

# **SWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Sangerhausen**

## **HAUS- UND BRANDSCHUTZORDNUNG - Fassung 12/2017**

(Anlage zum Mietvertrag)

**I. Im Interesse eines geordneten und gedeihlichen Zusammenlebens der Hausbewohner, hat jeder Mieter und jeder Besucher auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Das Verhältnis und Verständnis insbesondere gegenüber Kindern, Jugendlichen und älteren Menschen bedarf der besonderen Beachtung. Deshalb sind insbesondere folgende Regelungen einzuhalten:**

### **1. Lärmschutz**

- 1.1. Unnötige Ruhestörungen sind grundsätzlich zu unterlassen. Besondere Ruhezeiten gelten von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie ganztags an Sonn- und Feiertagen. In dieser Zeit ist jede Lärmemission auf Zimmerlautstärke zu beschränken, es sei denn, dies ist zur Wahrung berechtigter Interessen ausnahmsweise erforderlich. Das Musizieren und Singen ist nur in der Zeit von 08:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr und nicht länger als 2 Stunden täglich gestattet, wenn dies über die Wohnung hinaus hörbar ist.
- 1.2. Auch während Feierlichkeiten müssen jegliche Belästigungen unterlassen werden. Der Veranstalter ist verpflichtet, entsprechend auf seine Gäste einzuwirken. Sofern Feierlichkeiten aber den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angezeigt werden und das übliche Maß nicht übersteigen, sind die anderen Hausbewohner ihrerseits zur entgegenkommenden Rücksichtnahme verpflichtet.
- 1.3. Ausnahmen von den Ruhezeiten ergeben sich für Tätigkeiten, die der Verhütung oder Beseitigung einer Gefahr dienen und durch vom Vermieter beauftragte oder genehmigte Baumaßnahmen und Arbeiten.

### **2. Gegenseitige Rücksichtnahme**

- 2.1. Das Wegwerfen von Gegenständen oder Ausschütteln von Decken u. Ä., Entleeren von Behältnissen, Schuhe putzen o. Ä. zum Fenster hinaus oder über die Balkonbrüstung ist grundsätzlich untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen darf nicht zu Belästigungen anderer Bewohner oder Passanten führen und insbesondere nicht an Anpflanzungen erfolgen.
- 2.2. Balkonpflanzen dürfen nur in verkehrs- und sturmsicher montierten Behältnissen auf dem Balkon angebracht werden, an der Balkonbrüstung nur innenseitig in Balkonblumenkastenwannen. Durch das Gießen der Blumen dürfen weder die Fassade bzw. Balkonanlage verschmutzt noch andere Personen belästigt werden.
- 2.3. Wäsche darf auf Balkonen nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden.
- 2.4. Das Lüften der Wohnungen über das Treppenhaus ist untersagt.
- 2.5. Rauchen ist im Treppenhaus und in den sonstigen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Bereichen im Haus nicht gestattet.
- 2.6. In den Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nicht unnötig Strom und Wasser verbraucht werden und Unbefugte keinen Zutritt erhalten.
- 2.7. Das Ballspielen ist auf Grünflächen im Abstand von mindestens 10 m zur Fassade und zu Fenstern, nicht aber auf den Trockenplätzen, gestattet. Belästigungen von Bewohnern sind zu vermeiden.

- 2.8. Das Befahren des Grundstücks mit motorisierten Fahrzeugen ist nur zum Zwecke des Be- und Entladens und nur mit Schrittgeschwindigkeit gestattet. Parken, Waschen, Ölwechsel und Reparaturen, Hupen, das Laufenlassen von Motoren im Stand und lautes Türenknallen sind verboten. Standheizungen in Fahrzeugen dürfen auf dem Grundstück des Vermieters während der besonderen Ruhezeiten gemäß Nr. 1.1. nicht betrieben werden.
- 2.9. Die Aushänge an der Tafel im Eingangsbereich erfolgen grundsätzlich nur durch den Vermieter oder von diesem Beauftragte. Sofern dies zur Wahrung berechtigter Interessen im Einzelfall erforderlich ist, dürfen auch im Ausnahmefall Bewohner vorübergehend angemessene Aushänge dort tätigen. Diese dürfen aber weder verklebt werden noch beleidigende oder sonst anstößige Inhalte haben und zudem die Aushänge des Vermieters oder der von ihm Beauftragten nicht überdecken.

### **3. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 3.1. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen ohne Genehmigung des Vermieters durch Mieter nicht umgestaltet oder einer besonderen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere sind darin keine Gegenstände abzustellen oder zu lagern, wie Möbel, Matratzen, Pflanzen, Papier, Abfälle usw. Auch Leitungen dürfen nicht durch das Treppenhaus verlegt werden. Sofern ein Fahrradraum als solcher ausgewiesen ist, wird darin ausschließlich das Abstellen funktionsfähiger und tatsächlich noch benötigter Fahrräder und Fahrradanhänger, Kinderwagen und Rollatoren, nicht aber Kraffräder, Autoreifen, Schubkarren o.Ä. gestattet. Der Vermieter behält sich jedoch vor, im Einzelfall bei berechtigtem Interesse eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, ohne dass dies Ansprüche der anderen Bewohner begründet. Über die Gestaltung des Treppenhauses entscheidet der Vermieter.
- 3.2. Die Trockenräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Können sich die Bewohner nicht auf eine angemessene Nutzung im Interesse aller Bewohner verständigen, erstellt der Vermieter einen Nutzungsplan. Trockenräume sind den Aushängen entsprechend ordnungsgemäß zu lüften. Wäscheleinen sind nach Benutzung sofort zu entfernen. Das Blockieren von Trockenräumen über tatsächliche Nutzungszeiträume hinaus ist untersagt.
- 3.3. Die Fenster in gemeinschaftlich genutzten Bereichen, wie Kellergängen, Dachböden und Treppenhäusern, sind grundsätzlich geschlossen zu halten und nur vorübergehend zum Zwecke der Lüftung zu öffnen. Bei Regen, Sturm oder Schnee sind sie zu schließen. Sie dürfen auch nachts im Hinblick auf mögliche Einbruchgefahren nur unter Aufsicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Im Übrigen ist eine Lüftung der Gemeinschaftsbereiche insbesondere des Kellers, lediglich dann zulässig, wenn die Außentemperaturen niedriger sind als die Innentemperaturen, um einen Schimmelbefall zu vermeiden und soweit die Lüftungsdauer nicht zu einer Auskühlung führt.
- 3.4. Anpflanzungen auf Rasenflächen auf den vermietereigenen Grundstücken sind ausschließlich durch den Vermieter und dessen Beauftragte vorzunehmen.
- 3.5. Absperr- und Regelventile sowie Zählerinrichtungen in gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen dürfen nicht versperrt und der Zugang hierzu nicht behindert werden.
- 3.6. Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder dort spielen. Aber auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird.
- 3.7. Kinder dürfen auch auf dem Hof oder einer zum Haus gehörenden Wiese spielen, Zelte und Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mieter oder Schädigung der Anlage führt.
- 3.8. Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen zugänglich

#### 4. Tierhaltung

Hunde sind, soweit sie auf dem Grundstück überhaupt gestattet sind, außerhalb der Wohnung im Haus und auf dem Grundstück grundsätzlich an der Leine zu führen und müssen zudem einen Maulkorb tragen, es sei denn, dies ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls unangemessen. Auf den Trockenplätzen ist das Ausführen von Hunden grundsätzlich nicht gestattet. Tierexkreme, insbesondere Kot und Urin sind durch den jeweiligen Tierhalter sofort zu entfernen. Gleiches gilt für das Entfernen von Tierhaaren im Treppenhaus (soweit erheblich). Hunde und Katzen sind von Grünflächen und Spielplätzen fern zu halten.

#### 5. Sicherheit im Haus und Schutz des Eigentums

- 5.1. Die Hausbewohner und Besucher sind verpflichtet, mit dem Eigentum des Vermieters sorgsam umzugehen und eventuelle Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
- 5.2. Die Hauseingangstür ist grundsätzlich geschlossen zu halten. Nur zur Gefahrenabwehr im Ausnahmefall darf die Hauseingangstür abgeschlossen werden. Im Übrigen ist sie so zu schließen, dass eine Öffnung über ggf. vorhandene elektrische Türöffnungsanlagen jederzeit möglich ist, um den ungehinderten Zugang im Not- und Rettungsfall zu gewährleisten. Die Türen zu den Kellerräumen sind dagegen im Hinblick auf Einbruchgefahren verschlossen zu halten. Auch Fenster im Treppenhaus sind grundsätzlich geschlossen zu halten und nur zum vorübergehenden Zwecke der Hauslüftung zu öffnen.
- 5.3. Offenes Feuer und das Grillen mit offenem Feuer auf dem Balkon und am Haus ist nicht gestattet. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist zuvor die Genehmigung des Vermieters einzuholen.
- 5.4. Das Betreten der Hausanschluss-Station, elektrischer Betriebsräume und Boilerräume sowie des Hausdaches ist nur dem befugten Personal gestattet. Brandschutzeinrichtungen, wie Rauchmelder oder Feuerlöschgeräte, dürfen nur bestimmungsgemäß genutzt und in ihrer Funktion nicht behindert werden. Jede Manipulation ist untersagt und wird ggf. angezeigt.
- 5.5. Das Anbringen von Schildern, Markisen u. Ä. ist nur bei gesonderter vorheriger Zustimmung des Vermieters und nur für mieter eigene Zwecke gestattet.
- 5.6. Der Aufzug ist schonend zu behandeln. Die ausgewiesenen Benutzungsanordnungen sind zwingend zu beachten. Etwaige Störungen sind dem Vermieter bzw. dem zuständigen vom Vermieter benannten Störungsdienst unverzüglich anzuzeigen. Die Benutzung ist Kindern unter 7 Jahren nur in Begleitung einer erwachsenen Aufsichtsperson gestattet. Im Brandfall darf der Aufzug nicht genutzt werden. Sondernutzungen, wie im Falle eines Umzuges, sind dem Vermieter vorher anzuzeigen. Die Fahrstuhlkabine ist vor Beschädigungen zu schützen. Kratzer, Verschmutzungen u. Ä. sind unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.
- 5.7. Das Auftreten von Ungeziefer oder Gefahrenquellen, wie Sturzgefahren, defekte Beleuchtungsmittel o. Ä., sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen

#### 6. Reinigung und Winterdienst

- 6.1. Das Treppenhaus, die Zuwegungen Fußwege und Straßen, den Keller und die anderen Gemeinschaftseinrichtungen selbst sind (je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter im Wechseltturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen) nach folgenden Maßgaben zu reinigen:

wöchentlich:

- Kehren und Wischen des gesamten Treppenhauses

monatlich:

- Kehren und Wischen des Dachbodens sowie sämtlicher Gemeinschaftsräume, Kehren der Kellergänge. Dabei sind jeweils auch die Handläufe und Geländer, Ablagen, Fensterbretter, Lichtschalter etc. zu reinigen.
- Reinigung der Hauseingangstür, der Treppenhausfenster, des Fahrstuhles, des Containerstellplatzes, des Hofes, der allgemein zugänglichen Parkplätze, der Zuwegungen außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppe, die Reinigung des Gehweges und der Straße vor dem Haus/Grundstück.

Die Häufigkeit der Reinigung des Gehweges und der Straße vor dem Haus/Grundstück richtet sich nach der Straßenreinigungssatzung der Stadt Sangerhausen **kann dabei auch häufiger (z. B. 14-tägig)** erforderlich sein.

Putzmittel hat der Ausführungspflichtige auf eigene Kosten zu besorgen. In Objekten, in denen die Reinigung durch die Mieter im Wechsel erfolgt, wird ein Turnuskalender geführt, der an der Tafel im Eingangsbereich aushängt. Im Einverständnis aller Hausbewohner kann von diesen vermietetseitigen Vorgaben im Einzelfall abgewichen werden, sofern dadurch die Sauberkeit des Hauses nicht beeinträchtigt wird.

- 6.2. Die Schnee- und Glätteisbeseitigung erfolgt nach der entsprechenden Ortssatzung und konkreten grundstücksbezogenen Weisung des Vermieters, die im Haus durch Aushang bekannt gegeben wird (je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter im Wechselturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen).

Die Streumittel befinden sich im Winter neben dem Hauseingangsbereich oder im allgemeinen Kellerbereich. Jeder Grundstücksbenutzer oder Besucher darf und sollte das Streumittel im Grundstücksbereich nach pflichtgemäßem Ermessen zur entsprechenden unmittelbaren Gefahrbeseitigung einsetzen, auch wenn turnusgerecht eine andere Person dafür zuständig wäre.

## **7. Abfallentsorgung**

Der übliche Hausmüll und Abfall und anfallende Wertstoffe sind in den dafür bereit gestellten Behältnissen – getrennt nach den jeweiligen Müllarten gemäß der örtlichen Satzung und nach den konkreten Anweisungen des Vermieters bzw. Beschilderungen – zu entsorgen. Sperrmüll und Sondermüll ist in den örtlichen Deponien auf eigene Kosten zu entsorgen, soweit nicht eine gesonderte Abfuhrmöglichkeit durch den Entsorgungsbetrieb bereitgestellt wird. Gartenabfälle sind durch jeden Mieter auf eigene Kosten selbst zu entsorgen, die Hausgemeinschaft soll mit diesen Kosten nicht belastet werden.

## **8. Brandschutz**

- 8.1. Im Keller, Treppenhaus, Aufzug und auf dem Boden sowie in Garagen sind Feuer und Rauchen ebenso untersagt wie brandgefährliche Arbeiten, z. B. Schweißen. Beim Transport glimmender Rückstände ist eine Glutübertragung durch Verwendung geeigneter Gefäße auszuschließen, sie dürfen erst nach vollständiger Abkühlung in die vorgesehenen Tonnen entsorgt werden.
- 8.2. Das Treppenhaus dient allen Bewohnern zur Nutzung und stellt den Hauptfluchtweg im Brandfall dar. Das Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollstühlen, Pflanzen, Schränken, Regalen, Tischen, Stühlen o. Ä. Mobiliar sowie Schuhe und Ähnlichem im Hausflur ist daher grundsätzlich nicht gestattet. Ebenfalls dürfen Sperrvorrichtungen, wie Gitter, nicht angebracht sowie Müll nicht im Treppenhaus zwischengelagert werden. Auch das Ablegen von Zeitungen oder Katalogen im Treppenhaus als potentielle Brandlasten ist nicht gestattet. Ausgenommen ist das vorübergehende Abstellen von wenigen Minuten Dauer, sofern hierdurch andere Benutzer nicht unzumutbar belastigt werden. Der Vermieter wird im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmungen kann der Vermieter die Ablagerungen auf Kosten des Verursachers entfernen. Keinesfalls dürfen Brandmeldeanlagen oder Löscheinrichtungen sowie Rauchabzugsanlagen oder Hydranten unbefugt benutzt, verstellt oder beschädigt werden. Verstöße sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

- 8.3. Türen mit Türschließeinrichtungen und Brandschutztüren dürfen nicht durch Türfeststeller, Keile oder Ähnliches geöffnet gehalten werden. Ausgewiesene Fluchttüren sind nur im Notfall zu öffnen.
- 8.4. Das Parken von Fahrzeugen aller Art ist auf Feuerwehrezufahrten, Zufahrtswegen und vor Hydranten verboten.
- 8.5. Fahrzeuge aller Art mit Verbrennungsmotor dürfen ausschließlich auf den ausgewiesenen Stellplätzen im Freien oder Garagen abgestellt, aber keinesfalls in die Wohnhäuser verbracht werden, auch nicht zum Zwecke einer Reparatur oder Reinigung. Das gilt auch für sonstige kraftstoffbetriebene Gerätschaften, wie Rasenmäher.
- 8.6. Das Laden von Akkumulatoren für Elektrofahrzeuge einschließlich E-Bikes, Pedelecs o. Ä. ist nur an ausgewiesenen Ladestationen gestattet, nicht aber in den Wohnhäusern, insbesondere nicht unbeaufsichtigt in Kellerräumen. Dabei sind die Bedienungsanleitungen der Hersteller zu beachten.
- 8.7. Elektrische Geräte und Anlagen dürfen nur in einwandfreien technischen Zustand betrieben werden und sind bei eventuellen Störungen sofort außer Betrieb zu nehmen.
- 8.8. Feuerwerkskörper dürfen (mit Ausnahme der für Wohnräume zugelassenen Tischfeuerwerke) ausschließlich im Freien (aber nicht auf Balkonen) unter Ausschluss der Gefährdung von anderen Personen, Tieren oder fremdem Eigentum nach Anleitung des Herstellers entzündet werden. Das Lagern oder Abbrennen von zum Verkauf oder zur Verwendung in Deutschland nicht zugelassener Feuerwerkskörper ist auf den Grundstücken des Vermieters zu unterlassen.
- 8.9. Brennbare Flüssigkeiten dürfen weder in Durchgängen und –fahrten noch in Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen oder –fluren oder Dachböden gelagert werden. In Kellern ist dies nur in Kleinstmengen (max. 20 Liter Gesamtmenge für sämtliche Mieterkeller zusammen, so dass die zulässige Gesamtmenge durch die Anzahl der jeweils vorhandenen Mieterkeller zu teilen ist) und in bruch sicheren Gefäßen gestattet, in Wohnungen bis zu 1 Liter. Die Lagerung von Kraftstoffkanistern in Kellern ist weder befüllt noch unbefüllt gestattet. Flüssiggas, z. B. Propangas, darf in Wohngebäuden und Garagen nicht gelagert werden, das gilt auch für entleerte Flüssiggasflaschen.
- 8.10. Das Anlegen und der Betrieb von Feuerstätten bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.