparaturen an Lichtleitungen und Anschlüsse von Elektrogeräten nach Genehmigung durch die Baugenossenschaft nur von einem Fachmann ausgeführt werden. Verboten ist dem Wohnungsinhaber, an Treppenhausautomaten zum Treppenlicht Veränderungen vorzunehmen. Treten hier Schwierigkeiten auf, so ist die Baugenossenschaft davon umgehend zu verständigen.

Ohne unsere Genehmigung ist es auch verboten, Elektrogeräte, wie Tiefkühltruhen, Antennenverstärker usw. an Keller- oder Speicherleitungen anzuschließen, weil hier dann eine widerrechtliche Stromentnahme vorgenommen wird, die von den übrigen Wohnungsinhabern bezahlt werden muss.

## **6. Abstellen von Gegenständen**

Das Abstellen von Gegenständen (Schuhe, Roller, Fahrräder, Spielsachen und Vielem mehr) im Treppenhaus und Hauszugängen ist nicht gestattet und hat schon mit Hausbewohnern zu Unannehmlichkeiten geführt.

## **7. Fahrradraum**

Falls ein Fahrradraum vorhanden ist, so dient dieser zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen, Leiterwagen, und Schlitten, nicht aber für ganze Wohnungseinrichtungen oder sonstigem Gerümpel.

## **8. Lüftung der Keller**

In nicht ausreichend gelüfteten Kellerräumen kann es leicht zu Bildung des Hauschwammes und Schimmel kommen. Um dies zu verhindern, sollten Lattenverschläge nicht mit Säcken, Pappdeckeln oder Papier verhängt werden.

## **9. Kanalverstopfungen**

Um Verstopfungen von Abflussleitungen zu vermeiden, sind Gegenstände wie Kartoffelschalen, Gemüseabfälle, Speisereste, Windeln, Damenbinden, Zellstoffe, Knochen und anderes mehr, nicht aus Bequemlichkeit über das Wasserklosett abzusputzen. Bei Beseitigung dieser Verstopfung müssen wir immer wieder feststellen, dass die Ursache einwandfrei bei den Wohnungsinhabern zu suchen ist. In diesem Fall sind diese Kosten auch vom Wohnungsinhaber zu übernehmen.

## 10. Parken von Kfz

Die von uns angelegten Parkplätze sind keine Kinderspielplätze. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass die Eltern ihre Kinder auf Parkplätzen spielen lassen, und dass bei ihrem Spiel Fahrzeuge beschädigt werden. Unsere Möglichkeiten, hier Abhilfe zu schaffen sind gering. Geschädigte haben hier Rechtsansprüche über das Gericht gegen die Erziehungsberechtigten durchzusetzen.

Wasserverbrauch: Entnahme zum Reinigen Ihres Kfz ist allgemein nicht gestattet.

## 11. Sauberhaltung der Grünflächen

Es sollte selbstverständlich sein, dass die Grünflächen vor den Häusern sauber zu halten sind. Kinder sind hierzu anzuhalten. Grünflächen sind keine Fußballplätze, sie dienen der Allgemeinheit. Ungehörig ist es, Hunde auf Grünflächen spazieren zu führen, weil Kleinkinder gesundheitlich gefährdet sind und keinem Hauswart zugemutet werden kann, beim Mähen den Kot aus der Maschine zu entfernen.

## 12. Anleitung zur zweckmäßigen Benutzung der Zentralheizung

Für die zweckmäßige Benutzung der Zentralheizung sollten Sie beim Beheizen Ihrer Wohnung folgendes beachten:

Es muss geheizt werden, wenn die Außentemperaturen niedriger ist als die Raumtemperatur. Aufgrund physikalischer Gesetze fließt die Wärme in Richtung des Temperaturgefälles. Deshalb geht die Wärme eines Wohnhauses nur durch die Außenwände bzw. Dachfläche und Kellerboden verloren. Innerhalb des Wohnhauses geschieht bei unterschiedlicher Temperatur ein Wärmeaustausch von Raum zu Raum bzw. Wohnung zu Wohnung. Unsere Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern sind mit modernen Zentralheizungen ausgestattet, die so konstituiert sind, dass ein minimaler Gesamtwärmeverbrauch erreicht wird. Eine witterungsabhängige Regelung erhöht oder erniedrigt je nach Außentemperatur die Heizkörpertemperaturen.

Das bedeutet aber zugleich, dass evtl. vorhandene Heizkörper nicht abgestellt werden müssen, um die Raumtemperaturen zu erreichen. Das früher übliche An- und Abstellen von Hand bedeutet einen Eingriff in die automatische Regelung, die Brennstoffverbräuche entstehen lassen. Ferner kühlen bei abgestellten Heizkörpern die Wände aus und die Raumtemperaturen werden dann bei plötzlichem Anstellen lange Zeit nicht mehr erreicht. Zu bemerken ist auch hier, dass bei abgestellten Heizkörpern Einfrierungsgefahr besteht.

Die Heizkosten werden mit einem monatlich gleichbleibenden Betrag als Abschlagszahlung erhoben. Am Schluss der Heizperiode werden die gesamten Heizkosten abgerechnet.

Treten bei Heizkörpern irgendwelche Mängel auf, so sind diese umgehend der Baugenossenschaft mitzuteilen.