

Anlage 2: Hausordnung

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu Folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, die z. B. entstehen durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfanges mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr sowie Teppich klopfen usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten. – Unterlassung des Ausschütteln und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw. – Beseitigung scharf oder übel riechender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Stoffe. – Ausreichende Erziehung und Beaufsichtigung der Kinder. –

Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer. – Ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die aufgestellten Abfallbehälter, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Beförderung außerhalb des Grundstücks. – Zerkleinern von Brennstoff nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen. – Einholen der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung sowie für Verkehr, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen). –

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig. –

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 20 Uhr abends bis 7 Uhr morgens verschlossen zu halten. –

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrags die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verlässt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist, In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet die Mieter unter anderem zu Folgendem:

Trocknenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und –behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen. –

Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen. Ordnungsgemäßes Verschließen der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit. – Vermeidung des Vergeudens von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung des Vergeudens von Wasser. –

Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen. Ordnungsmäßige Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichene Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht nass abwischen, Steinholz nicht scharf abseifen). –

Freihalten der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), Reinigen von Kellerlichtschächten und –fenstern, soweit solche innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle ordnungsgemäßes Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder –boden erforderlich ist, ebenso Schließen der Fenster bei Nacht, Kälte und Nässe. – Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzverkleidungen aller Art. – Genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen, Heißstromautomaten, Feuerungsstellen usw. Sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile. – Ausreichendes Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume sowie Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters. – Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von ungeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. – Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. – Für die Zeit von 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. –

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen.

C. Im Interesse der **allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit** bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen und polizeilichen Vorschriften sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde Sorge zu tragen. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das **Mietverhältnis** ist ein **freiwilliger Vertrag**, der in stärkstem Maße **auf gegenseitigen Vertrauen aufgebaut** ist und der das **Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll**. Vermieter und Mieter sind verpflichtet, im Sinne einer Gemeinschaft miteinander zu leben. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragsteil und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Anlage 2: Hinweise zum Heizen und Lüften

Der Mieter verpflichtet sich, für eine ausreichende **Belüftung und Beheizung der Wohnung** zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden zu sorgen. Er verpflichtet sich weiterhin zur Beachtung der nachfolgend aufgeführten Regeln zum Lüften, zum Heizen und zum Bewohnen.

1. Alle, auch wenig benutzte Räume regelmäßig möglichst viermal am Tag lüften. Dazu alle Fenster gleichzeitig ganz öffnen (Querlüftung, Durchzug), damit sich der Luftaustausch schnell vollziehen kann. Dies gilt auch, wenn es regnet oder kalt ist. Die Lüftung ist um so wirkungsvoller, je höher die Temperaturdifferenz zwischen draußen (kalte Luft) und drinnen (warme Luft) ist.
2. Dauer dieser Stoßlüftung 5 bis max. 10 Minuten. Diese Zeit reicht, um die feuchte Raumluft durch kalte, aber trockene Frischluft zu ersetzen. Längeres Lüften an einem Stück führt nur zum Auskühlen der Wände.
3. Dauerlüftung durch gekippte Fenster unbedingt vermeiden. Das kühlt die Wände aus und kostet im Verhältnis mehr Energie als wiederholte Stoßlüftung. Merke: Kalte Luft aufzuheizen, kostet wenig Energie. Ausgekühlte Wände aufzuheizen, verschlingt viel Energie. Dauerlüftung durch gekippte Fenster sollte deshalb während des Heizbetriebes unterbleiben.
4. Während des Lüftens die Thermostatventile an den Heizkörpern schließen. Die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft würde die Temperaturfühler täuschen, die Ventile würden sich voll öffnen. Erst nach dem Lüften die Thermostatventile wieder aufdrehen.
5. Der Heizkörper sollte auch in wenig benutzten Räumen, insbesondere in Schlafzimmern, niemals abgestellt werden. Das „Mitheizen“ des Schlafzimmers durch geöffnete Türen ist unbedingt zu vermeiden, weil sich wärmere (feuchte) Luft aus der übrigen Wohnung an den vergleichsweise kühleren Wänden des Schlafzimmers niederschlägt.
6. Alle Türen zwischen beheizten und weniger oder nicht beheizten Räumen geschlossen halten.
7. Größere Wasserdampfmengen bereits beim Entstehen gezielt weglüften. Beim Kochen und gleich nach dem Baden/ Duschen Fenster auf und Türen zu, damit sich der Wasserdampf gar nicht erst in der Wohnung ausbreiten kann. Bei innen liegenden Bädern und Duschen Lüftungsgeräte laufen lassen, bis die Fliesen wieder abgetrocknet sind. Wichtig: Türen geschlossen halten!
8. Möglichst kein Wäschetrocknen in der Wohnung, sondern Trockenböden, Wäscheplätze oder Kondensat-Wäschetrockner benutzen.
9. Während des Urlaubs Nachbarn lüften lassen, im Winter die Raumtemperatur von ca. 19 °C nicht unterschreiten.
10. Keller im Sommer nicht lüften bzw. nur dann, wenn es draußen kälter ist als im Keller, Keller vor allem im Winter lüften!
11. Möbel und Schränke nicht direkt an Wände, vor allem nicht an Außenwände stellen, sondern mindestens 5 cm Lüftungsabstand lassen. Die Luft soll zwischen Schrank und Wand zirkulieren können, d.h. Schränke mit Sockel sollten am besten mit mindestens 5 cm hohen Klötzen unterlegt werden, damit die Luft richtig zirkulieren kann. Das gleiche gilt für Kellerräume, selbst wenn diese beheizt werden.
12. Bilder mit 1 cm dicken Korkscheiben hinterlegen, damit Luft zwischen Bild und Wand zirkulieren kann. Wandverschalung, Bespannung und Wandteppiche erst nach völligem Austrocknen anbringen.
13. Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung. Für Stores gilt das Gleiche. Wenn auch hier das Licht durchscheinen kann, wird die Luftzirkulation doch erheblich behindert. Deshalb sollten Vorhänge und Stores auch nicht vor den Heizkörpern bis zum Boden geführt werden.
14. Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl, Metall oder abwaschbare Tapeten oder Folien. Das gleiche gilt für Anstriche, insbesondere wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche. Für die Anstriche auf den Wohnungswänden und auch auf der Fassade wurden Mineralfarben mit einer hohen Dampfdurchlässigkeit verwendet. Bei der Erneuerung der Anstriche sollte dies unbedingt beachtet werden. Wärmedämmtapeten sind verboten!
15. Es muss ausreichend geheizt werden, denn nur Luft, die erwärmt wird, kann Feuchtigkeit im Raum wie ein unsichtbarer Schwamm aufsaugen. So kann zum Beispiel Luft mit 0 °C nur 5 Gramm Wasser pro qm aufnehmen, bei 20 °C sind es bis zu 17,5 Gramm pro qm. Der Sättigungsgrad der Luft kann durch ein Hygrometer gemessen und als relative Feuchte abgelesen werden. Als raumklimatisch behaglicher Wert sind 40 bis 60 % Luftfeuchtigkeit anzusehen.