

Hausordnung*)

Ein friedliches Zusammenleben aller Hausbewohner ist nur dann möglich, wenn jeder einzelne den guten Willen zu gedeihlicher Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzt und bekundet. Die Verwirklichung einer solchen erstrebenswerten Hausgemeinschaft soll insbesondere durch die Beachtung nachstehender Regeln gefördert werden.

1. Sicherheit

- 1.1 Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern, Mopeds, Fahrrädern, Kinderwägen usw. auf dem Hof, in der Garagenauffahrt, in den Gängen des Kellers oder des Speichers und im Treppenhaus ist unzulässig. Für evtl. Unfälle oder Beschädigungen haften die Zuwiderhandelnden, für Kinder deren Eltern. Die Mitnahme von Krafträdern, Mopeds und Fahrrädern in die Mieträume ist nicht gestattet.
- 1.2 Abfälle sind ordnungsgemäß in die Mülltonnen zu geben und danach ist der Deckel zu schließen. Sperriges Gut ist dabei zu zerkleinern. Sämtliches Sperrgut, wie alte Matratzen, Christbäume und ähnliches dürfen nicht neben den Mülltonnen gelagert werden, sondern sind in den privaten Kellerabteilen bis zur Abholung aufzubewahren.
- 1.3 In die Waschbecken und WC dürfen keine Abfälle, schädliche Flüssigkeiten, sperrige Gegenstände usw. gegeben werden. Entstehen durch Zuwiderhandlungen Beschädigungen oder Verstopfungen, gehen diese zu Lasten des Verursachers. Brennbares, explosives oder ätzendes Material darf nur im Rahmen des Hausgebrauches aufbewahrt werden.
- 1.4 Blumentöpfe und sonstige zusätzliche Blumenbehälter dürfen nur an der Innenseite der Balkon-/Loggiabrüstung angebracht werden. Die Balkon-/Loggiabrüstungen dürfen nicht angebohrt werden. Beim Gießen der Blumen und Reinigung des Bodens ist darauf zu achten, dass kein Wasser an der Hauswand herunterläuft. Gegenstände aller Art in den Fenstern und auf dem Balkon/ Loggia sind so zu sichern, dass ein Herunterfallen ausgeschlossen ist.
- 1.5 Hausbewohner, die ihre Wohnung mehr als zwei Wochen verlassen, sollen die Schlüssel ihrer Wohnungstüre einer leicht erreichbaren Vertrauensperson bzw. dem Hausmeister aushändigen. Wird der Schlüssel einer Vertrauensperson ausgehändigt, so ist dies dem Hausmeister rechtzeitig schriftlich mit genauer Nennung des Namens und der Anschrift sowie der Telefonnummer mitzuteilen. Dadurch soll während der Abwesenheit die Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden ermöglicht werden.
- 1.6 Zur Verhütung von Bränden darf der Keller nicht mit offenem Licht betreten werden. Der Transport von sperrigen oder scharfkantigen Gegenständen und Möbeln ist unter größtmöglicher Vorsicht durchzuführen. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers. Schäden sind unverzüglich dem Hausmeister zu melden.
- 1.7 Brennbares, explosives oder ätzende Materialien dürfen weder in Wohn- und Kelleräumen noch im Speicher aufbewahrt werden.
- 1.8 Bei Frostwetter sind die Heizkörperventile in den Wohnungen geöffnet zu halten; die Fenster der Treppenhäuser und Kellerräume müssen geschlossen bleiben. Dies wird auch für die Fenster der Sanitäräume in den Wohnungen empfohlen.
- 1.9 Das Licht in den Gemeinschaftsräumen, Kellerabteilen und im Speicher ist, soweit keine Automaten vorhanden sind, beim Verlassen zu löschen. Die Schalter dürfen nicht durch Einklemmen blockiert werden.

2. Ruhe

- 2.1 Die Hausbewohner sowie deren Besucher sind verpflichtet, gegenüber anderen Hausbewohnern größte Rücksicht zu nehmen und jegliche Störung und Belästigung, insbesondere in der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr, zu unterlassen.
- 2.2 Rundfunk- und Fernsehgeräte, CD-Player und sonstige Musikapparate sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Musizieren ist in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr erlaubt. Dabei sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- 2.3 Lärm verursachende und ruhestörende Arbeiten (Hämmern, Sägen, Bohren usw.) sind zu folgenden Zeiten erlaubt: werktags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, samstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen nicht. Das Klopfen von Teppichen und dergleichen ist nur an den Klopfstangen und zu den oben genannten Zeiten gestattet.
- 2.4 Eltern haben dafür zu sorgen, dass ihre Kinder in der Zeit von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und nach 20.00 Uhr Ruhe halten. Spielen im Bereich des Spielplatzes ist zu diesen Zeiten nicht erlaubt; das Spielen in den Treppenhäusern und Kellern sowie auf den Grünflächen vor den Häusern ist nicht gestattet. Ballspiele jeder Art sind auf sämtlichen Grünflächen untersagt.
- 2.5 Ein- und Auszüge dürfen nur zu folgenden Zeiten durchgeführt werden: werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, samstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen nicht.

3. Reinhaltungspflicht

- 3.1 Jegliches Ausschütteln, Ausklopfen und Ausschütten aus Fenstern und von Balkon-/Loggiabrüstungen ist untersagt.
- 3.2 Abfälle dürfen nur in die dafür bereitgestellten Behälter (falls Papier-/Biotonnen vorhanden, ist Mülltrennung vorzunehmen), keinesfalls daneben, geschüttet werden. Sperriges Gut ist zu zerkleinern. Die Behälter sind wieder zu schließen.
- 3.3 Tiere sind so zu beaufsichtigen, dass sie weder Hausbewohner belästigen noch Schmutz verursachen. Die Halter haben dafür zu sorgen, dass die Notdurftverrichtungen der Tiere innerhalb der Wohnanlage bzw. auf Terrassen und Grünflächen unterbleiben. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen. Taubenfüttern auf dem Grundstück und auf den Balkonen / Loggien ist nicht gestattet.
- 3.4 Zeigt sich in den Wohnräumen Ungeziefer, so hat der Bewohner dem Vermieter/ Verwalter hiervon unverzüglich Kenntnis zu geben.

4. Allgemeines

- 4.1 Das Anbringen von Einzelantennen ist nicht gestattet. Um Störungen beim Rundfunk- und Fernsehempfang zu vermeiden, ist jeder Bewohner verpflichtet, nur die vorgesehenen Antennenanschlusskabel zu verwenden. Auskünfte über das erforderliche Fabrikat erteilt der Eigentümer bzw. der Verwalter. Es ist untersagt, an den Antennensteckdosen Veränderungen vorzunehmen oder die bauseits installierten Dosen auszutauschen. Eventuell notwendige Reparaturen dürfen nur von einem konzessionierten Fachbetrieb vorgenommen werden.
- 4.2 Auf Terrassen und Balkonen/Loggien dürfen Wäscheständer, Möbel und sonstige Gegenstände nur bis zur Brüstungshöhe aufgestellt werden und wenn sie von außen nicht sichtbar sind. Soweit Markisen oder Jalousetten angebracht werden sollen, ist hierzu die schriftliche Zustimmung des Eigentümers/Verwalters einzuholen. Das gilt auch für die Anbringung von Fensterrollläden.
- 4.3 Das Anlehnen von Fahrrädern oder anderen Gegenständen an die Hauswand ist untersagt.
- 4.4 Jeder Bewohner hat die einheitliche Klingel-, Briefkasten- und Türbeschilderung zu verwenden. Die Beschaffung erfolgt über den Hausmeister zu Lasten des Bewohners. Das Anbringen von Beschilderungen an den Außenseiten von Wohnungstüren und Türrahmen ist nur mit Zustimmung des Eigentümers/ Verwalters zulässig.
- 4.5 Firmentafeln oder Werbeschilder dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers/Verwalters angebracht werden. Bei der Wegnahme der Schilder sind die betreffenden Stellen durch den Verursacher auf dessen Kosten auszubessern und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.
- 4.6 Aus Sicherheitsgründen und wegen der Geruchsbelästigung ist das Grillen auf den Balkonen/Loggien und Grünanlagen nicht gestattet.
- 4.7 Der Hausmeister ist angewiesen, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen. Er handelt in dieser Eigenschaft als Beauftragter des Eigentümers/ Verwalters.
- 4.8 Die bestehende Waschraumordnung ist wesentlicher Bestandteil dieser Hausordnung. Sie ist zu beachten.
- 4.9 Für Schäden, die aus der Nichteinhaltung der Hausordnung oder von sonstigen Gründen herrühren, haftet in vollem Umfange der Verursacher.

5. Tiefgaragenordnung

- 5.1 Jeder Benutzer der Tiefgarage hat sich so zu verhalten, dass kein anderer Mitbenutzer geschädigt, gefährdet oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird.
- 5.2 Jeder Benutzer der Tiefgarage hat die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften einzuhalten. Auch zukünftige gesetzliche oder behördliche Anordnungen sind von den Garagenutzern zu beachten.
- 5.3 Unzulässig ist
 - das Rauchen sowie die Benutzung von offenem Licht und Feuer
 - die Aufbewahrung sowie das Um- und Auffüllen und Ablassen von Kraftstoff, Öl oder sonstigen brennbaren Stoffen
 - das Aufbewahren von Putzwolle oder Putzlappen, Papp-, Holz- und Kunststoffteilen
 - das Abstellen von Kraftfahrzeugen, die wegen Undichte Brennstoffe oder Öl verlieren
 - die Benutzung netzabhängiger elektrischer Geräte oder Maschinen, insbesondere das Aufladen von Batterien, Veränderungen oder Anzapfen vorhandener elektrischer Leitungen.
- 5.4 Das Waschen und Reinigen von Fahrzeugen ist weder in der Tiefgarage noch auf anderen Gemeinschaftsflächen gestattet. Das gilt auch für die Vornahme von Reparaturen.
- 5.5 Beim Ein- und Ausfahren und in der Garage ist Schritttempo bei geringer Lärmentwicklung einzuhalten. Jeglicher Aufenthalt außerhalb der markierten Stellplätze ist zu vermeiden. Die Aus- und Durchfahrten sind freizuhalten.
- 5.6 Jeder Benutzer der Tiefgarage hat sein Krafthfahrzeug auf dem ihm zugewiesenen Stellplatz so abzustellen, dass das Fahrzeug nicht über die Stellplatzgrenze hinausragt und eine Behinderung der Benutzer benachbarter Stellplätze ausgeschlossen ist.
- 5.7 Innerhalb der Tiefgarage dürfen die Motoren nur zum Zweck des Ein- und Ausfahrens in Betrieb gesetzt werden. Das Laufenlassen der Motoren im Stand, insbesondere zum Warmwerden oder Ausprobieren der Motoren im Leerlauf, ist unzulässig.
- 5.8 Die Sauberhaltung der einzelnen Tiefgaragenplätze hat durch den Benutzer zu erfolgen. Verunreinigungen, z.B. durch austretende Flüssigkeiten, sind unverzüglich durch den Verursacher auf seine Kosten vollständig zu beseitigen.

gelesen und anerkannt

_____, den _____

Mieter 1

Mieter 2

_____, den _____

Betriebskostenkatalog, §§ 1, 2 BetrKV

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

§ 2: Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wärmemengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, die Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder
 b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder
 c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten; hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder
 b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort berücksichtigt sind;

oder
 c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht bereits dort berücksichtigt sind.

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung

durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebes von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebes von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölze, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgeblichen Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder
 b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,

oder
 c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

sonstiges: _____