Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH
Königsseer Straße 38, 83471 Berchtesgaden
Telefon +49 8652 9568-0
www.wohnbauwerk-bgl.de

BERCHTESGADENER LAND
Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH

HAUSORDNUNG
FASSUNG VOM 01.09.2013

Vorwort

Die Verwirklichung einer guten Hausgemeinschaft ist nur möglich, wenn jeder einzelne den Willen zur guten Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung bekundet.

Aufgrund praktischer Erfahrungen wurde daher diese Hausordnung erstellt. Sie soll dazu dienen, unseren Mietern ein friedliches Wohnen zu ermöglichen und die Anlagen und Einrichtungen zu erhalten.

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

1. Gemeinschaftsanlagen

a) Der Mieter ist verpflichtet, die gemeinsam benutzten Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen sauber zu halten und schonend zu behandeln. Etwa verursachte Verschmutzungen sind sofort zu beseitigen.
b) Hauseingangs- und Kellertüren sind stets zu schließen, damit keine unbefugten Personen das Haus betreten. Aus brandschutztechnischen Gründen ist das Abschließen der Haustüre grundsätzlich verboten.
c) Bei Schneefall, Regen oder Sturm sowie in der kalten Jahreszeit sind die Fenster der Gemeinschaftsanlagen geschlossen zu halten. In erster Linie ist der jeweilige Benutzer verpflichtet, die Fenster in Wasch- und Trockenräumen zu verschließen.
d) Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten **Haus- und Wohnungstüren** leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.

2. Grünanlagen, Kinderspielplätze, Wege und Zufahrten

Die Grünanlagen, Kinderspielplätze, Bäume, Sträucher, Beete usw. werden vom Vermieter angelegt und unterhalten. Sie sollen allen Mietern dienen. Zu beachten ist daher:

a) Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen sowie die Wiesen sollen nicht beschädigt werden.
b) Die Grünanlagen, Wege, Wäschetrockenplätze usw. dürfen mit Fahrzeugen oder Fahrrädern nicht befahren werden – auch nicht zum Be- und Entladen.
c) Fahrzeuge aller Art dürfen auf dem Hof, in der Garagenausfahrt, den Wegen und Grünflächen nicht abgestellt werden. Autowäsche, Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind in der gesamten Wohnanlage nicht gestattet.
d) Das Fußballspielen innerhalb der Wohnanlage ist grundsätzlich nicht erlaubt.
e) Das Grillen in den Grün- und Außenanlagen ist verboten.

3. Treppenhaus-, Keller- und Speicherreinigung

a) Die Treppenhausreinigung erfolgt turnusgemäß durch den Mieter, soweit diese Arbeiten keinem Reinigungsunternehmen übertragen sind oder werden.
b) Die Treppenhausreinigung umfasst das Treppenhaus mit seinen Bestandteilen und Einrichtungen (z. B. Aufzug). Jeder Mieter hat seine Wohnungstür einschließlich Türstock sowie Treppenhausfenster und ggf. die Fenster seines Keller- und Speicherabteils zu reinigen und sauber zu halten.

gut und sicher wohnen

c) Die Mieter sind verpflichtet, mindestens einmal wöchentlich folgende Arbeiten durchzuführen:
   - Die Mieter von Erdgeschoßwohnungen sind zuständig für die Reinigung des Hausflurs mit der Hauseingangstür und den Hauseingangsstufen, der Treppen zum Erdgeschoß, der Vorplätze und – soweit vorhanden – der Kellertreppe einschließlich der Handläufe.
   - Die Mieter von Stockwerkwohnungen sind zuständig für die Reinigung der Treppen einschließlich der Geländer und Handläufe, des Zwischenpodestes, des Vorplatzes, der Fenster usw. bis zum darunterliegenden Geschoß.
   - Die Mieter von Wohnungen im obersten Geschoß sind zuständig für die Reinigung der Treppen einschließlich der Geländer und Handläufe, des Zwischenpodestes, des Vorplatzes, der Fenster usw. bis zum darunter liegenden Geschoß und – soweit vorhanden – der offenen Speichertreppe einschließlich der Handläufe sowie des Podestes.
   - In Wohnanlagen mit Laubengang ist der Bereich vor der eigenen Wohnung zu reinigen. Die Reinigung der Treppenhäuser und Allgemeinflächen erfolgt nach Festlegung durch den Vermieter.

d) Die Reinigungsarbeiten umfassen Kehren, feuchtes Wischen, Fensterputzen, Abstauben usw.

e) Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass auch während seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall die Reinigungspflichten erfüllt werden.

f) Die Reinigung der Kellergänge, Speicher, Wasch- und Trockenräume ist in monatlichen Wechsel, ggf. nach Festlegung durch den Vermieter vorzunehmen.

4. Kinder

a) Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen, auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Wiese spielen.

b) Treppenhäuser, Aufzüge, Keller und Speicher sowie Laubengänge sind keine Spielplätze.

c) Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.

5. Aufzüge

a) Kinder unter 6 Jahren dürfen den Aufzug nur in Begleitung von Erwachsenen benutzen.

b) Der Fahrkorb ist im Inneren, soweit diese Arbeiten keinem Reinigungsunternehmen übertragen sind oder werden, entsprechend dem Reinigungsplan des Vermieters von den Mietern zu reinigen.

c) In Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke u. ä. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Die Benutzung des Aufzugs zur Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter angezeigt werden. Die Aufzugskabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen.

6. Abstellen von Fahrzeugen, Fahrrädern, Kinderwagen usw.

Haus- und Hofeingänge, Treppenhäuser, Flure, Keller- und Laubengänge erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie frei gehalten werden. Zu beachten ist daher:

a) Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren und dergleichen dürfen grundsätzlich nur an den dafür vorgesehenen Plätzen abgestellt werden.

b) Es ist nicht gestattet, kraftstoffbetriebene Fahrzeuge in das Haus mitzunehmen.

c) Das Abstellen von Gegenständen (z. B. Schuhe, Schränke, Pflanzen, etc.) in den Treppenhäusern, Kellergängen, Gemeinschaftsräumen, Speichern und Laubengängen ist untersagt.

7. Keller- und Speichernutzung

a) Brennstoffvorräte sind ausschließlich im Kellerabteil aufzubewahren; bei Lagerung von Heizöl sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

b) Holz darf nicht in der Wohnung und auf Gemeinschaftsflächen zerkleinert werden.

c) Bei der Verwendung und Aufbewahrung von leicht brennbaren bzw. geruchsbelästigenden oder explosiven Stoffen sind die entsprechenden Sicherheitshinweise zu beachten.

d) Keller und Speicher dürfen nicht mit offenem Licht (z. B. brennender Kerze) betreten werden.

8. Versorgungsleitungen

a) Wasser- und Gasabsperrhähne sowie Hauptsicherungen müssen, sofern sie in mietereigenen Räumen liegen, jederzeit zugänglich sein.

b) Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter 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 Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

9. Waschen, Trocknen, Reinigen und Ungeziefer

a) Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen sind möglichst nur außerhalb der Ruhezeiten zu betreiben.

b) Grundsätzlich können die gemeinschaftlichen Trockenräume und -gelegenheiten benützt werden (Turnus- und Zeitregelungen erfolgt ggf. durch die Mieter bzw. durch den Hausmeister). Das Wäschetrocknen auf Loggien und Balkonen ist nur gestattet, wenn Trockenständer (unter Brüstungshöhe) nicht von außen sichtbar sind.

c) Es sind im Freien ausschließlich die vermieterseits zur Verfügung gestellten Wäscheleinen/-spinnen zu benutzen. Für Diebstähle oder Beschädigung der Wäsche übernimmt der Vermieter keine Haftung.

d) Teppiche, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch auf Balkonen/Loggien, Terrassen oder an Fenstern bzw. Fenstergittern gereinigt oder sichtbar aufgehängt werden. Zum Teppichklopfen stehen – teilweise – entsprechende Vorrichtungen im Freien zur Verfügung.

e) Das Auftreten von **Ungeziefer** (z. B. Kakerlaken) in Wohnungen ist dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

10. Heizen und Lüften

a) Die im Merkblatt „Feuchtigkeit in der Wohnung" enthaltenen Hinweise bitten wir zu beachten.

b) Der Mieter hat zu jeder Jahreszeit die Wohnung ausreichend zu beheizen und zu belüften. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen.

c) Es ist nicht gestattet, die Wohnung zum Treppenhaus hin zu lüften oder während der kalten Jahreszeit durch Kippstellung der Fenster eine Dauerlüftung zu erzeugen.

d) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um ein Auskühlen der Räume zu verhindern, das zum Einfrieren der Sanitäranlagen führen könnte.

e) Treppenhausfenster dürfen witterungs- und jahreszeitenabhängig zum Lüften von Anfang April bis Ende September täglich maximal ½ Stunde, von Oktober bis Ende März maximal ¼ Stunde geöffnet werden.

11. Antennenanlagen

a) Es dürfen nur die vorgeschriebenen Antennenanschlusskabel verwendet werden, da sonst Empfangsstörungen bei anderen Teilnehmern auftreten können.

b) Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (inkl. Parabolantennen) bedarf der Zustimmung des Vermieters. Das Anbringen von Funkamateur-Antennen ist nicht gestattet.

12. Balkone/Loggien, Terrassen und Fenstersimse

a) Balkone/Loggien und Terrassen dürfen nicht – optisch nachteilig und einsehbar – als Abstell- oder Lagerflächen benutzt werden. Ausnahme sind übliche Tische, Stühle, Liegen, Sonnenschirme, Pflanzen.
b) Blumenkästen bzw. -töpfe dürfen an Balkonen/Loggien nur an den vom Vermieter zur Verfügung gestellten Haken angebracht werden und/oder sind durch geeignete Maßnahmen so zu sichern, dass sie nicht herunterfallen können.
c) Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art auf den Fenstersimsen (außen) und Balkonbrüstungen ist untersagt.
d) Beim Putzen der Balkone/Loggien und Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass die Fassade nicht verschmutzt wird oder das Putz- bzw. Gießwasser auf Fenster und Balkone anderer Mieter bzw. Passanten tropft.
e) Es darf grundsätzlich nichts aus den Fenstern bzw. von Balkonen/Loggien geworfen oder geschüttet werden.
f) Das Anbringen von Markisen usw. bedarf der Zustimmung des Vermieters.

13. Müllbeseitigung

a) Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen oder Container geleert werden; sperrige Gegenstände (z. B. Schachteln) sind vorher zu zerkleinern.
b) Bei der Müllentsorgung ist auf die korrekte Trennung zu achten (siehe hierzu Müllinfo).
c) Der gelbe Sack ist, falls kein Sammelplatz vorhanden, in den angemieteten Kellerräumen aufzubewahren und erst am Abholtag bereitzustellen.
d) Es ist untersagt, Abfall oder sonstige Gegenstände neben den Mülltonnen oder im Freien abzustellen. Der Mülltonnenplatz ist stets sauber zu halten.
e) Sperrmüll, Sondermüll, etc. sind über die Sammelsysteme des Landkreises und der Gemeinden zu entsorgen.
f) Zur Vermeidung von Leitungsverstopfungen dürfen Abfälle jeglicher Art sowie schädliche, schwer lösliche bzw. zähflüssige Substanzen keinesfalls in Waschbecken oder Toiletten geschüttet werden.

14. Lärmschutz

a) Jedes ruhestörende Geräusch ist, wenn irgend möglich, zu vermeiden, auf jeden Fall aber von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zu unterlassen (Ruhezeiten).
b) Ruhestörende Hausarbeiten oder sonstige lärmende Tätigkeiten dürfen an Sonn- und Feiertagen nicht durchgeführt werden und sollten unter Einhaltung der Ruhezeiten werktags bis 20.00 Uhr beendet sein.
c) Rundfunk- und Fernsehempfang, das Abspielen von Tonträgern (CD´s etc.) ist nur in Zimmerlautstärke gestattet. Die Ausübung von Hausmusik ist grundsätzlich nur unter Beachtung der Ruhezeiten zulässig und sollte bis 20.00 Uhr beendet sein.
d) Unterhaltungen und gesellige Vergnügungen (Kartenspiel, Parties usw.) in den Wohnungen und auf Balkonen, Loggien und Terrassen sind so zu führen, dass die übrigen Hausbewohner dadurch nicht gestört werden. Es ist nicht gestattet, mit festen oder flüssigen Brennstoffen (Ausnahme: Elektrogrill) zu grillen.
e) In der Zeit vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr soll möglichst nicht gebadet werden.

15. Rauchen

Das **Rauchen** in gemeinschaftlichen Räumen des Hauses ist nicht gestattet. Beim Rauchen auf Balkonen, Loggien, Terrassen oder in Räumen mit geöffneten Fenstern/Türen sollte zumindest auf Nachbarbewohner Rücksicht genommen werden, die im eigenen Wohngebrauch gestört/beeinträchtigt sein könnten.

16. Haustiere und Vogelfütterung

a) Die Haltung von Katzen und größeren Haustieren (u. a. Hunde) bedarf der Zustimmung des Vermieters.

b) Kleintierhaltung kann nicht ausgeschlossen werden, solange hierdurch keine Belästigungen für die Mitmieter durch Lärm, Schmutz und Gefahren entstehen. Der Tierhalter ist verpflichtet, diese Belästigungen nicht entstehen zu lassen. Das Halten von potenziell gefährlichen oder giftigen Tieren (Reptilien etc.) ist untersagt.

c) Tauben, Raben usw. verunreinigen Dachrinnen, Abfallrohre, Hausfassaden und Fensterbretter. Es ist deshalb nicht gestattet, diese Vögel innerhalb der Wohnanlage zu füttern.

d) Das Aufstellen von Vogelhäuschen zur Fütterung von Singvögeln ist in der Zeit von November bis einschließlich Februar erlaubt. In den übrigen Monaten sind die Häuschen zu entfernen, da ein längeres Füttern die Aufzucht der Jungvögel ernsthaft gefährdet.

17. Schlüssel

a) Mietern, welche ihre Wohnung längere Zeit unbewohnt lassen, ist dringend zu empfehlen, einen **Schlüssel** ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall (z. B. Wasserrohrbruch) zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen.

b) **Schlüsselverluste** (bei bestehender Zentralschließanlage mit Öffnungsmöglichkeiten gemeinschaftlicher Räume) sind unverzüglich dem Vermieter zu melden; Ersatzbestellungen erfolgen über den Vermieter. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat im **verschuldeten** Verlustfall der betreffende Mieter zu tragen. Schlüssel sollten im Übrigen nicht mit Namen und Anschrift gekennzeichnet werden.

18. Sonstiges

a) Beschwerden über die Nichtbeachtung dieser Hausordnung sind dem Vermieter schriftlich mitzuteilen und genau nach Art der Störung, Datum und Uhrzeit zu bezeichnen. Anonyme Schreiben werden nicht bearbeitet.

b) Der Hausmeister bzw. die Servicefirmen sind angewiesen, ebenfalls auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten; diese handeln hier in ihrer Eigenschaft als Beauftragte des Vermieters.

c) Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt. Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.

d) Sollten durch Gesetze, Verordnungen oder Gemeindesatzungen Bestimmungen dieser Hausordnung berührt werden, haben diese rechtlichen Bestimmungen Vorrang.