

## HAUSORDNUNG DER BAUVEREIN HALLE & LEUNA EG (FASSUNG 2016)

Das Mietverhältnis basiert auf einem Vertrag, der in starkem Maße auf gegenseitigem Vertrauen aufgebaut ist und der das harmonische Gemeinschaftsleben im Hause sowie das gute Miteinander zwischen Mieter und Vermieter gewährleisten soll. Es verstößt gegen Treu und Glauben, gegen gute Sitten und den Vertrag, wenn ein Vertragspartner versucht, seine Vertragsrechte ungerechtfertigt einseitig geltend zu machen oder wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner sowie gegen die übrigen Hausbewohner vorsätzlich oder fahrlässig verletzt.

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Mieter, um das ungestörte Zusammenleben zu fördern. Die nachfolgende Hausordnung ist als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

### I. SCHUTZ VOR LÄRM

- (1)** Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Mieter. Die allgemeinen Ruhezeiten sind von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 22:00 bis 7:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 12:00 bis 15:00 Uhr und von 18:00 bis 8:00 Uhr. In dieser Zeit sind Fernseh-, Radio- sowie Tonträgergeräte stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Betreibung dieser Geräte auf Balkonen, Terrassen, Loggien, in Kellern sowie auf Parkplätzen unmittelbar vor und hinter den Gebäuden darf die übrigen Mieter nicht stören. Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr und 22:00 bis 07:00 Uhr ist nicht erlaubt.
- (2)** Arbeiten, die einen erhöhten Lärm verursachen, wie Bohren, Hämmern, Sägen, sind nur werktags von 09:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr erlaubt. Jedes belästigende Geräusch, das zum Nachbarn störend wirkt, ist jederzeit zu vermeiden (z. B. das Zuschlagen von Türen, Schreien, Lärmen in den Wohnungen, im Treppenhaus, Hausflur, Hof oder Garten). Ausnahmen sind bei dringenden Reparaturarbeiten sowie Sanierungen/Modernisierungen möglich.
- (3)** Spiel und Sport soll grundsätzlich auf Spielplätzen betrieben werden. Hausflure, Wäschetrockenplätze, Treppenhäuser, Keller und andere Nebenräume sind keine Spielplätze. Die Vermeidung von unzumutbaren Störungen der Anlieger gehört zu den Obliegenheiten der Eltern der dort spielenden Kinder.
- (4)** Größere Festlichkeiten, die über 22:00 Uhr andauern, sollten vom Mieter den Bewohnern angekündigt werden und ohne größere Lärmbelästigung verlaufen. Nach 22:00 Uhr sind Musik und Lärm auf Zimmerlautstärke zu beschränken.
- (5)** Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

### II. SICHERHEIT

- (1)** Zum Schutz der Mieter sind die Haus- und Kellertüren ständig geschlossen zu halten. Ab 20:00 Uhr müssen die Türen geschlossen sein. Bei elektrischen Öffnungsanlagen genügt das Zumachen der Tür.
- (2)** Hauseingänge, Treppen und Flure sowie Kellergänge sind als Fluchtwege ständig frei zu halten und dürfen nicht durch Fahr- oder Motorräder, Kinderwagen, Möbel u. a. versperrt werden. Die Zugänge zu Schalteinrichtungen von Elektroanlagen sowie Absperrvorrichtungen von Medienleitungen (Heizung, Wasser, Abwasser) und Reinigungsöffnungen sind frei zu halten und zu gewähren.
- (3)** Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie starke Gerüche verursachenden Stoffen in Wohnungen sowie Keller- und anderen Nebenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden und auch nicht im Haus oder auf dem Grundstück gelagert werden.
- (4)** Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist während der regulären Arbeitszeit der zuständige Hausmeister der Bauverein Halle & Leuna eG oder bei Nichterreichbarkeit der zuständige Notdienst zu verständigen. Während des Ausfalls sollten die Hausbewohner gegebenenfalls für eine Notbeleuchtung sorgen. Ein Eingriff in das elektrische Netz sowohl im Flur als auch in der Wohnung ist untersagt.

- (5) Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien, Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- (6) Personenaufzüge: Die Beförderung von Umzugsgut ist der Abteilung Vermietung und Vermarktung der Bauverein Halle & Leuna eG in der Hauptgeschäftsstelle in 06108 Halle (Saale), Schülershof 12 oder dem Hausmeister zu seiner Sprechzeit **mind.** 24 Stunden vorher anzumelden. Transporte von Umzugsgut erfolgen nur während nachstehend genannter Zeiten: Montag bis Freitag von 07:00 bis 18:00 Uhr, Sonnabend von 07:00 bis 16:00 Uhr
- Eventuelle Verschmutzungen sind unverzüglich durch den betreffenden Mieter zu beseitigen. Personen, die nicht in der Lage sind, den Aufzug sicher zu bedienen, müssen immer in Begleitung einer Aufsichtsperson sein. Das Rauchen in den Aufzügen ist verboten.
- (7) Das Rauchen sowie offenes Feuer oder Licht auf den Böden, im Treppenhaus und in den Kellergängen sowie in Neben- und Gemeinschaftsräumen ist verboten. Auf den Böden dürfen grundsätzlich Gegenstände jeglicher Art nicht gelagert werden.

### III. ORDNUNG UND SAUBERKEIT

- (1) Häuser und Grundstücke sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Die Reinigung hat mindestens einmal in dem vorgegebenen Zeitraum zu erfolgen. Die jeweiligen Mieter tragen im gesamten Zeitraum die Verantwortung für die Sauberkeit und Ordnung des Bereiches gemäß Reinigungsplan, unabhängig davon, ob diese Arbeiten selbst durchgeführt werden oder ein Dritter damit beauftragt wird.
- Grundsätzlich wird die Hausordnung i. A. des Vermieters (i. d. R. durch eine Fremdfirma) durchgeführt. Soweit innerhalb des Hauses die Quote von 50 % der in der Reinigung beteiligten Wohnungen nicht erreicht wird, ist der Mieter verpflichtet, die Hausreinigung selbst auszuführen. Der Vermieter informiert den Mieter, wenn die entsprechende Quote erreicht ist und die Reinigung durch eine Fremdfirma übernommen wird.
- Ist der Mieter verpflichtet, die Hausreinigung durchzuführen, wird diese nach dem in Ziff. III Abs. (2) benannten Reinigungsplan ausgeführt.

- (2) Zur Organisation der Hausordnungen: Die kleine Hausordnung wird zwischen den Mietern selbständig geregelt. Zur **kleinen Hausordnung** gehören die Säuberung von:

- Treppenstufen,
- Treppenhausfenstern (falls zutreffend),
- Treppengeländer und Handläufe,
- andere Fenster (falls zutreffend),
- Podeste, Zwischenpodeste und,
- Schaltkästen (wo vorhanden).

Die Reinigung hat im wöchentlichen Wechsel zu erfolgen.

Die **mittlere Hausordnung (nur Hochhäuser)** wird durch eine Reinigungsfirma durchgeführt.

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind von den Benutzern selbst zu reinigen.

Die **große Hausordnung** umfasst:

#### • im Gebäude

- a) Erdgeschoss: Hauseingangstüren innen und außen, Geräteraum (falls nicht in kleiner Hausordnung erfasst)
- b) Keller: Verkehrsflächen, Türen, Fenster, Rohre einschl. Isolierung sowie Schaltkästen.
- c) Boden: Fußboden, Tür, Lampen usw.

Die große Hausordnung in Hochhäusern wird durch Reinigungsfirmen durchgeführt.

#### • außerhalb des Gebäudes (gilt nur für Bitterfeld)

Zwangsweg einschließlich Außentreppen vor und hinter dem Haus, Kellertreppen, Hof (wenn vorhanden), Müllcontainer-Stellplätze. Die genaue Abgrenzung des sauber zu haltenden Bereichs ist, falls erforderlich, durch die benachbarten Hausgemeinschaften und eventuell unter Zuhilfenahme des betreffenden Hausmeisters vorzunehmen und schriftlich von diesem festzuhalten.

- (3)** Die Müllbehälter dienen nur zur Aufnahme von Hausabfällen. Glühende Asche darf auf keinen Fall eingeschüttet werden. Sperriger Abfall muss vor der Beseitigung zerkleinert werden. Darüber hinaus muss Müll nach den ortsüblichen Bestimmungen getrennt und entsorgt werden. Die Deckel für Müllcontainer sind stets zu schließen.
- (4)** Trockenräume (auch Böden) stehen allen Mietern nur zum Trocknen von Wäsche zur Verfügung. Die Benutzung erfolgt auf eigene Gefahr. Die Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und die Bauverein Halle & Leuna eG zu verständigen. Nach Nutzungsende sind der Trockenraum sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen.
- (5)** Im Treppenhaus sind weder Schränke aufzustellen, noch Schuhe abzustellen. Aus brandschutztechnischen Gründen ist ein freier Aufgang im Treppenhaus stets zu gewährleisten.
- (6)** Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht an offenen Fenstern, über Balkon-, Loggia- und Terrassenbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen. Dies gilt auch für das Ausschütteln von Besen, Staublappen u. Ä.
- (7)** Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkon- und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter rinnt.
- (8)** In die Toilette oder Abflussbecken gehören keine Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Papierwindeln, Knochen, Kaffeesatz u. Ä. Hierdurch entstandene Rohrverstopfungen werden auf Kosten des verursachenden Mieters beseitigt.
- (9)** Zur Vermeidung von Schimmelbildung ist stets auf eine ausreichende Beheizung und Belüftung der Wohnung zu achten. Auch ist eine ausreichende Zirkulation der Heizkörperwärme zu ermöglichen. Heizkörper dürfen nicht zugebaut oder zugestellt werden. Die Möbel sind mindestens 5 cm von Außen- und Giebelwänden entfernt aufzustellen.
- (10)** Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- (11)** Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen. Rauchabzugsklappen sind ständig geschlossen zu halten. Die Mieter haben Sorge zu tragen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionstüchtig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur -5 Grad Celsius unterschreiten.
- (12)** Bei Abwesenheit oder Krankheit trägt der jeweilige Mieter dennoch die Verantwortung für die Einhaltung der Reinigungs- und Obhutspflichten. Er kann sich jedoch dazu Dritter bedienen.
- (13)** Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf Hofflächen, Gehwegen und Grünanlagen ist nicht erlaubt. Gleiches gilt für das Befahren der genannten Flächen. Fahrzeugwäsche und Ölwechsel sind innerhalb der Wohnanlagen nicht gestattet.
- (14)** Entsprechend der Stadtordnung ist eine Verunreinigung der Straßen und Anlagen weitestgehend zu vermeiden. Die Beseitigung der Verunreinigung obliegt dem Verursacher. Das trifft auch auf das Bemalen sowie Bekleben von Einrichtungen der Bauverein Halle & Leuna eG zu.
- (15)** Für jede Maßnahme einer baulichen Veränderung im genossenschaftlichen Wohnbereich einschließlich der zeitweisen oder endgültigen Belegung von Räumlichkeiten der Allgemeinbenutzung, ist dem Vermieter ein Antrag zur Genehmigung vorzulegen. Dazu gehören das Entfernen von Trennwänden, Durchreichen, Änderung der ursprünglichen Zweckbestimmung von Gemeinschaftsräumen wie Trockenraum, Fahrradkeller usw.

- (16)** Das Anbringen eigener Antennen jeder Art außerhalb der Wohnung, auf Balkonen, Loggien, Dächern oder an Fassaden ist grundsätzlich nicht gestattet. Es bedarf in Ausnahmefällen auf jeden Fall einer vorherigen besonderen schriftlichen Genehmigung durch die Bauverein Halle & Leuna eG.
- (17)** Das Anbringen von Firmenschildern, Werbetafeln, eigener Briefkästen u. Ä. ist grundsätzlich nicht gestattet. Es bedarf in begründeten Ausnahmefällen auf jeden Fall einer vorherigen besonderen schriftlichen Genehmigung durch die Genossenschaft und gegebenenfalls auch der zuständigen Ordnungsbehörden. Bei Zuwiderhandlungen zu den beiden letzten Punkten kann nach vorheriger schriftlicher Ankündigung eine gebührenpflichtige Demontage durch die Bauverein Halle & Leuna eG vorgenommen und entstandene Bauschäden in Rechnung gestellt werden.
- (18)** Bei festgestelltem Ungezieferbefall (Kakerlaken, Ratten u. Ä.) muss der Mieter unverzüglich dem Vermieter schriftliche Anzeige erstatten. Der Mieter ist verpflichtet, den mit der Bekämpfung beauftragten Personen bei rechtzeitiger Benachrichtigung das Betreten der Mieträume zu gewähren.
- (19)** Das Betreten jeder Art von Dächern der Wohngebäude ist grundsätzlich nur jenen Personen gestattet, die von der Bauverein Halle & Leuna eG dazu befugt sind.

#### **IV. TIERHALTUNG**

Kleintiere wie Vögel, Zierfische, Hamster, Schildkröten, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten; dasselbe gilt für Katzen. Eine andere Tierhaltung durch den Mieter, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet.

#### **V. SONSTIGES**

Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungs- und Mietvertrages. Sie gilt in der jeweils geltenden Fassung und kann den sich ändernden Lebensgewohnheiten angepasst werden.

*Bekanntgabe der Hausordnung in der jeweils aktuellen Fassung durch Aushang.*