

Anlage 1- Hausordnung

Alle Hausbewohner verpflichten sich zur Einhaltung der nachfolgenden Grundsätze:

- 1 Die Mieträume sind sauber zu halten, gut zu lüften und pfleglich zu behandeln. Wäsche darf in der Wohnung nur unter ständiger Beaufsichtigung und Wahrung größter Sorgfalt gegenüber der Möglichkeit von Wasseraustritt in geschlossenen Waschmaschinen und in den dafür vorgesehenen Räumen gewaschen werden. Das Wäschetrocknen ist in den hierfür vorgesehenen Gemeinschaftseinrichtungen vorzunehmen. Das Trocknen von Kleinwäsche in der Wohnung ist nur im Badezimmer bei guter Durchlüftung zulässig. Das Aufhängen von Wäsche vor Fenstern ist nicht gestattet. Bei Vorhandensein dicht schließender Fenster ist der notwendige Luftwechsel durch mehrmalige tägliche Stoßlüftung von ca. 10 Minuten herbeizuführen. Um evtl. Schimmelbildung zu vermeiden, sind die Türen in ungeheizten Räumen und Feuchträumen verschlossen zu halten.
- 2 Haus-, Hoftüren und Einfahrtstore sind, insbesondere in der Zeit, zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, verschlossen zu halten. Nebenräume sind nach Gebrauch sorgfältig zu verschließen. Übergebene Schlüssel sind ordnungsgemäß zu verwahren und gegen den Zugriff Dritter zu sichern. Bei Verlust von Schlüsseln kann der Vermieter die Kosten für die Erneuerung der Schließanlage verlangen.
- 3 Mit Rücksicht auf Mitbewohner ist jeder ruhestörender Lärm, insbesondere vor 7.00 Uhr und nach 22.00 Uhr sowie während der Mittagszeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr zu unterlassen. Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Auch tagsüber ist auf Kranke und Arbeitende, die auf Tagesruhe angewiesen sind, Rücksicht zu nehmen. An Sonn- und Feiertagen ist dem erhöhten Ruhebedürfnis Rechnung zu tragen. Musizieren ist werktags nur in der Zeit zwischen 9.00 Uhr und 18.00 Uhr, sonntags zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in angemessenem Umfang gestattet. Hierzu ist eine besondere Absprache unter Berücksichtigung der Interessen der Mietbewohner zu treffen. Soweit keine anderslautende Absprache besteht, ist das Musizieren auf max. 2 Stunden täglich zu begrenzen. An Sonn- und Feiertagen ist das Üben auf Instrumenten zu unterlassen.
- 4 Müll und Abfallstoffe dürfen nur in die hierzu bestimmten Müllbehälter gefüllt werden. Die Entsorgung von Sperrmüll obliegt jedem Mieter selbst. Das Klopfen von Teppichen ist im Hof vorzunehmen. Das Ausschütteln und Ausgießen aus Fenstern ist nicht gestattet.
- 5 Fußböden sind nach den entsprechenden Pflegevorschriften zu behandeln und sauber zu halten. Fußböden sind trocken zu halten, und zwar vor allem in der Nähe von Wasserzapfstellen und Wasserbehältern.
- 6 Die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ist zwischen den Mietern selbst abzustimmen. Nach der Benutzung sind die Räumlichkeiten und Einrichtungen sachgemäß zu reinigen. Die Mieter sollten darauf achten daß die Gemeinschaftsflächen und Räume nicht unnötig verschmutzt werden. Soweit das Anwesen durch Mieter oder zugehörige Dritte besonders verschmutzt wird, ist der Mieter auch zur gesonderten Reinigung verpflichtet. Die Mieter sollen also darauf achten, dass auf keinen Fall auf den Parkplätzen und im Eingangsbereich Abfälle oder Zigaretten weggeworfen werden.
- 7 Die Mietsache ist von allem Ungeziefer freizuhalten. Bei Verdacht auf Ungeziefer kann der Vermieter eine Untersuchung der Mietsache vornehmen und gegebenenfalls die Desinfektion der Mietsache zu Lasten des Mieters durchführen lassen. Bei etwaigem Auftreten von Ungeziefer ist der Mieter verpflichtet, sofort dem Vermieter dies bekanntzugeben.
- 8 Sanitäreinrichtungen sind sauber zu halten und vor Verstopfung zu bewahren. Wände und Fußböden, besonders in Naßräumen und an Wasser- und Abflußleitungen, sind trocken zu halten. Um Frostschäden zu vermeiden, sind durch die Mieter bei Frost Vorkehrungen zu treffen, daß Wasser- und Abflußleitungen nicht einfrieren. Der Mieter haftet für jeden unmittelbaren und mittelbaren Schaden, der durch das Einfrieren der Heizung und sanitären Installation seiner Mietsache entsteht.
- 9 Im Haus, besonders im Keller, sind alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und Feuerlöschpolizei, einzuhalten. Die Feuerwehreinfahrten, Fluchtwege, Hauseingänge und Gemeinschaftseinrichtungen sind ständig freizuhalten. Es ist darauf zu achten, daß brennbare Stoffe nur in dem gesetzlichen Umfang und in der vorgeschriebenen Weise gelagert und nicht in der unmittelbaren Nähe von Heizquellen und Rauchabzugshauben abgestellt werden. Brennende Kerzen sind in der Wohnung niemals unbeaufsichtigt zu lassen. Vor Verlassen der Wohnung hat sich der Mieter davon zu überzeugen, dass alle elektrischen Heizgeräte abgeschaltet sind.
- 10 Bei Störungen an Wasserleitungen sind die Absperrhähne sofort zu schließen. Der Vermieter oder Verwalter ist sofort von der Störung zu unterrichten. Um Beschädigungen an Leitungselementen zu vermeiden, ist beim Einschlagen von Nägeln oder Bohren von Dübellöchern äußerste Vorsicht und Umsicht geboten. Veränderungen an Leitungssystemen und anderen Einrichtungen bedürfen der vorherigen Genehmigungen durch den Vermieter. Es ist sparsam mit Wasser und Energie umzugehen.
- 11 Schäden am Dach, Dachrinne und Fallrohr sind dem Vermieter oder Verwalter unverzüglich zu melden. Störungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlage, elektrische Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen, Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen usw. sind sofort zu melden.
- 12 Im Treppenhaus, der Hofeinfahrt und auf dem Hof dürfen keine Kleinmöbel, andere Gegenstände oder Schuhe abgestellt werden. Das Aufheben und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z.B. Waren, Brennstoffen, Verpackungen, Fahrzeugen usw.) außerhalb der Mieträume - insbesondere auf den Gemeinschaftsflächen - ist nicht gestattet. Die Kosten für den Abtransport unerlaubt abgestellter Gegenstände hat der Mieter zu tragen.
- 13 Im Bereich der Gemeinschaftsflächen dürfen Firmentafeln, Namensschilder und sonstige Werbemittel nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angebracht werden. Widerrechtlich angebrachte Tafeln, insbesondere solche, die Firmen betreffen, die keinen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen haben, können vom Vermieter auf Kosten des Mieters zu jeder Zeit entfernt werden. Auch das Anbieten und Aufstellung von Waren auf den Gemeinschaftsflächen ist untersagt.
- 14 Das Haus ist mit einer automatischen Zentralheizung ausgestattet. Während der Heizperiode sind Fenster nicht langanhaltend geöffnet zu halten, um eine Auskühlung der Räume zu vermeiden. Zur Einsparung von Heizenergie sind die Heizkörperventile während des Lüftens kurzzeitig abzustellen. Bei Frost dürfen Heizkörperventile nicht dauerhaft abgestellt werden.
- 15 Weisungen des Hausmeisters, des Vermieters oder vom Vermieter beauftragte Personen, die die Sicherheit und Ordnung im Hause betreffen, sind zu befolgen.
- 16 Sofern die Hausreinigung nicht durch einen Hausmeister erfolgt, gilt folgende Regelung über die Hausreinigung: Die Erdgeschoßflure und Geschößtreppen sind von den jeweiligen Mietern abwechselnd, mindestens einmal wöchentlich, ggf. mit Wasser zu reinigen. Pflegemittel, die eine Rutschgefahr verursachen, dürfen nicht verwandt werden. An den übrigen Wochentagen ist zu kehren. Treppenhausfenster sind einmal wöchentlich zu putzen. Die Bodentreppe ist von den obersten Geschößmietern zu reinigen. Die Mieter des Erdgeschosses haben abwechselnd Kellerflure, Kellertreppen und Lichtschächte, Hauszugangswege sowie den Hof zu reinigen.
- 17 Diese Hausordnung und sonstige für den Betrieb oder die Benutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen aufgestellten Anordnungen können vom Vermieter jederzeit geändert werden. Diese Änderungen werden den Mietern sofort bekanntgegeben. Durch ihre Bekanntgabe an die Mieter werden sie verbindlicher Bestandteil der Hausordnung.

Anlage 2 – Aufstellung der Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung

1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.

2 Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer haus eigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

3 Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

4 Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums.

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a.

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

5 Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a.

Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a.

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

7 Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

10 Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

11 Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

12 Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser-, sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

14 Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden

15 Die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen.

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse.

16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

17 sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.