

HAUS ORDNUNG



BAUGENOSSENSCHAFT
Baden-Baden eG



Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Dauernutzungsvertrages einzuhalten.

I. Reinigung

- 1) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher sofort zu beseitigen.
- 2) Die Mieter haben die gemeinsamen Räume in Keller und Speicher, die Treppenhausfenster und Treppenhausflure im Wechsel nach aufzustellendem Plan zu reinigen.
- 3) Dem Reinigungsplan unterliegen:
 - die Zugangswege zum Haus, einschließlich der Außentreppen,
 - der Hof,
 - der Standplatz der Mülltonnen,
 - der Gehweg vor dem Haus,
 - die Straße, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt.
- 4) Abfall und Hausmüll dürfen nur in den dafür vorgesehenen Mülltonnen gesammelt werden. Glas sowie Sondermüll gehören nicht in die Mülltonnen. Wegen des Umweltschutzes sind diese Abfälle zu den von der Stadt Baden-Baden aufgestellten Sammelbehältern zu bringen. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Hausmüll im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Mülltonnen verschüttet wird.
- 5) Waschküche und Trockenspeicher, die allen Mietern zur Verfügung stehen, sind nach Benutzung gründlich zu reinigen.
Wäsche darf auf den Balkonen nur unterhalb der Brüstung getrocknet, Teppiche nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen. Aus Fenstern und Balkonen sollten Bettwäsche, Matratzen, Teppiche und andere Gegenstände nicht ausgestaubt, ausgeklopft, ausgehängt oder ausgelegt werden. Die Teppichreinigungsplätze und die im Freien befindlichen Trockenplätze dürfen an Sonn- und Feiertagen nicht benutzt werden.
- 6) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
- 7) In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle u.ä. geschüttet werden.
Reparaturen als Folge von Verstößen gegen diese Anordnung gehen zu Lasten des Verursachers.
- 8) Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der angrenzenden Wohnungen durch zu langes Lüften ist zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Die Treppenhäuser und Keller sind ebenfalls zu lüften. Im Winter, besonders bei Frostgefahr, muss jeder Mieter dafür Sorge tragen, dass keine Frostschäden entstehen.
- 9) Keller-, Treppenhaus- und Speicherfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten, Dachfenster bei Regen und Unwetter zu schließen.
- 10) Für die Dauer der Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel bei einer Person seines Vertrauens zu hinterlegen und die Baugenossenschaft hierüber zu unterrichten.
- 11) Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt.
Fahrzeugwäsche innerhalb der Wohnanlage ist verboten.



II. Hof- und Schneeräumdienst

Hofdienst

Dem Reinigungsplan für den Hofdienst unterliegen:

- die Zugangswege zum Haus, einschließlich der Außentreppe,
- der Hof,
- der Standplatz der Mülltonnen,
- der Gehweg vor dem Haus,
- die Straße, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt.

Die Reinigung erstreckt sich vor allem auf die Beseitigung von Schmutz, Unkraut, Laub und Astwerk.

Schneeräumdienst

Der Schneeräum- und Streudienst erfolgt nach dem aufgestellten Winterdienstplan. Die Verpflichtung besteht werktags von 7.00 bis 21.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 8.00 bis 21.00 Uhr. Während dieser Zeit ist unverzüglich, bei Bedarf auch wiederholt, zu räumen und zu streuen. Die Mieter sind verantwortlich für den Zugang zum Haus und den davorliegenden Gehweg. Mieter, die einen Abstellplatz oder eine Garage angemietet haben, sind außerdem verpflichtet, das angrenzende Gehwegstück zu räumen und zu streuen. Mietern, die den Schneeräum- und Streudienst selbst nicht wahrnehmen können oder wollen, empfehlen wir einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Firmen können auf der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft erfragt werden.

Salz darf als Streugut nicht verwendet werden. Wir verweisen auf die von der Stadtverwaltung aufgestellten Streugutentnahmestellen.

III. Schutz vor Lärm

- 1) Da Lärm alle Hausbewohner und Nachbarn stört, sind Fernseh-, Radio- und Tongeräte stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; auch die Benutzung im Freien (Balkonen, Loggien, Gärten usw.) darf die Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
- 2) Außer der Mittagsruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr besteht eine weitere besondere Ruhezeit von 22.00 bis 7.00 Uhr. In diesen Zeiten haben Lärmbelästigungen jeglicher Art zu unterbleiben; auch auf den Zugangswegen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuschlagen von Fahrzeugtüren und Garagentoren ist insbesondere zur Nachtzeit zu unterlassen.
- 3) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen, Staubsaugen, Benutzung von Waschmaschinen, Rasenmähern und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags auf die Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- 4) Spiel und Sport muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspielen) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- 5) Festlichkeiten **aus besonderem Anlass**, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten mit den betroffenen Hausbewohnern und Nachbarn abgesprochen werden.
- 6) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners oder Nachbarn ist besondere Rücksichtnahme geboten.



- 7) Motorbetriebene Maschinen sind ruhestörend. Daher hat eine Benutzung in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 20.00 bis 7.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zu unterbleiben. Längeres ununterbrochenes Arbeiten mit den Maschinen sollte mit Rücksicht auf die Nachbarschaft unterlassen werden.
- 8) Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Anlagen müssen nach den anerkannten Regeln entstört sein. Die Baugenossenschaft kann hinsichtlich aller von dem Mieter betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen von denen Lärmbelastigungen und -störungen ausgehen, verlangen, dass auf Kosten des Mieters Maßnahmen getroffen werden, die eine weitere Belästigung und Störung anderer Mieter ausschließen.

IV. Sicherheit

- 1) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haus-, Keller- und Hoftüren von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig verschlossen zu halten. Wer die Türen öffnet, hat sie wieder abzuschließen.
- 2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden.
- 3) Das Lagern und Abstellen von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen und motorgetriebenen Fahrzeugen in Keller- und Bodenräumen ist untersagt. Auf dem Trockenspeicher dürfen keine Gegenstände gelagert werden.
- 4) Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht im Haus oder auf dem Grundstück gelagert werden.

Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.

- 5) **Bei Undichtigkeit oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen sind sofort Stadtwerke und Baugenossenschaft 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 Haupthahn ist zu schließen. Gasleitungen sind freizuhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

- 6) Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist nicht gestattet. In den Gärten darf es die Nachbarschaft nicht belästigen.
- 7) Die Mieter haben Vorsorge zu treffen, dass kälte- und frostempfindliche Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Dies gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.
- 8) Bei aufziehendem Unwetter sind alle Fenster zu schließen.
- 9) Heiße Asche darf erst nach Erkalten in die Mülltonnen geschüttet werden.
- 10) Das Deponieren von Brennholz und anderen Gegenständen unter den Balkonen ist nicht statthaft. Brennholz darf nur in trockenem Zustand im eigenen Keller gelagert werden.
- 11) Fahrrad-Abstellräume, Waschküchen, Installationskeller und sonstige allgemeine Räume sind kein Platz für Sperrmüll.
- 12) Aus Sicherheitsgründen sollte an Waschmaschinen und Spülmaschinen ein sogenannter „Wasserstopp“ angebracht werden, der im Schadensfall das Wasser automatisch abstellt.



V. Haustiere

Das Halten von Haustieren, wie Hunde, Katzen und anderen Tieren, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Baugenossenschaft. Sie kann widerrufen werden, wenn die Tiere andere Hausbewohner und Nachbarn belästigen. Die Baugenossenschaft kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlagen an der Leine zu führen und von den Grünanlagen fernzuhalten. Hunde, die durch fortgesetztes Bellen die Ruhe stören und Personen durch Anfallen belästigen, sind so zu halten, dass dies verhindert wird.

VI. Allgemeines

- 1) Die Hauszugangswege dürfen grundsätzlich nicht mit motorgetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf dem Grundstück bedarf der Genehmigung der Baugenossenschaft. Die Rasenflächen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen und dürfen nicht befahren werden.
- 2) Der Anschluss besonderer mit Strom betriebener Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist ohne Zwischenzähler nicht gestattet.
- 3) Glühbirnen in gemeinsam benutzten Räumen, wie Kellerflure, Waschküche, Fahrradabstellraum, Treppenhaus, Speicher sind von der Hausgemeinschaft zu ersetzen.
- 4) Der Mieter ist verpflichtet, vor Aufstellung größerer mit elektrischem Strom betriebener Anlagen das Einverständnis der Baugenossenschaft einzuholen, damit die technischen Möglichkeiten überprüft werden können.
- 5) **Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses und seiner Anlagen, dürfen Veränderungen, wie Um-, An- und Einbauten, sowie Installationen, nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Baugenossenschaft vorgenommen werden. Die ausführenden Firmen sind zu benennen.**
- 6) Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit eine Person seines Vertrauens davon unterrichtet und Vorsorge für einen Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Kürzere oder längere Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten.
- 7) **Falls wiederholt gegen die Hausordnung verstoßen wird, ist die Baugenossenschaft berechtigt, den Mangel auf Kosten des säumigen Mieters abstellen zu lassen.**
- 8) Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen, ziehen nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.



VII. Gärten

Ist laut Mietvertrag ein Garten / Vorgarten mitvermietet, sind die Pflege und die Kosten der Pflege von den Mietern zu übernehmen.

Kommen die Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Genossenschaft berechtigt, die nötigen Arbeiten auf Kosten der Mieter ausführen zu lassen.

Das Anpflanzen sowie die Beseitigung von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern erfordert die Zustimmung des Vermieters.

Die Mieter sind verpflichtet, den Gartenanteil in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, sowie die Grenzbepflanzung zu pflegen. Die Höhe der Hecken ist auf 1,80 m zu begrenzen.

Durch die Benutzung des Gartens darf kein Schaden und keine Belästigung für den Nachbarn entstehen, insbesondere gilt dies für die Lagerung von Abfallstoffen, Komposthaufen usw.

Pergolen, Gartenhäuser, Schuppen, Versiegelung der Gartengrundstücke mit Beton und Platten sind genehmigungspflichtig. Nicht genehmigte bauliche Veränderungen werden wieder kostenpflichtig entfernt.

Das Einstellen von Kraftfahrzeugen in den Gartenflächen ist untersagt, das Aufstellen von Zäunen ist genehmigungspflichtig. Das Halten von Tieren (z.B. Hühner) ist nicht gestattet.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben die Mieter sämtliche in den Garten eingebrachte Gegenstände zu entfernen und den Garten in einem gepflegten Zustand zurückzugeben.

Baugenossenschaft
Baden-Baden eG

Baden-Baden, im Oktober 2005