

für die Wohnungen der ^{KWB} Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus Martin-Luther-Str.13, 65307 Bad Schwalbach

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn jeder Hausbewohner sie so behandelt, als wären sie sein Eigentum. Die Bewohner werden deshalb gebeten, im Haus im Allgemeinen und in ihrer Wohnung im Besonderen auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten.

Ein jeder möge bedenken, dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken müssen.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und des Wohnungsunternehmens stellt die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens daher diese Hausordnung auf. Ihre Einhaltung dient dem Hausfrieden und ist zugleich als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

1. Schutz vor Lärm

1. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist **Musizieren** während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr untersagt. **Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte** sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien (auf den Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

2. Sind bei **hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten** in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen.

3. Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr unterbleiben, soweit aufgrund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.

4. Alle von den Mietern betriebene **elektrischen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen** müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen zugelassen sein (gültiges E-Zeichen).

5. Spielen von Kindern

Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in der Wohnanlage muss auf die Anwohner Rücksicht genommen werden und die Bepflanzungen geschützt werden. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

6. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betreffenden Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

2. Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, ist die **Haustür** von 22 bis 6 Uhr **geschlossen** zu halten, die **Kellereingänge und Hoftüren sind** ständig **verschlossen** zu halten. Verantwortlich hierfür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt.

2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind **Fluchtwege**. Fluchtwege sind frei zu halten. Sie dürfen daher nicht zugesperrt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden.

3. Das Lagern von **feueregefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen** in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt.

4. **Spreng- und Explosionsstoffe** dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der **Lagerung von Heizöl** sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.

5. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den **Gas- und Wasserleitungen** sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.

6. Versagt die allgemeine **Flur- und Treppenhausbeleuchtung**, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen oder sein Beauftragter zu benachrichtigen.

7. Das **Grillen** mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet, dies gilt nicht für das Grillen mit einem Elektrogrill. Es ist Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen zu nehmen.

8. Das **Rauchen** im Treppenhaus, Boden- und Kellerräumen ist untersagt. Wenn auf dem Balkon geraucht wird, ist Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen zu nehmen.

3. Reinigung und Winterdienst

1. Haus und Grundstück sind rein zu halten. Außergewöhnliche Verunreinigungen sind von dem dafür verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Dies gilt insbesondere für die Einlagerung bzw. den Transport von Brennstoffen.

2. Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen.

3. Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem bei Bedarf vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Reinigungsplan:

- die Zugangswege- und Treppen außerhalb des Hauses,
- den Hof,
- den Standplatz der Müllgefäße,
- den Bürgersteig vor dem Haus,
- die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zu reinigen.

4. **Schnee- und Eisbeseitigung** und das Streuen bei Glätte erfolgt nach einem bei Bedarf vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Plan und gemäß der gültigen Ortssatzung. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungsarbeiten und die Schnee- und Eisbeseitigung von einem Vertreter durchgeführt werden. Bei längerer Abwesenheit sollten Schlüssel hinterlegt werden. Das Wohnungsunternehmen ist hierüber zu unterrichten.

5. **Abfall und Unrat** dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall darf nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verstreut wird.

6. Gemeinschaftsräume, Waschküchen und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung durch das Wohnungsunternehmen zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben.

Gemeinschaftsräume und –flächen dürfen nicht zum Abstellen von Gegenständen benutzt werden.

7. Teppiche dürfen 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.

4. Waschen und Trocknen

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zum Trocknen von Wäsche bestimmt. Auf den Balkonen ist nur das Trocknen von Kleinwäsche auf Trockengestellen in Brüstungshöhe gestattet. Das Waschen und Trocknen von Wäsche für hausfremde Personen ist verboten. An Sonn- und Feiertagen ist das Trocknen von Wäsche außerhalb des Hauses und auf den Balkonen grundsätzlich nicht gestattet.

5. Blumenschmuck und Sonnenschutz

Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf den Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Hinsichtlich der Anbringung von Markisen, Windfängen, Balkonverkleidungen und dergleichen ist beim Vermieter eine Genehmigung bezüglich Ausführung und Farbgestaltung einzuholen.

6. Lüftung und Schadensverhütung

1. Zu jeder Jahreszeit ist **ausreichend zu lüften**. Die Auskühlung der Wohnungen und der Gemeinschaftseinrichtungen ist durch zu langes Lüften - insbesondere im Winter - zu unterlassen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen ist es nicht gestattet, die Wohnung zum Treppenhaus hin zu entlüften.

2. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster

sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

3. Sinkt die **Außentemperatur unter dem Gefrierpunkt**, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Sanitäranlagen zu vermeiden. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Beschädigungen an der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden. Bei unmittelbar drohender Gefahr sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen versuchen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

4. In die **Toiletten- und Abflussbecken** dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Windeln und Papierwindeln, Hygiene- und Abschminktücher, Watte pads, Schmutz- und sonstiges Abwasser, sperrige Gegenstände, Fette und Öle, schwer lösliche oder zähflüssige Substanzen eingebracht werden.

Sollte infolge Nichtbeachtung dieser Anordnung eine Verstopfung entstehen, haftet der Verursacher.

7. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

Personenaufzüge

1. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
2. Die **Aufzugskabine** ist im Innern entsprechend dem Reinigungsplan des Wohnungsunternehmens von den Hausbewohnern zu reinigen. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
3. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der **Beförderung von Umzugsgut** muss dem Wohnungsunternehmen mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Aufzugskabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
4. Das Einfahren in den Personenaufzug mit kennzeichenpflichtigen Sonderfahrzeugen, sog. „Krankenfahrstühlen“, die für den Straßenverkehr zugelassen und ausgelegt sind, ist nicht gestattet.

Gemeinschaftsantennen

1. Die Verbindung von Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen **Empfängeranschlusskabel** vorgenommen werden. Soweit das Kabel nicht von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
 2. Der Hausbewohner hat **Schäden** an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Wohnungsunternehmen mitzuteilen. Nur Beauftragte des Wohnungsunternehmens sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
 3. Der Hausbewohner hat den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen jederzeit **Auskünfte** hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.
- Einzelantennen** dürfen neben der vermietetseitig angebrachten gemeinschaftlichen Antennenanlage nur mit Genehmigung des Vermieters unter Einhaltung entsprechender Auflagen installiert werden. Veränderungen an der Gemeinschaftsantenne sind untersagt.

Gemeinschaftswascheinrichtungen

Die Benutzung einer Gemeinschaftswaschanlage erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen zu verständigen.

8. Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird.

9. Grünanlagen und Außenbereich

1. Grünanlagen sind, von ihrer optischen Aufgabe abgesehen, die „Grüne Lunge“ einer Siedlung. Sie sind daher zu jeder Jahreszeit zu schonen und sind weder als Tummelplatz für Hunde und Katzen, noch als Camping- oder Fußballplatz gedacht.
- Auch durch Rodeln kann der Rasen beschädigt werden. Die Mieter haften in voller Höhe für die Schäden, die sie selbst oder ihre Kinder verursachen.

2. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünanlagen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

10. Parkplatz- und Garagenanlagen

Im Eigentum des Wohnungsunternehmens befindliche Parkflächen werden vom Wohnungsunternehmen zugeteilt oder vermietet. Die Parkmöglichkeiten sind ausschließlich für private Pkw vorgesehen. Das Abstellen von Firmenwagen, Wohnwagen, Booten, LKW und insbesondere nicht zugelassener Fahrzeuge ist unzulässig.