

Allgemeine Hausordnung

1. Rücksichtnahme:

Das Miteinanderleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner. Die Bewohner können nur dann friedlich „unter einem Dach“ zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben.

2. Ruhezeiten:

Die Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner und die umliegende Nachbarschaft lässt erwarten, dass ruhestörender Lärm vermieden wird. Die Benutzung von Tonwiedergabegeräten, Radios, Fernsehgeräten, Musikinstrumenten etc. sowie die Lautstärke bei Personenzusammenkünften dürfen nicht zur Störung der Nachbarn führen. Zimmerlautstärke ist daher unbedingt einzuhalten.

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten richten sich nach den Regelungen der Satzung der Stadt Schwabach. (aktuelle Fassung nachzulesen unter:

http://www.schwabach.de/images/referate/referat_2/ortsrecht/Verordnung_%C3%BCber_die_Angelegenheiten_der_%C3%B6ffentlichen_Ordnung_und_des_Immisionsschutzes.pdf)

Auf die Nachtruhe im Zeitraum von 22:00 bis 07:00 Uhr ist besonders Rücksicht zu nehmen und jegliche Form vermeidbaren Lärms (z. B. lautes Türschließen, Trampeln im Gang, laute Gespräche in Gängen und Außenbereichen, geräuschvolles An- und Abfahren mit dem PKW usw.) zu unterlassen.

Diese Grundsätze der Lärmvermeidung gelten gleichermaßen für Wohnungen, Gänge, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume und Außenanlagen.

3. Musizieren:

Während der Ruhezeiten (siehe Ziff. 2) ist das Musizieren untersagt. Insgesamt darf pro Tag nicht länger als 1 ½ Stunden, an Sonn- und Feiertagen 1 Stunde, musiziert werden.

4. Haustüre:

Wegen erhöhter Diebstahl- und Einbruchgefahr bitten wir Sie, in Ihrem eigenen Interesse darauf zu achten, dass die Hauseingangstüren tagsüber und vor allem in den Abend- und Nachtstunden geschlossen (nicht abgeschlossen) bleiben.

5. Wohnungsschlüssel:

Der Vermieter ist darüber zu informieren, wem der Bewohner für Notfälle und Zeiten längerer Abwesenheit einen Wohnungsschlüssel überlassen hat.

6. Müllentsorgung:

Die örtlichen Vorschriften über die Müllentsorgung, insbesondere Mülltrennung, sind unbedingt einzuhalten. Informationen finden Sie unter www.schwabach.de/umwelt/abfall Werden Müllgefäße von mehreren Mietern benutzt, sind die Mieter im wöchentlichen Wechsel zur Bereitstellung der Müllgefäße und späteren Rückschaffung an den Stellplatz verpflichtet.

7. Reinigung

Auftretende Verunreinigungen sind vom Verursacher umgehend zu beseitigen.

Die Reinigung der Treppenhäuser/Laubengänge einschließlich der Treppenhausfenster obliegt den Mietern. Sind mehrere Wohnungen auf einer Etage vorhanden, muss die Reinigung in wöchentlichem Wechsel durchgeführt werden. Hierzu gibt es eine Gemeinschaftliche Hausordnung, in der die durchzuführenden Arbeiten aufgestellt sind. Soweit sich durch gesetzliche Änderungen und/oder Praxiserfahrungen ein Änderungsbedarf ergibt, wird die Gemeinschaftliche Hausordnung aktualisiert. Die aktuelle Fassung liegt dieser Allgemeinen Hausordnung bei.

Auch die Reinigung der Flure sowie der allgemein zugänglichen Teile des Speichers und des Kellers ist von den Mietern im Wechsel auszuführen. Ggf. wird vom Vermieter ein verbindlicher Reinigungsplan erstellt.

Abweichende Regelungen zu Nr. 7:

1.) **die Große und Kleine Hausordnung wird in den Anwesen:**

Cellastraße 5, 10-16 Grünewaldstr. 1,3,7 Hardenbergstraße 31-37
Seminarstr. 1a (FW) Kreuzwegstr. 28 Kreuzwegstr. 32 – 36
Kreuzwegstr. 32 a+b (FW) Konrad-Adenauer Str. 49c (FW) Konrad-Adenauer Str. 53
Lindenstraße 21 Reichenbacher Str. 25, 29 Wallenrodstraße 15
Wilhelm-Albrecht-Str. 3, 13,15,17,19,21,23
Wolfgang-Fries-Str. 40 Wunneleite 6, 14, 16 Schwalbenweg 8a, 8b, 8c

2.) **die Große Hausordnung wird in den Anwesen:**

Freiherr-v.-Stein-Straße 25 Freiherr-v.-Stein-Str. 40 Kappadocia 9 (kehren Hof- u. Fußweg)
Hardenbergstraße 47, Holbeinstraße 2-8
Wilhelm-Albrecht-Str. 32-36 Auf der Aich 1-3 und 5

durch eine vom Vermieter beauftragte Reinigungsfirma erledigt und die Kosten mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf die betreffenden Wohneinheiten umgelegt.

8. Gehwegreinigung, Räum- und Streupflicht:

Die Mieter sind verpflichtet, nach den Anforderungen der Satzung der Stadt Schwabach über die Räum- und Streupflichten die Gehwege, Zuwege sowie Parkplätze bzw. Garagenhöfe des Anwesens zu reinigen. Die genannte Satzung regelt insbesondere die Zeiträume und den Umfang der Räum- und Streupflichten. Der Wortlaut der Satzung kann über den Vermieter angefordert werden. Die Anforderungen aus der Satzung und ggf. Änderungen werden i. d. R. jährlich durch die Stadt Schwabach über das Amtsblatt veröffentlicht. Das Amtsblatt der Stadt Schwabach kann auch über die Internetseite www.schwabach.de eingesehen werden.

Bei Schnee und Glatteis hat die Räumung nach dem Terminzuordnungsplan „Schneeordnung“ zu erfolgen. Der Vermieter legt die Reihenfolge fest, in denen die Mieter zum Winterdienst verpflichtet sind. Der Plan hängt im Schaukasten des Gebäudes aus.

Räumgerät und Streugut wird über den Vermieter gestellt. Zum Schutz der Umwelt darf Tau- bzw Streusalz nur zurückhaltend und bei Glatteissituationen verwendet werden. **Bei Laubengängen darf grundsätzlich nur das zur Verfügung gestellte Liaporstreugut (kein Tausalz) verwendet werden.**

Abweichende Regelungen zu Nr. 8 (Abs.1):

a) Die Schneeordnung der öffentlichen Wege und Zugangswege zum Hauseingang wird in den Anwesen:

Auf der Aich 1-3 / 5	Benkendorferstr. 13	Cellastraße 10-16
Freiherr-v.-Stein-Str. 25	Freiherr-v.-Stein-Str. 36+38	Freiherr-v.-Stein-Str. 37
Freiherr-v.-Stein-Str. 40	Grünewaldstr. 1 u. 3	Hardenbergstr.31-37
Hardenbergstraße 47	Holbeinstraße 2-8	Kappadocia 9
Konrad-Adenauer-Str. 49-53a		
Kreuzwegstr. 32 – 36	Kreuzwegstr. 37	
Lindenstraße 21	Penzendorfer Str. 43-45a	Wallenrodstraße 15
Wilhelm-Albrecht-.Straße 9,13,15,17,19,21,23		Wilhelm-Albrecht-Str. 32-36
Wolfgang-Fries-Str. 42, 48	Wolfgang-Fries-Str. 44	
Wunneleite 6	Wunneleite 14+16	Konrad-Adenauer Str. 49c (FW)
Kreuzwegstr. 32 a + b (FW)	Seminarstr. 1a (FW)	Schwalbenweg 8a, 8b, 8c

b) die Schneeordnung der öffentlichen Wege in den Anwesen:

Freiherr-v.-Stein-Str. 33+35	Freiherr-v.-Stein-Str. 29+31	Wunneleite 2,4,8,10,12
------------------------------	------------------------------	------------------------

durch den Räumdienst des Vermieters erledigt und die Kosten mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf die betreffenden Wohneinheiten umgelegt.

9. Gemeinschaftliche Flächen – Treppen, Gänge, Aufzug, Waschräume etc.:

Gemeinschaftseinrichtungen (Gänge, Treppenhäuser, Aufzug, Waschraum, Trockenraum, Müllhäuschen, Fahrradaufbewahrungsanlagen, Außenanlagen) dienen der Gemeinschaft der Bewohner und dürfen nicht von einzelnen Bewohnern mit Gegenständen verstellt oder in ihrer Nutzungsbestimmung eingeschränkt werden. Dies betrifft z. B. das Verbot Fahrräder in Gängen abzustellen und Einrichtungsgegenstände außerhalb der Wohnung aufzustellen. Auch Gemeinschaftseinrichtungen sind sorgsam und pfleglich zu behandeln. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume und Flächen hat der Verursacher selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Vermieters zu beseitigen, gegebenenfalls entstandene Schäden zu ersetzen. In gemeinschaftlichen Wasch- und/oder Trockenräumen oder in zugeordneten Kellerabteilen ist, soweit die elektrischen Anschlussmöglichkeiten dies zulassen, ausschließlich der Betrieb von Kondentrocknern (keine Abluftgeräte mit evtl. Zusatzgeräten) erlaubt. Gleiches gilt für den Betrieb in der Wohnung. Ausnahmen bilden nur vom Vermieter bereitgestellte Gemeinschaftsgeräte mit kontrollierter Abluftführung.

Fahrräder die nicht in den dafür vorgesehenen Abstellrichtungen abgestellt werden, werden vom Vermieter ohne weitere Voranmeldung entfernt; etwaige angebrachte Fahrradschlösser werden geöffnet. Dabei entstehende Schäden an Schlössern etc. werden nicht ersetzt. Selbiges gilt für das Abstellen von sonstigen Gegenständen.

Treppenhäuser und Flure sind Fluchtwege, die stets frei sein müssen. Gegenstände, die die Reinigungsarbeiten behindern, Flucht-und Rettungswege versperren oder feuergefährlich sind, werden ohne vorherige Aufforderung auf Kosten des Verursachers entfernt.

Der Aufzug (soweit vorhanden) ist grundsätzlich nur für die Beförderung, nicht für den Transport von größeren Möbeln oder sonstigen sperrigen und schweren Gegenständen bestimmt. Störungen und Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden

10. Grillen:

Grillen auf Balkonen, Terrassen und zum Anwesen gehörenden allgemeinen Grundstücksflächen ist mit Rücksicht auf die anderen Bewohner grundsätzlich untersagt.

Die Nutzung von Elektrogrills ist bei entsprechender nachbarschaftlicher Rücksichtnahme gestattet.

11. Haustiere

Jedwede Haltung von Haustieren ist grundsätzlich untersagt und bedarf gemäß den Regelungen im Mietvertrag der ausdrücklichen Genehmigung durch den Vermieter. **Eine vorübergehende Duldung ist ausdrücklich widerruflich und gilt nicht als Genehmigung.**

12. Brandschutzeinrichtungen/Rauchwarnmelder/Fluchttüren

Vorhandene Brandschutzeinrichtungen (z. B. Brandschutztüren, Selbstschließende Wohnungseingangstüren, Rauchwarnmelder usw.) dürfen in keinem Fall außer Betrieb genommen werden. Die Treppenhäuser stellen in der Regel den ersten bauliegen Flucht- und Rettungsweg dar und müssen deshalb frei von jeglichen Brandlasten gehalten werden. Haustüren, Kellertüren und Dachbodentüren dürfen als Fluchtwegmöglichkeit nicht abgeschlossen werden,

13. Außenanlagen / Garten:

Die Grünanlagen und Anpflanzungen sind im Interesse aller Hausbewohner zu schonen und sorgsam zu behandeln. An dieser Stelle sei nochmals ausdrücklich erwähnt, dass die Ausübung von Sportaktivitäten oder das Grillen auf den gesamten Außenanlagen untersagt ist.

14. Klingel- und Briefkastenschilder:

Die Klingel- und Briefkastenanlage ist einheitlich gestaltet. Die Namensschilder können über den Vermieter bezogen werden.

15. Schilder u.ä.:

Sonstige Schilder oder Werbung dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters angebracht werden.

16. Außenantennen / Parabolspiegel / Blumenkästen / Sonnenschutzsysteme/Balkone

Eigene Außenantennen und Parabolspiegel des Mieters dürfen grundsätzlich nicht angebracht, aufgestellt und/ oder in sonstiger Weise genutzt werden.

Kann der Mieter die Verwendung ausnahmsweise verlangen, ist hierzu die vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters und der Abschluss einer Sondervereinbarung erforderlich.

Blumenkästen oder Ähnliches dürfen an den Balkonbrüstungen aus Gründen der Verkehrssicherung nur nach Innen hängend angebracht werden. Dies gilt auch für andere Gegenstände, die zum Beispiel zum Trocknen (Teppiche, Wäsche usw) oder Ähnliches aufgehängt werden.

Gelenkarmmarkisen dürfen grundsätzlich nicht angebracht werden. Nach einer Einzelgenehmigung des Vermieters können auf Antrag bei Balkonen/Terrassen bis einschließlich des IV. Obergeschosses Klemmmarkisen fachmännisch angebracht werden. Darüber hinaus sind nur leichte Sonnenschutzsysteme (z.B. Sonnenschirme) erlaubt. Alle verwendeten zugelassenen Sonnenschutzsysteme sind so zu befestigen, dass bei Windereignissen keine Gefahr davon ausgehen kann. **Die Gefahren aus eigenen Systemen sind über eine private Haftpflichtversicherung abzudecken.**

17. Speicher / Keller:

Die Zugänge zu den Einzelabteilen sind jederzeit freizuhalten. In den Abteilen dürfen keine endzündbaren Substanzen oder Flüssigkeiten sowie keine Gasflaschen oder andere explosive

Substanzen gelagert werden. Speicher und/oder Kellerabstellräume können bauart- und baualtersbedingt erhöhte Feuchtigkeitswerte aufweisen. **Weiter können Schäden durch Elementarschadensereignisse wie Überschwemmungen nach Starkregen und/oder**

Kanalrückstau entstehen. Bei der Einlagerung von Gegenständen sind diese Umstände zu beachten.

18. Schadens- und Unfallverhütung:

Maßnahmen, die zu einer Gefährdung oder Belästigung der Bewohner sowie der Gebäudesubstanz führen können, sind verboten. Dies betrifft bspw. das Verbot der Lagerung leicht entzündlicher, ätzender oder geruchsunangenehmer Stoffe.

Die Wohnung ist gegen Frost (z. B. aufgrund dauerhaft gekippter Fenster in Frostperioden) zu schützen. Die Frostschutzstellung von Heizkörperventilen darf nicht außer Kraft gesetzt werden.

Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) Störungen oder Schäden auf, müssen die Bewohner unverzüglich dafür Sorgen tragen, dass der schadhafte Teil der Leitung abgestellt oder ausgeschaltet wird. Der Vermieter und/oder die zuständigen Störungsstellen sind sofort zu benachrichtigen.

Die Haustüren, Ausgänge und Notausgänge des Hauses sind geschlossen zu halten. Dies dient u. a. zum Schutz vor unbefugtem Zutritt und besonders im Winter auch zusätzlich zum Schutz vor Kälte im gesamten Gebäude. Automatische Schließanlagen (z.B. Brandschutztüren in den Gängen) dürfen nicht blockiert werden. Fenster und Türen in Treppenhäusern, Gängen und Gemeinschaftsräumen sind bei Gefahr durch Regen, Schnee, Hagel, Sturm und Frost zu schließen. Gleiches gilt in den Wohnungen. Schäden, Mängel und Funktionsbeeinträchtigungen am/im Gebäude sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

19. Haftung:

Der Mieter haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher sowie sonstige Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit dem Anwesen in Berührung kommen.

20. Maßnahmen bei Betriebsunterbrechung von Trinkwasser-Entnahmestellen:

Wenn die Trinkwasserinstallationen länger nicht genutzt werden kann die Trinkwasserqualität durch in Lösung gehende Werk- und Betriebsstoffe bzw. durch Vermehrung von Mikroorganismen beeinträchtigt werden.

Die Maßnahmen bei Betriebsunterbrechung richten sich nach der Dauer der Unterbrechung:

1. **länger als drei Tage:** vor Wiederinbetriebnahme öffnen aller Entnahmestellen bis zum völligen Trinkwasseraustausch. (Hinweis: Laufen lassen bis zur Temperaturkonstanz)
2. **länger als 4 Wochen:** Leitungen sind bei Antritt der Abwesenheit abzusperrern und bei Wiederinbetriebnahme ist das Wasser vollständig auszutauschen (siehe Punkt 1).
3. **länger als sechs Monate:** Anwendung der vorgenannten Maßnahmen und danach mikrobiologische Kontrolluntersuchung gemäß TrinkwV 2001. Im Falle einer mikrobiologischen Belastung sind Maßnahmen nach dem Arbeitsblatt DVGW W 551 und ZVSHK-Merkblatt „Spülen, Desinfizieren und Inbetriebnahme von Trinkwasserinstallationen“ erforderlich. Solche ständige Abwesenheiten sind dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

21. Strominstallationen / Fehlerstromschutzschalter in der Wohnung:

Bei Verlassen der Wohnung, insbesondere bei längeren Abwesenheiten sollten aus Brandschutzgründen Verbrauchsgeräte wie Wasserkocher, Mikrowellengeräte und ähnliche Geräte vom Stromnetz genommen werden. Nähere Information dazu siehe:

<https://www.vde.com/resource/blob/830824/23bd64fb007f7a2a8ff0a35c46557002/sicherheitstipps-fuer-ihr-zuhause-data.pdf>

Soweit in der Wohnung installiert ist eine regelmäßige Eigenüberprüfung durch den Mieter erforderlich. Zur Funktionsprüfung ist im eingeschalteten Zustand die Testtaste „T“ zu drücken, dabei muss der FI-Schutzschalter sofort auslösen. Die Funktionsprüfung soll regelmäßig, in maximal

halbjährigem Abstand durchgeführt werden. Bei Fehlfunktion oder Störungen ist unverzüglich der Vermieter zu informieren.

22. Schlussbestimmungen:

Diese Hausordnung ist bindender Bestandteil des Mietvertrages. Gravierende oder wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung können zu einer fristlosen Kündigung führen. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung jederzeit zu ergänzen, zu ändern oder aufzuheben.

Unter <https://www.gewobau-schwabach.de/service/dokumente> können Sie die jeweils aktuelle Fassung dieser Hausordnung einsehen.

GEWOBAU

der Stadt Schwabach GmbH



Bergmann
Geschäftsführer



PPK
Kosmann
Prokurist

Anlage:

Leistungsumfang der Gemeinschaftlichen Großen Hausordnung Stand: 2022.07.25