

HAUSORDNUNG

Die Hausordnung finden sie auch unter unserem Internetauftritt www.ppbaug.de.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner hat die Pfälzische Postbaugenossenschaft eine Hausordnung aufgestellt. Ihre Einhaltung soll dem Hausfrieden und der Förderung der Gemeinschaft dienen.

Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

Bei Verstößen gegen die Hausordnung kann dies zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen.

Individuelle Regelungen und nähere Ausführungen für jedes Haus ist dem jeweiligen Reinigungsplan des Mietshauses zu entnehmen. Dieser Reinigungsplan ist Teil der Hausordnung und demnach auch Gegenstand des Mietvertrages.

1. Reinigung von Treppenhaus und Außenanlagen

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses, Kellergänge Kellertüren, Trockenraum, Bodenräume und der Hauszugänge obliegt allen Mietern.

Dieser Grundsatz besteht auch für Häuser in denen das regelmäßige Reinigen an eine Firma vergeben wurde. Für nicht an eine Reinigungsfirma vergebene Leistungen sind gemäß Satz weiter 1 weiterhin die Mieter zuständig.

Der Reinigungsdienst kann durch den Vermieter auch an eine Reinigungsfirma vergeben werden. Entsprechende Kosten werden in den Betriebskosten ausgewiesen.

Die Art der Durchführung und den zeitlichen Einsatz der einzelnen Mietparteien regelt ein vom Vermieter aufgestellte Reinigungsplan.

2. Winterdienst.

Jeder Mieter ist in seiner Woche (Woche beginnt montags morgens und endet sonntags abends) im Rahmen der großen Hausordnung und auch für das Beseitigen von Schnee und Glatteis zuständig.

Nähere Ausführungen hierzu regelt der Reinigungsplan und der Zusatz Verhalten bei Eis und Schnee,

Die sonstigen, einschlägigen örtlichen Vorschriften der Städte und Gemeinden sind genau einzuhalten. Zum großen Teil ist darin bestimmt, dass unmittelbar nach Beendigung des Schneefalles oder der Vereisung die Gehsteige und die Straßenrinnen von Eis und Schnee zu befreien sind, und zwar in der Zeit von morgens 7.00 Uhr bis abends 22.00 Uhr. Streusalz darf nur auf Treppen und ansonsten bei besonderen Wetterlagen (Eisregen) verwendet werden.

Die Zuwiderhandlung gegen die mit der Hausordnung und aufgrund allgemeiner und gesetzlicher Bestimmungen auferlegte Verkehrssicherungspflicht (Streupflicht, Verpflichtung zum Schneeräumen usw.) stellt eine unerlaubte Handlung und Vertrauensverletzung dar, und kann bei schuldhafter Nichtbeachtung Ersatzansprüche des Geschädigten auslösen. Dies kann zu nicht übersehbaren finanziellen Folgen führen, weshalb die Beachtung dieser Bestimmungen auch im Interesse eines jeden Mieters liegen sollte.

Eine Haftpflichtversicherung des Mieters halten wir an dieser Stelle für empfehlenswert.

3. Treppenhaus, Flure

Treppenhäuser und Flure (auch Kellerflure) müssen u.a. aus Gründen des Brandschutzes frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art. Ausgenommen ist Raumschmuck in Abstimmung mit der Hausgemeinschaft. Ohne besondere Einwilligung der Genossenschaft dürfen keine privaten Gegenstände auf dem Hof, in den Fluren oder Treppenhäusern, in den Kellergängen und den Bodentreppen oder sonstigen für den gemeinsamen Gebrauch bestimmten Orten abgestellt werden.

4. Lüftung

Zu jeder Jahreszeit sind ausreichend zu lüften.

Gleichwohl ist die Auskühlung der anliegenden Wohnungen und des Treppenhauses durch zu langes Lüften

der eigenen Wohnung und insbesondere der Kellerräume besonders im Winter zu unterlassen.

Es ist nicht gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu entlüften.

Das Öffnen der Flurfenster ist nur zum Putzen oder kurzen Lüften in Anwesenheit eines Mieters erlaubt. Die Fenster im Treppenhaus sind ansonsten geschlossen zu halten. Die Kosten zur Beseitigung von Beschädigungen durch Zugluft und Einfrieren trägt der Verursacher.

5. Wäschetrocknen

Das Trocknen der Wäsche darf nur an den dafür vorgesehen Einrichtungen, auf dem Trockenboden, in der Waschküche oder auf dem Hof in dem dafür festgesetzten Umfang stattfinden. Sonntags ist das Wäschetrocknen auf dem Hofe zu vermeiden. Eine zweckfremde Verwendung des Trockenraumes ist nicht zulässig. Trockene Wäsche ist unverzüglich abzunehmen.

Die Nutzung des Trockenraums wird von den Mietern untereinander geregelt. Bei darf ist eine Kalenders zur Benutzung aufzustellen. Die Räume sind stets sauber zu halten, die Fenster zu putzen und ggf. zu schließen. Sofern der Raum verschlossen wird ist nach der Benutzung des Raumes der Schlüssel dem Nachfolger zu übergeben.

6. Abfälle

Kehricht, Glas, Scherben, Küchenabfälle und dgl. dürfen nur in die städtischen Müllbehälter geschüttet werden. Die Mieter haben die Verpflichtung darauf zu achten, dass kein Angehöriger den Hof, das Haus oder die Straße verunreinigt.

Grundsätzlich ist das Aufstellen eigener Kompostanlagen nicht gestattet.

7. Haustiere

Größere Haustiere dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Genossenschaft und der Mitmieter gehalten werden. Die durch Haustiere verursachten Verunreinigungen sind umgehend zu beseitigen. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere die Gemeinschaft belästigen. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

8. Beschädigungen

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sowie das Auftreten von Ungeziefer sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden.

Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollten die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen versuchen, für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

Am Dach bemerkte Schäden und das Eindringen von Regen/Wasser sind umgehend der Vertrauensperson der Genossenschaft oder der Genossenschaft direkt anzuzeigen. Den durch das Offenlassen der Bodenfenster verursachten Schaden haben die Verursacher zu ersetzen.

Das Anbohren der Hausfassade und der Balkonkonstruktion ist ausdrücklich untersagt. Bei Zuwiderhandlungen werden Regress Ansprüche geltend gemacht.

9. Blumenschmuck und Sonnenschutz

Bei der Bepflanzung der Blumenkästen ist darauf zu achten dass keine Ranken über die Balkonbrüstung wachsen. Beim Begießen von Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster, Balkone und Markisen von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft. (.Haftung.)

Hinsichtlich der Anbringung von Markisen behält sich der Vermieter eine Genehmigung zur Ausführung und Farbe vor.

10. Ruhezeiten, Lärmschutz

Zu jeder Tageszeit ist jeder über das normale Maß hinausgehende Lärm, welcher die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden.

Notwendige Reparaturen sind werktags in der Zeit von 8 bis 18 Uhr, unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit, zügig auszuführen.

Außer der Mittagsruhezeit von 13 bis 15 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 22 bis 7 Uhr.

In diesen Zeiten ist auch der Gebrauch von Haushaltgeräten, soweit dadurch Geräuschbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

Das Abspielen und Abhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken.

Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Unnötiges Hupen, laufen lassen von Motoren und Zucknallen von Fahrzeugtüren ist besonders zur Nachtzeit auf dem Hausgrundstück untersagt.

Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann hinsichtlich aller von dem Mieter betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können verlangen, dass auf Kosten des Mieters schalldämpfende Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Mieter ausschließen, vorgenommen werden.

An Sonn- und Feiertagen hat jegliche ruhestörende Arbeit, auch in den Wohnungen und den Boden- und Kellerräumen zu unterbleiben.

11. Allgemeinbeleuchtung, Antennenanlage

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Jeder Mieter hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Der Anschluss besonderer mit Strom betriebener Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.

Veränderungen an der Kabelfernsehanlage sind untersagt

Satellitenanlagen und Einzelantennen dürfen nur mit Genehmigung des Vermieters installiert werden.

12. Abfluss und Bad

Toiletten, Waschbecken, Badewannen und Fliesen sind von den Mietern besonders pfleglich zu behandeln. Das Wasser darf nur zum häuslichen Gebrauch, nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet werden. Übelriechende Stoffe, Küchenabfälle und dgl. dürfen, um Verstopfungen zu vermeiden nicht in das Ausgussbecken geschüttet werden. Im Bereich von Fliesen, insbesondere im Badezimmer bzw. in der Dusche, ist es untersagt Löcher zu bohren, Dübel anzubringen oder auf jegliche andere Art Gegenstände fest mit dem Eigentum der Pfälzischen Postbaugenossenschaft zu verbinden.

13. Haustür, Schlüssel

Die Haus- und Kellertüren sind zum Schutze aller Mieter, insbesondere wegen Einbruchgefahr, immer geschlossen zu halten, insbesondere von 22.00 – 07.00 Uhr und im Winterhalbjahr von 20.00 – 08.00 Uhr ist darauf zu achten, dass alle Eingangstüren geschlossen sind.

Haus-/Eingangstüren mit Fluchtschlössern, Schlösser die sich auch im Katastrophenfall immer von innen lassen, sind von 22.00 – 07.00 Uhr zu verschliessen und verschlossen zu halten.

Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt.

Im Übrigen ist das Offen stehen lassen der Hauseingangstüren (von notwendigen Ausnahmen abgesehen) für jede Tages- und Nachtzeit untersagt (siehe auch Punkt 4). Jeder Mieter hat auch tagsüber darauf zu achten das die Haustür beim Betreten oder Verlassen des Hauses auch geschlossen ist. Das Schließen hat mit Rücksicht auf die Mitbewohner leise zu erfolgen.

Haus- und Wohnungsschlüssel darf der Mieter nur mit besonderer Genehmigung der Genossenschaft anfertigen lassen. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, so hat der Mieter der Genossenschaft oder der Vertrauensperson dies sofort anzuzeigen.

14. Fahrrad, Moped, Auto

Das Einstellen von Motorrädern (Mopeds) im gesamten Hausbereich ist nicht statthaft. Autos dürfen im Hof ohne Genehmigung der Genossenschaft nicht abgestellt werden. Fahrräder sind über die Kellertreppe zum Hof zu transportieren. Die Kellerzugänge sind keine Park-, Wasch- oder Reinigungsplätze. Das Befahren der Kellerzugänge ist nur zum kurzen Be- und Entladen erlaubt.

Das Waschen und Reinigen des Wagens ist auf dem gesamten Gelände des Wohngrundstücks untersagt. Mopeds dürfen nicht an der Hausmauer und auch nicht an oder unter Balkonen abgestellt werden. Das Anlassen der Mopeds ist nur außerhalb des Hofes erlaubt.

15. Schilder

Das Anbringen von Schildern außerhalb des Hauses bedarf der Genehmigung der Genossenschaft. Innerhalb des Hauses dürfen Reklame- oder Firmenschilder usw. nur mit Einwilligung der Genossenschaft angebracht werden.

16. Garagen, Parkplätze und Mülleimer

Die Garagen- und Parkplatzbesitzer haben das Hofgelände vor ihren Grundstücken sauber zu halten. Das übrige Hofgelände, die Bürgersteige und die Straße sind von allen Mietern im wöchentlichen Wechsel zu kehren. Die Bereitstellung zur Leerung/Abholung von Müllcontainern oder Mülleimer sind nach Vorgabe des Reinigungsplanes vorzunehmen.

Wertstoffbehälter sind in den eigenen Kellerräumen aufzubewahren. Ein Abstellen von Müll jeglicher Art ist nur in den vom Vermieter vorgesehenen Plätzen/Räumen zulässig. Eine Lagerung in den Treppenhäusern oder Kellergängen ist nicht gestattet.

17. Veränderungen, Inbetriebnahme von elektr. Anlagen

Veränderungen an der Bausubstanz des Hauses und Veränderungen an den Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden.

Der Mieter ist verpflichtet, vor der Installation von größeren, mit elektrischem Strom betriebenen Anlagen das Einverständnis des Vermieters einzuholen.

19. Gartenanteil und Vorgärten

Bei den Objekten, wo dem Mieter ein Anteil vom Garten zur eigenen Bepflanzung zur Verfügung gestellt wurde, hat dieser auch für die Pflege und Sauberhaltung zu sorgen.

Die Pflege der Vorgärten obliegt den Erdgeschoßbewohnern. Die Gartenbesitzer haben ihre Grundstücke in einem gepflegten Zustand zu halten. Gefahren, die von den Vorgärten und überlassenen Gartengrundstücken ausgehen (z.B. überhängende Büsche und Bäume oder durch Verwahrlosung auftretende Unkrautvermehrung) sind von den Benutzern umgehend zu beseitigen. Ggf. werden die Gefahren durch die Genossenschaft auf Rechnung der Verantwortlichen beseitigt.

19. Hauswart

Der bevollmächtigte Hauswart des Vermieters übt für diesen das Hausrecht aus. Reklamationen sind dem Hauswart zu melden. Der Hauswart beauftragt in Absprache mit dem Vorstand, eine Firma oder den Hauswart den Schaden zu beheben. Beauftragt ein Mieter selbst eine Firma, so muss er auch die Kosten selbst übernehmen. Ausgenommen davon sind Notfälle, wie z. B. Wasserrohrbruch Sturmschaden usw. wenn der Hauswart oder die Pfälzische Postbaugenossenschaft nicht schnell genug erreicht werden können (Gefahr im Verzuge).

- Beschwerden sind grundsätzlich schriftlich an die Pfälzische Postbaugenossenschaft zu richten.
-

20. Havariefall; Notfall

Als Havarie gilt eine Schwere Betriebsstörung, die meist plötzlich eintritt, erhebliche Nutzungseinschränkungen (nicht nur für den eigenen Wohnbereich) verursacht oder eine Gefahr für Leben und /oder Bausubstanz darstellt.

Tritt ein solches Ereignis ein. So ist der Mieter zur weiteren Schadensbegrenzung verpflichtet.

Er ist angehalten, auch Sofortmaßnahmen bei besonderer Gefahr einzuleiten, Solche Maßnahmen können

sein:

- Informationen der Feuerwehr bei Brand (Alarmauslösung)
- Schließen von Absperrungen für Wasser und Gas bei Rohrbruch oder nur Rohrdefekt
- Information an andere Mieter bei Verstopfung von Abwasserrohren.

Notrufnummern unserer Handwerker sind auf unserer Homepage www.ppbaug.de zu finden. Sind diese Handwerker nicht erreichbar, können Sie in solchen Fällen auf örtliche seriöse Handwerker ggf aus den Notrufdiensten von Amts- oder Gemeindeinformationen zurückgreifen.

Nicht als Havarie sind anzusehen z.B.:

- Ausfall einer Steckdose, Beleuchtungseinrichtungen, Schaltkreise
- Undichte Ventile an Wasserhähne, laufende SpülkastenVentile etc..
- Tropfstellen, kleinere Undichtigkeiten an Heizungsrohren und –verbindungen
- Verstopfungen im Wohnbereich

Bei einer unmittelbaren telefonischen Verständigung am folgenden Werktag kann die Reparatur nach Risikoabwägung schnellst möglich eingeleitet werden. Ein Anruf entbindet jedoch nicht von der schriftlichen Einreichung von Mängeln an die Genossenschaft.

21. Verschiedenes

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einem Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Hinweis:

Es wird jedem Mieter empfohlen für eine ausreichende Abdeckung durch Versicherungen zu sorgen; so ist z.B: eine Hausratversicherung und eine Haftpflichtversicherung sehr empfehlenswert um Ersatzleistungen gegen Dritte abzusichern.

22. Ansprechpartner

Das Auftreten von solchen Mängeln ist schriftlich an die Hauswarte oder an die Pfälzische Postbaugenossenschaft einzureichen.

Gleichwohl stehen Ihnen vor Ort die Hauswarte als ersten Ansprechpartner für Probleme oder Defekte zu Verfügung.

Die Telefonnummer des Büros der Pf. Postbaugenossenschaft lautet 06232 / 2 58 80.

Auf dieser Nummer ist ein Anrufbeantworter geschaltet. Bitte hinterlassen sie Kürze den Name, eine Rückrufnummer und den Grund des Anrufes.

Der Vorstand ist unter den Rufnummern

0171/2820515 Herr Schrauf

0171/9719440 Herr Laux

direkt erreichbar.