

HAUSORDNUNG der WEG Aubertstraße 11, 13, 15, 17, 19 und 21 in 13127 Berlin

Der Eigentümer/Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an, sie ist Anlage zum Kauf- bzw. Mietvertrag. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch dar.

Bei schwerwiegenden Fällen kann der Verwalter/Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis des Mieters ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Verwalter bzw. der Eigentümergemeinschaft durch Verletzung, Nichtbeachtung der Hausordnung oder durch Nichterfüllung der Meldepflicht entstehen, ist der Eigentümer/Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Verwalter/Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Eigentümers/Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmung

Der Eigentümer/Mieter hat von seinem Sondereigentum bzw. den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen.

Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch laute Musik (Rundfunk- und Fernsehempfang, Spielen von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türemschlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit (13⁰⁰ - 15⁰⁰ Uhr) und nach 22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen. Teppiche dürfen nur während der zugelassenen Zeiten geklopft werden.

Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muß der Eigentümer/Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen. Soweit besondere Gefäße für bestimmte Abfälle bereitgestellt sind, hat der Eigentümer/Mieter für entsprechende Sortierung seiner Abfälle zu sorgen und muß sie in die richtigen Gefäße verteilen.

Darüber hinaus ist der Eigentümer/Mieter verpflichtet:

- seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen;
- aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten nichts auszuschütteln oder auszugießen bzw. Gegenstände herunterzuwerfen;
- auf Höfen und in Durchfahrten nicht radzufahren;
- vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern;
- scharfe oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen;
- das Aufstellen und Lagern von Gegenständen und Fahrzeugen jeder Art auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen ist untersagt und ausschließlich nur in den dafür vorgesehenen Räumen und Flächen gestattet. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Einwilligung des Verwalters/Vermieters oder auch der betreffenden Behörde einzuholen;
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen;
- das Haus ist jederzeit zum Schutz der Hausbewohner geschlossen zu halten;
- das Auftreten von Ungeziefer dem Verwalter/Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern;
- die Schlüssel dem Verwalter/Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen beläßt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist. In diesem Fall ist der Verwalter/Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Sorgfaltspflicht des Eigentümers/Mieters

Der Eigentümer/Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so daß keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen in Mietwohnungen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden;
- die Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern und Störungen an diesen Einrichtungen dem Verwalter/Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden;

- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, daß die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Eigentümer/Mieter belästigt werden;
- Türen und Fenster, bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten;
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden;
- Kellerschächte und Kellerfenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des eigenen Kellers liegen. Kellerräume und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen;
- die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten;
- alle Einbauten und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren;
- das Sondereigentum bzw. die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten;
- die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Eigentümers/Mieters;
- alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserteilung, gegebenenfalls auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstigen Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode Türen und Fenster von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen;
- Abwesenheit entbindet den Eigentümer/Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.
- Der Eigentümer/Mieter hat insbesondere für eine ordnungsgemäße Lüftung und Heizung zu sorgen.

Er ist verpflichtet, die Heizkörper nur so weit zu drosseln, daß eine ausreichende Mindesttemperatur in jedem Raum erhalten bleibt, so daß es nicht zu Tau- bzw. Kondenswasserniederschlag an den jeweils kältesten Stellen von Außenwand bzw. -decke kommt. Der Eigentümer/Mieter weiß insbesondere, daß er wegen der dicht schließenden Fenster die ganze Wohnung mindestens 3x täglich jeweils 5 Minuten bei weit geöffneten Fenstern querlüften muß, um das Risiko von Feuchtigkeitsschäden zu verringern. Der Eigentümer/Mieter hat außerdem die Möbel an den Außenwänden so zu stellen, daß die Zirkulation der Raumluft zwischen dem jeweiligen Möbel und der Außenwand nicht behindert wird. Er weiß, daß er diese Pflichten im ersten Jahr nach Neubezug wegen der unvermeidlichen Restfeuchtigkeit im Mauerwerk besonders gewissenhaft erfüllen muß.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper, usw.) im Keller;
- größere Gegenstände, wenn nicht anderweitig unterzubringen, sind so aufzustellen, daß diese Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleiben;
- kleinere Gegenstände sind nur in geschlossenen Behältnissen (Kästen, Truhen, Koffern) aufzubewahren.

Der Eigentümer/Mieter ist verpflichtet:

- dem Schornsteinfeger das Reinigen der im Sondereigentum bzw. in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten;
- in den Gemeinschaftsräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion - gleich welcher Art - die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Verwalter/Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.