

CHARTA GESELLSCHAFTEN UND MIETER

PRÄAMBEL

Die vorliegende Charta hat zum Zweck, an die Grundsätze der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Gesellschaft, die Eigentümer der Wohnung ist, und des Mieters, der eine Sozialwohnung bewohnt, beide an dem Mietvertrag beteiligte Parteien, zu erinnern.

Diese Charta ist keineswegs dazu berufen, den Mietvertrag oder die allgemeine Dienstordnung zu ersetzen. Sie führt keine neuen Pflichten oder Rechte ein.

Herr, Frau:
Mieter der Wohnung gelegen in
In unserer/meiner Eigenschaft als Mieter,

und die „**Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien**“ GmbH
in der Eigenschaft als Eigentümer der Wohnung,

Bei dem Einzug in die Mieträume,

verpflichtet sich der Mieter, vom Mietvertrag (und dessen Anlagen), den er unterzeichnet, Kenntnis zu nehmen.

Die Gesellschaft und der Mieter verpflichten sich zusammen, einen Ortsbefund der Wohnung beim Einzug vorzunehmen, der so vollständig wie möglich ist.

Während der Mietdauer,

verpflichtet sich der Mieter seine Wohnung persönlich mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu bewohnen, und auf die ihm zur Verfügung gestellten gemeinschaftlichen Gebäudeteile und Grünanlagen (Eingangshalle, Aufzüge, Gärten, Spielplätze, usw.) Rücksicht zu nehmen.

Im Allgemeinen sorgt der Mieter dafür, sich der Ruhe der Nachbarschaft und der Umgebung gegenüber rücksichtsvoll zu verhalten.

Der Mieter verpflichtet sich, der Gesellschaft jede Änderung seiner beruflichen, Familien- und Vermögenslage mitzuteilen und auf alle Informationsanträge der Gesellschaft einzugehen.

Er verpflichtet sich, die Gesellschaft unverzüglich von jedem Schaden oder jeder Beschädigung seiner Wohnung in Kenntnis zu setzen, und die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um eine Verschlimmerung des Schadens zu vermeiden. Die Gesellschaft verpflichtet sich, den Mieter innerhalb von 10 Tagen ab dem Empfang des Antrags über die Behandlung seines Antrags zu informieren.

Der Mieter verpflichtet sich, seine Miete am 10. des Monats zu zahlen.

Im Falle von finanziellen Schwierigkeiten informiert er möglichst schnell die Gesellschaft. Der Mieter verpflichtet sich im Einvernehmen mit der Gesellschaft, den in gegenseitigem Einvernehmen bestimmten Bereinigungsplan seiner ausstehenden Mieten anzuwenden.

Zusätzlich zu seiner Miete zahlt der Mieter die mit seiner Wohnung verbundenen Nebenkosten auf der Grundlage einer von der Gesellschaft erstellten Jahresabrechnung. Diese verpflichtet sich, jede Erläuterung und jeden Beleg bezüglich dieser Nebenkosten zu geben.

| |
|-------------------|
| Jederzeit, |
|-------------------|

verpflichtet sich die Gesellschaft, den Mieter über die Behandlung jedes Antrags oder jeder Beschwerde seinerseits innerhalb von 10 Tagen ab deren Empfang zu informieren.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, Empfangs- und Informationsdienste zu Zeiten und an Orten, die für jeden zugänglich sind, zu gewährleisten.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, den Mieter von den in Sachen Empfang und soziale Betreuung getroffenen Maßnahmen in Kenntnis zu setzen.

Die Gesellschaft verpflichtet sich dazu, die Teilnahme ihrer Mieter an gemeinschaftlichen Aktivitäten, die zur Förderung des Vereinswesens organisiert werden, zu fördern.

Sie achtet darauf, eine proportionierte Wohnung im Verhältnis zur Haushaltszusammensetzung des Mieters anzubieten.

Sie sorgt dafür, dass sein eventueller Umzug erleichtert wird.

Sie verpflichtet sich, dem Mieter die Namen und Anschriften von Bezugspersonen zu übermitteln, die in Notfall kontaktiert werden können.

Die Gesellschaft steht dem Mieter bei seinen administrativen Schritten zur Mietung seiner Wohnung bei.

Kelmis/Eupen/St. Vith, den (Datum)

Der Mieter:

Für die Gesellschaft:

Die Unterschrift mit dem Vermerk „Gelesen und genehmigt“ versehen

| | | |
|--|---|--|
| | Anhang zum Mietvertrag UNTERHALT UND REPARATUREN | |
|--|---|--|

| |
|--|
| I. Allgemeine Bestimmungen für alle Wohnungen |
|--|

- 1) Mit Ausnahme eines durch den Mieter verschuldeten Fehlers übernimmt die Gesellschaft die Unterhaltskosten für Dächer, Fassaden, äußere Schreinerarbeiten, Außenanstrich sowie große Reparaturen.

Der Mieter ist dazu verpflichtet, die Gesellschaft umgehend über jeden Schaden in bzw. an der Wohnung zu informieren. Wird die Gesellschaft nicht zeitig informiert, liegt die Verantwortung für Folgeschäden beim Mieter.

- 2) Der Mieter bewohnt und benutzt die Mieträume mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters. Folglich trägt er alle Unterhalts- und Reparaturkosten, außer die, welche in Abschnitt 1) aufgeführt wurden.

Dies bedeutet, dass der Mieter:

- Verkleidung der Innenwände, -böden und -vertäfelungen unterhält;
- die Reparaturen der Schäden durchführt, welche durch Sachbeschädigung entstanden sind;
- alle Kosten übernimmt, die durch selbst beauftragte Handwerker und Unternehmen fakturiert werden.

- 3) Der Mieter ist verantwortlich für seine eigenen Taten, sowie für die der Mitbewohner oder Besucher seiner Wohnung, seiner Haustiere oder der Gegenstände, welche er beaufsichtigt.

- 4) Der Mieter verpflichtet sich, eine „Brand-Vollversicherung“ abzuschließen, welche folgende Schäden absichert: Brand und Risiken, Sturm und Hagel, Wasserschäden, Glasbruch, Immobilienhaftpflicht. Der Mieter muss eine ausreichende Absicherung vorsehen, um im Schadensfall eine Vollentschädigung zu gewährleisten (Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes).

Jährlich verpflichtet sich der Mieter, einen Beleg für die Zahlung der Versicherungspolice bei der Gesellschaft einzureichen.

- 5) Wenn der Mieter die in seiner Verantwortung liegenden Reparaturen nicht ausführt bzw. nicht ausführen lässt, wird die Gesellschaft diese zu Lasten des Mieters ausführen.

- 6) Der Vermieter schützt die verschiedenen Rohre und Zähler seiner Wohnung gegen Unwetter bzw. Frost und führt, wenn Schäden durch Außerachtlassung entstehen, Reparaturen aus oder lässt notwendige Reparaturen zu seinen Lasten ausführen.

- 7) Der Mieter allein ist verantwortlich für Schäden verursacht durch Feuchtigkeit welche durch eine schlechte Benutzung (mangelndes Lüften) der Mieträume entsteht. Im Falle eines Zweifels bez. der

Ursache der Feuchtigkeit, kann auf Anfrage der Parteien eine Expertise durchgeführt werden. Die Kosten der Expertise gehen zu Lasten der Partei, welche als Verantwortliche ausgemacht wird.

- 8) Der Mieter ist für den Unterhalt der Fenster- und Türrahmen verantwortlich. Der Mieter ist für kleine Instandhaltungsarbeiten für kleinere Schreinerarbeiten verantwortlich. So ist er beispielweise für die Befestigung von losen Leisten, Sockel und Zierleisten verantwortlich. Er ölt sooft wie notwendig die Scharniere der Türen und Fenster.
- 9) Der jährliche Unterhalt des Warmwasserboilers und des Heizkessels sowie das jährliche Schornsteinfegen werden durch die Gesellschaft sichergestellt, welche diese Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterberechnet. Die üblichen/täglichen Reparaturen an diesen Installationen sind zu Lasten der Gesellschaft, außer wenn die Panne durch eine Außerachtlassung oder eine falsche Handhabung des Mieters aufgetreten ist. Pannen, die auf fehlende Zugabe an Brennstoff oder auf falsches Verfüllen dieses in den Brennkessel zurückzuführen sind, sind zu Lasten des Mieters, sowie alle Folgeschäden, die auf dieses Fehlverhalten zurückgeführt werden können.
- 10) Der Transport bzw. das Umstellen von Gegenständen muss mit der größten möglichen Sorgfalt durchgeführt werden, um Schäden an den Wänden zu vermeiden. Im Falle eines Schadens müssen die Mauern und Böden sofort durch den Mieter gesäubert und repariert werden. Ist dies nicht der Fall, kümmert sich die Gesellschaft um die Instandsetzung, und die damit verbundenen Kosten werden an den oder die Verantwortlichen weiterfakturiert.
- 11) Die Artikel 13 und 14 des Mietvertrages sehen vor, dass eine bauliche Veränderung an der Wohnung nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Gesellschaft unternommen werden darf.

Alle Arbeiten, die nicht dem Zweck dienen, die Wohnung oder den Garten zu unterhalten oder zu reparieren, werden als schwere Veränderung betrachtet (Deckenverkleidung, Verlegung von Leitungen, Eingriff in den Stromkreis, Installation einer Parabolantenne, Installation eines unbeweglichen Objektes im Garten, Anbringen einer Terrasse und/oder einer Veranda, Installation eines Holzofens und/oder Pelletofens, ...). Im Falle einer Veränderung, welche ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gesellschaft durchgeführt worden ist, kann die Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt den Mieter dazu verpflichten, die Wohnung in seinen Ursprungszustand zurückzusetzen, ohne dass dieser dafür entschädigt wird.

II. Spezifische Bestimmungen für Einfamilienhäuser

- 1) Der Mieter unterhält seine privaten Grünflächen (Rasenmähen, Zurückschneiden von Bäumen). Bezüglich des Schneidens von Hecken und der Alleen, welche an öffentliches Gelände grenzen, richtet der Mieter sich nach den Richtlinien der gesetzlichen Bestimmungen.
- 2) Der Mieter muss die Dachrinnen regelmäßig unterhalten und trägt alle anfallenden Kosten.
- 3) Der Mieter sorgt dafür, dass der Zugang zur Wohnung sowie der Bürgersteig frei und sauber bleiben. Der Mieter ist dafür zuständig, Blätter, Laub und Abfälle zu beseitigen sowie im Winter die Zugänge und Bürgersteige von Schnee und Eis zu befreien.

III. Spezifische Bestimmungen für Wohnungen

- 1) Der Mieter kümmert sich darum, dass die Abflüsse sauber bleiben und die Kanalisation nicht verstopft. Es ist zudem verboten, Abfälle in den Abflüssen zu entsorgen. **Die Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen und Reparatur** der Abflüsse trägt der oder die verantwortliche(n) Mieter, wobei jeder Mieter für seine direkte Umgebung verantwortlich ist.
- 2) Der Unterhalt und die Reinigung der Gemeinschaftsflächen kann von den Mietern selbst organisiert werden, dies abwechselnd entsprechend der festgelegten Reihenfolge, welche in der Eingangshalle ausgehängt ist (siehe Hausordnung). Im Falle einer Uneinigkeit übernimmt die Gesellschaft die Reinigung der Gemeinschaftsflächen und fakturiert die daraus entstehenden Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter des Gebäudes weiter.
- 3) Der Unterhalt der Grünflächen (Rasenmähen, Zurückschneiden der Bäume, Heckenschneiden) kann von den Mietern selbst organisiert werden. Im Falle einer Uneinigkeit übernimmt die Gesellschaft den Unterhalt der Grünflächen und fakturiert die daraus entstehenden Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter des Gebäudes weiter.
- 4) Bei Verstopfung der Dachrinnen informieren die Mieter die Gesellschaft, welche die notwendigen Arbeiten sicherstellt. Die damit verbundenen Kosten werden an alle Mieter des betroffenen Blocks weiterberechnet (siehe Punkt 13).
- 5) Die Mieter der Parterre-Wohnung kümmern sich darum, dass der Zugang zum Gebäude sowie der Bürgersteig frei und sauber bleiben. Der Mieter ist dafür zuständig, Blätter, Laub und Abfälle zu beseitigen, sowie im Winter die Zugänge und Bürgersteige von Schnee und Eis zu befreien.

IV. Mietnebenkosten

Entsprechend des Erlasses bezüglich der Mietnebenkosten trägt der Mieter die Mietnebenkosten (im Rahmen der Nebenkostenabrechnung). Je nach gemietetem Objekt handelt es sich um:

- Unterhalt der Grünflächen
- Unterhalt des Warmwasserboilers
- Unterhalt der Heizung
- Unterhalt des Schornsteins
- Säuberung und Unterhalt der Gemeinschaftsräume
- Brandschutz
- Unterhalt der Aufzüge
- Verbrauch bezüglich der Gemeinschaftsräume
- Eventuelles Entleeren der Kläranlage (dieses kann auch direkt nach der Intervention fakturiert werden)

Die oben aufgeführte Liste ist nicht einschränkend und kann zu jedem Zeitpunkt abgeändert bzw. erweitert werden unter Berücksichtigung der zu diesem Zweck bestehenden Prozedur.

V. Nutzung der gemieteten Räume

1) Der Mieter beherbergt keine Dritten in seiner Wohnung, welche nicht vorher schriftlich angefragt und durch unsere Gesellschaft genehmigt wurden.

2) Der Mieter nimmt folgende Punkte zur Kenntnis:

- **Badewanne/Waschbecken/Dusche**

Der Mieter verzichtet auf Säureprodukte für die Reinigung. Er ist verantwortlich für Sprünge, Risse, Kratzer und Kalkablagerungen. Er reinigt den Siphon und ersetzt ihn falls erforderlich.

- **Bodenbeläge**

Die Bodenbeläge werden von der Gesellschaft gestellt. Die Mieter dürfen keine anderen Bodenbeläge verlegen. Die Mieter sind verpflichtet, die Bodenbeläge angemessen zu pflegen, um Flecken und Kratzer zu vermeiden. Beim Auszug dürfen die Böden nicht entfernt werden.

- **Fußleisten**

Fußleisten werden von der Gesellschaft angebracht. Diese dürfen vom Mieter nicht überstrichen werden. Die Mieter sind verpflichtet die Fußleisten angemessen zu pflegen, um Flecken und Kratzer zu vermeiden. Beim Auszug dürfen die Fußleisten nicht entfernt werden.

- **Briefkasten**
Jeder Wohnung wird ein Briefkasten zur Verfügung gestellt. Dieser wird durch den Mieter unterhalten. Er ersetzt ebenfalls bei Verlust den Schlüssel bzw. das Schloss.
- **Decke**
An den Decken in der Wohnung dürfen ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Gesellschaft keine Veränderungen vorgenommen werden. Sie können gestrichen werden, jedoch ausschließlich in weißer Farbe.
- **Wände**
Die Innenwände des Mietobjektes sind bei Einzug weiß gestrichen. Der Mieter darf die Wände streichen oder tapezieren, muss aber beim Auszug dafür sorgen, dass die Wände wieder in den ursprünglichen Zustand (weiß) versetzt werden.
- **Elektrische Installation**
Es ist strikt untersagt, an der Elektroinstallation Änderungen vorzunehmen. Sollten Sie einen Defekt feststellen, bitten wir Sie unsere Gesellschaft schnellstmöglich hierüber zu informieren, damit wir die Intervention veranlassen können. Im gegenteiligen Fall, sollte es zu einem Unfall kommen, können wir nicht zur Verantwortung gezogen werden.
- **Fenster**
Der Mieter ist bei Glasbruch verantwortlich und trägt die Kosten zum Ersetzen der Scheibe. Der Mieter stellt eine regelmäßige Reinigung der Fenster sicher. Der Ersatz der Fensterdichtungen ist zu Lasten der Gesellschaft.
- **Fensterbrett**
Der Mieter ist verantwortlich für Löcher, Risse und Kratzer, sowie für Flecken auf den Fensterbrettern.
- **Feuermeldeanlagen**
Die Mieter sind verpflichtet, die Batterie des Rauchmelders innerhalb der Wohnung zu wechseln. Wenn ein Rauchmelder sich jedoch in einer benachbarten leeren Wohnung auslösen sollte, bitten wir Sie umgehend die Gesellschaft darüber zu informieren. Der Unterhalt der Sicherheitsausrüstung in den Gemeinschaftsfluren wird von der Gesellschaft ausgeführt. Diese Kosten werden einmal jährlich in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt und berechnet.
Irreparable Rauchmelder müssen zur Gesellschaft zurückgebracht werden. Diese sind zu Lasten der Gesellschaft.
- **Gegensprechanlage und Türöffner**
Der Mieter ist für Schäden an diesen Geräten verantwortlich. Das Funktionieren der Anlage wird durch die Gesellschaft gewährleistet.
- **Heizkörper**
Um die einwandfreie Funktion der Heizkörper zu gewährleisten, ist der Mieter angehalten, diese regelmäßig zu entlüften.

- **Heizkörperventile**
Der Mieter ist angehalten, die Heizkörperventile regelmäßig zu betätigen, um ein Blockieren dieser zu vermeiden. Die Reparatur- und Ersatzkosten sind zu Lasten des Mieters.
- **Holzelemente**
Der Mieter beschädigt keine Holzelemente. Er verzichtet darauf, Fenster- oder Türrahmen sowie die Türen selber zu durchbohren, Nägel einzuschlagen, Schrauben einzudrehen oder Aufkleber aufzubringen. Der Mieter ist verantwortlich und haftbar für jede Beschädigung der Holzelemente.
- **Keller**
Der Mieter ist verantwortlich für den Unterhalt des Kellers. Am Ende des Mietvertrages muss der Mieter die Keller vollständig leeren und putzen. Die Entsorgungskosten eventuell hinterlassener Gegenstände werden ihm weiterberechnet.
- **Küchenherd**
In allen unseren Wohnungen sind ausschließlich elektrische Küchenherde erlaubt. Das Aufstellen von Gasflaschen und Gasgeräten ist strikt untersagt.
- **Parabolantenne**
Das Aufstellen einer einzigen Parabolantenne pro Wohnung darf ausschließlich nach schriftlicher Genehmigung unserer Gesellschaft erfolgen (jedoch nie an der Fassade). Der Mieter haftet für alle durch das Aufstellen oder die Abnahme entstandenen Schäden. Natürlich obliegen ihm ebenfalls alle anfallenden Kosten z. Bsp. für die Wartung sowie den Unterhalt.
- **Rollladen**
Der Mieter ersetzt die Rolladenbänder falls nötig zu seinen Lasten. Irreparable Rollladen werden von der Gesellschaft ersetzt oder gegebenenfalls definitiv entfernt.
- **Scharniere / Türklinken**
Der Mieter muss diese unterhalten und ölen. Wenn sie sich lösen, ist der Mieter angehalten, sie festzuschrauben. Die Gesellschaft ist verantwortlich für das Ersetzen von verschlissenen Scharnieren / Türklinken, es sei denn dieser Verschleiß ist zurückzuführen auf mangelnden Unterhalt oder Gewalteinwirkung.
- **Schlüssel**
Alle fehlenden oder verlorenen Schlüssel müssen durch den Mieter ersetzt werden (Außentüren, Innentüren, Kellertüren und Garagenschlüssel).
- **Telefon/Internet/Kabelfernsehen**
Die Installation ist in allen Wohnungen gegeben, der Anschluss ist zu Lasten des Mieters; er überwacht bei eventuellen Öffnungen des Bürgersteigs die ordnungsgemäße Reparatur und Instandsetzung.

- **Treppen**
Der Mieter muss die Treppe mit angemessenen Produkten unterhalten. Es ist untersagt, die Treppe in einer anderen als der ursprünglichen Farbe zu streichen oder Teppich oder andere Bodenbeläge auf den Stufen zu befestigen. Bei Zuwiderhandlung obliegt es dem Mieter, die Treppe in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.
 - **Verputzarbeiten**
Der Mieter ist verantwortlich für die Reparatur von großen Schäden an verputzten Wänden.
 - **WC-Spülung**
Der Mieter wird angehalten, die Toilette und WC-Spülung zu unterhalten und in einem sauberen Zustand zu halten. Er tauscht die Dichtungen der Spülung aus und entfernt den Kalk. Er repariert und ersetzt das Steuergerät. Der Mieter achtet auf die Einstellung des Schwimmers, falls erforderlich. Er ersetzt die Dichtung des Abflusses des WC, zerbrochene Scharniere und den Toilettendeckel und die Toilettenbrille. Bei Verschleiß ist der Ersatz der Toilette zu Lasten der Gesellschaft.
- 3) Nach Ablauf des Mietverhältnisses wird die Gesellschaft dem Mieter zu einer ersten Bestandsaufnahme einladen (Vor-Bestandsaufnahme für den Auszug) und sobald der Mieter dann auszieht, wird eine endgültige Bestandsaufnahme durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt kann die Gesellschaft vom Mieter verlangen, dass die Wohnung in einen bewohnbaren Zustand versetzt wird. Die Gesellschaft kann verlangen, dass die Tapete entfernt wird, nicht konforme Arbeiten in Ordnung gebracht werden, jegliche Gegenstände und Bodenbeläge sowie Zusätze oder Änderungen, selbst wenn diese genehmigt wurden, entfernt werden. Sollte die Gesellschaft diese übernehmen wollen, entfällt das Entfernen, jedoch wird hierfür keine Entschädigung gezahlt.
- 4) Im Allgemeinen gilt: die Wohnung muss bei Auszug in ihren Ursprungszustand zurückversetzt werden. Die Bestandsaufnahme für den Einzug ist hierfür ausschlaggebend. Die Gesellschaft kann die festgestellten Mängel bei Auszug in Rechnung stellen.

Getätigt zu Kelmis/St. Vith, am (Datum)

Mieter 1

Mieter 2

Die Unterschrift mit dem Vermerk „Gelesen und genehmigt“ versehen

HAUSORDNUNG

Die Hausordnung definiert die praktischen Gegebenheiten der Wohnungen, welche nicht explizit im Mietvertrag vorgesehen oder definiert wurden, jedoch trotzdem wichtige Bestandteile sind. Der Mieter ist somit verpflichtet, diese einzuhalten.

Wir erlauben uns, nachstehend alle Vorschriften und Verpflichtungen aufzuführen, welche durch die Bewohner der Mietwohnungen beachtet werden müssen:

1. Treppenhaus, Flure, Keller und Speicher

- Der Eingangsbereich und das Treppenhaus sind die Visitenkarte des Gebäudes. Es ist somit verboten, dort Objekte gleich welcher Art abzustellen. Der Zugang muss frei bleiben, um allen Personen den Durchgang zu ermöglichen.
- Es ist strikt verboten, in den Gemeinschaftsflächen zu rauchen.
- Reinigen des Treppenhauses und der Flure: Unbeschadet einer anderslautenden Absprache zwischen den Mietern eines Appartementhauses gilt folgende Regel: Sollte das Gebäude nicht bereits durch einen Reinigungsdienst unterhalten werden, kann dieses wöchentlich nach Einigung aller Mieter des Blocks ausgeführt werden und gegebenenfalls abwechselnd wie folgt durchgeführt werden:

| | |
|------------------------------|-----------------------------------|
| die Mieter des Erdgeschosses | Erdgeschoss |
| die Mieter der 1. Etage | vom Erdgeschoss bis zur 1. Etage |
| die Mieter der 2. Etage | von der 1. Etage bis zur 2. Etage |
| die Mieter der 3. Etage | von der 2. Etage bis zur 3. Etage |

Die Bewohner, die für das Reinigen zuständig sind, bleiben bis zum nächsten Wochenende für die Sauberkeit Ihrer Etage verantwortlich. Im Falle des Leerstehens einer Wohnung übernehmen die jeweiligen Alleinbewohner die Sauberkeit dieser Etage bis zur Neubelegung der Wohnung. Der Unterhalt des Treppenhauses und der Flure beinhaltet ebenfalls das Putzen der Eingangstüre (innen und außen), der Fenster und der Rahmen, der Briefkästen, des Treppenabsatzes, des Fußabtreters sowie des Inneren des Aufzuges. Sollte der oben genannte Ablauf sich nicht in autonomer Art und Weise unter den Mietern organisieren lassen, sind Sie gebeten, sich an unsere Gesellschaft zu wenden, um einen Reinigungsdienst mit dieser Aufgabe zu beauftragen, **welcher von allen Mietern der Immobilie gezahlt werden muss.**

- Die Keller sind ebenfalls wöchentlich zu reinigen; jeder Bewohner reinigt seinen Keller. Die Kellertreppe, die Gänge und Flure, die Außentüren, die Zähler, die Rohre, usw. müssen abwechselnd von jedem Mieter gereinigt werden.
- Die Keller und eventuelle Speicher dürfen nicht als Werkstatt oder Wohnraum, sei es auch nur vorübergehend, genutzt werden. Diese Räume sind nur zum Unterstellen oder Lagern gedacht. **Achtung!** Kein Abstellen gefährlicher, entflammbarer, explosiver, gesundheitsschädlicher oder unangenehmer Gegenstände! Unsere Gesellschaft ist nicht verantwortlich für Beschädigungen oder Diebstähle bei den hier abgestellten Gegenständen.
- Die Müllsäcke/Mülltonnen müssen im privaten Keller oder Garage abgestellt werden, auf keinen Fall jedoch in den gemeinschaftlichen Fluren oder Zugängen. Die Bewohner dürfen die Säcke/Tonnen frühestens um 19.00 Uhr am Tag vor der Abholung vor dem Gebäude abstellen.

Es sind ausschließlich die von der jeweiligen Gemeinde vorgesehenen Tüten oder Tonnen zu verwenden.

- Fahr- und Motorräder sollen ebenfalls im Keller oder in der Garage, ggfls. draußen abgestellt werden.
- Keller, Flure und Aufzüge sind kein Spielplatz für Kinder.
- Bei Durchzug können Fensterscheiben oder Glastüren zu Bruch gehen. Vermeiden Sie solche Beschädigungen und Unfälle. Sollte dennoch eine Scheibe beschädigt werden, werden die Kosten zum Ersatz an alle Mieter des Blocks weiterberechnet.
- Bitte werfen Sie Werbungen in die Mülleimer und nicht in die Flure oder Briefkästen der Nachbarn. Diejenigen, die keine Werbung wünschen, können sich ein Aufkleber „Keine Werbung“ kostenlos am Postamt besorgen.
- Der Zugang zum Haus, sowie der Bürgersteig müssen sauber und freigehalten werden. Somit ist/sind der/die Mieter vom Erdgeschoss für das Entfernen von Laub, Unkraut, Müll sowie im Winter für den Räumdienst verantwortlich.

2. Der Mieter muss das Recht auf Ruhe der Nachbarn respektieren

- Es muss unbedingt darauf geachtet werden, dass tagsüber die Türen der Haupteingänge fest ins Schloss gezogen und ab 22.00 Uhr abgeschlossen werden. Die Türen zu den privaten Kellern sowie die Außentüren sind stets abzuschließen. Die Haupttüre des Kellers hingegen, soll immer offenbleiben. Ein Bewohner, der von seiner Wohnung aus den Türöffner betätigt, übernimmt seinen Mitbewohnern gegenüber eine Verantwortung. Er muss dafür sorgen, dass die Personen, die das Haus betreten, dieses auch wieder verlassen und die Haustüre hinter sich schließen.
- Alle Mieter müssen die Ruhestörung der anderen Parteien durch ihre Handlungen, ihre Familie oder ihren Besuch vermeiden.
- Es wird dringend darum gebeten, Radio- und Fernsehgeräte ab 22.00 Uhr auf Zimmerlautstärke einzustellen, sowie jeglichen Lärm im Haus zu vermeiden. Lautstarke Beschäftigungen, die den Nachbarn stören, bzw. belästigen, sind untersagt. Wir bitten Sie, zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr morgens die allgemeine Nachtruhe einzuhalten. Gleiches gilt für Sonn- und Feiertage. Im Falle einer nächtlichen Ruhestörung, wenden Sie sich bitte an die Polizei.

3. Unterhalt und Reparaturen

- Das Wäschetrocknen auf den Balkonen (soweit vorhanden) ist an Sonn- und Feiertagen verboten, ansonsten sollen kleine, tiefe Wäscheständer, die die Höhe des Geländers nicht überschreiten, benutzt werden. Es ist verboten, Wäsche zum Trocknen aus den Fenstern, beziehungsweise an der Hausfassade aufzuhängen. Fußabtreter, Teppiche usw. dürfen nicht aus den Fenstern oder im Treppenhaus ausgeklopft werden.
- Es ist untersagt, Essensreste oder Abfälle in der Toilette, im Garten, in Abflüssen oder aus den Fenstern zu entsorgen. Die Kosten für die Reinigung des Kanals oder das Entfernen der Abfälle werden dem/den betroffenen Mieter/Mietern in Rechnung gestellt, da jeder Mieter für seine unmittelbare Umgebung verantwortlich ist.
- Der Umzug und die Transporte von Gegenständen im Hause sollten mit größter Vorsicht geschehen, damit die Wände unbeschädigt und sauber bleiben. Verschmutzungen des Flures, der Treppen oder des Kellers müssen unverzüglich durch den Verursacher beseitigt werden.

Andernfalls wird die Gesellschaft die verursachten Schäden beheben und dem Verursacher in Rechnung stellen.

- Auch bei längerer Abwesenheit muss der Mieter eine Nutzung der Wohnung als guter Familienvater sicherstellen (geringer Heizungsverbrauch, um Frostschäden an den Rohren zu vermeiden, Leeren des Briefkastens, Müllsäcke raus setzen...).

4. Grünflächen, Bepflanzungen und Gärten

- Es ist verboten, vor den Zugängen sowie auf den Grünflächen zu parken;
- Es ist untersagt, Feuer im Garten zu machen sowie Müllablagerungen zu hinterlassen;
- Die Mieter sind gebeten, die Bepflanzungen nicht zu beschädigen;
- In der Regel werden die Grünflächen durch unsere Gesellschaft unterhalten und werden jährlich in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt und berechnet;
- Um zum Eingang zu gelangen, bitten wir Sie, die vorhandenen Wege zu nutzen und eine Abkürzung über Rasenflächen zu vermeiden;
- Vom Halten von Haustieren in Mehrfamilienhäusern wird dringend abgeraten, da die Tierhalter moralisch und zivilrechtlich für diese und für die Schäden an der Immobilie oder fremdem Eigentum, die durch diese Tiere verursacht werden, verantwortlich sind.
- Vor Anschaffung eines Haustieres oder bei Einzug (falls ein Haustier vorhanden ist), muss der Mieter einen Antrag an die Wohnungsbaugesellschaft auf Tierhaltung stellen. Gefährliche Tiere werden nicht erlaubt. Die Tiere müssen artgerecht gehalten werden, keinen Schaden an der Wohnung anrichten und keine Belästigung der Mitbewohner und Nachbarn hervorrufen.
- Darüber hinaus sind durch die erlaubten Tiere verursachten Verunreinigungen, sei es Kot und Urin, Haare... in den Fluren und/oder Gemeinschaftsflächen umgehend zu entfernen sowie übler Geruch, bellen oder kratzen zu vermeiden...

5. Sicherheitsausstattung

- Die Mieter sind angehalten, die Sicherheitsausstattung zu respektieren. Jede willkürliche oder unangemessene Benutzung dieser Gerätschaften (Feuerlöscher, Schlauchrolle, Alarmknöpfe im Aufzug, Rauchmelder, Feuerschutztüren, Alarmzentralen, ...) wird seitens unserer Gesellschaft als grobe Verletzung der Sicherheit unserer Mieter angesehen und als solche geahndet.
- Die Mieter sind verpflichtet, die Batterie des Rauchmelders innerhalb der Wohnung zu wechseln. Wenn ein Rauchmelder sich jedoch in einer benachbarten leeren Wohnung auslösen sollte, bitten wir Sie umgehend die Gesellschaft darüber zu informieren. Der Unterhalt der Sicherheitsausstattung in den Gemeinschaftsfluren wird von der Gesellschaft ausgeführt. Diese Kosten werden einmal jährlich in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt und berechnet.

6. Verschiedenes

- Alle unsere Immobilien sind mit einem Anschluss an das Fernsehverteilternetz versehen. Das Anbringen einer einzigen Parabolantenne pro Wohnung ist nur nach schriftlicher Anfrage und unserer schriftlichen Genehmigung erlaubt (jedoch nie an der Fassade).
- In allen unseren Wohnungen sind nur Elektro-Herde und –Backöfen gestattet.

- Artikel 13 und 14 des Mietvertrages sehen vor, dass „keine bauliche Veränderung ohne vorherige schriftliche Genehmigung unserer Gesellschaft“ erfolgen darf. Alle Arbeiten, die nicht das Ziel verfolgen, die Wohnung oder den Garten zu unterhalten oder zu reparieren, sind schwerwiegende Änderungen (Deckenverkleidung, Verlegen von Wasser- und Stromleitungen, Arbeiten an der Stromanlage, Anbringen einer Parabolantenne, Errichten eines festen Gegenstands im Garten, Bau einer Terrasse und/oder eines Wintergartens, Aufstellen eines Holz- oder Pellet-Ofens, ...). Sollten solche Änderungen ohne die Genehmigung der Gesellschaft erfolgt sein, kann diese zu jedem Zeitpunkt verlangen, dass die Wohnung ohne Entschädigung des Mieters in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wird.
- Alle Gemeinschaftskosten (Unterhalt der Aufzüge, der Heizungen, der Grünanlagen, der Gemeinschaftstreppenhäuser, der Klärgruben und der Feuermeldeanlagen, sowie die Lieferung von Heizöl und Energie für den Gemeinschaftsstrom und den gemeinschaftlichen Gasverbrauch, ...) werden von unserer Gesellschaft vorfinanziert. Diese Kosten werden durch den Mieter monatlich über eine Vorauszahlung geregelt und einmal jährlich in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt und berechnet, mit Ausnahme der Klärgrubenreinigung, die auch im Laufe der Zeit nach dessen Ausführung fakturiert werden kann.

Um einen angenehmen Rahmen des Zusammenlebens zu gewährleisten, ist diese Hausordnung zu respektieren und sowohl die Wohnung, als auch die Gemeinschaftsflächen als „guter Familienvater“ zu bewohnen.

Im Falle eines Verdachtes kann die Gesellschaft zu jeder Zeit eine Bestandsaufnahme der aktuellen Situation machen. Diese kann dann gegebenenfalls zur Verfolgung der Akte vor Gericht dienen. Gute nachbarschaftliche Beziehungen, die auf Toleranz und Respekt für andere Bewohner und deren Umgebung basieren, sind darüber hinaus entscheidend, um das Leben in den Wohnungen angenehmer zu gestalten.

Wir danken Ihnen für die Zusammenarbeit.

Der Mieter:

Für die Gesellschaft: