

Haus- und Nutzungsordnung

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu Folgendem:

Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türenschiessen und Treppenlaufen, des Teppichklopfen, durch Musizieren einschließlich Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden in der Zeit von 12:00 Uhr bis 15:00 Uhr, nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen bzw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Öffentliche Lärm- und Immissionsschutzverordnungen sind zu beachten.

Unterlassung des Ausschüttelns und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren usw.

Ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Küchenreste usw.) in (nicht neben) die dafür aufgestellten Müllbehälter. Sperrmüll, sonstige sperrige Gegenstände, leicht entzündbare Stoffe und sonstige Schadstoffe sind entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen.

Ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer.

Das Unterstellen von Benzinfahrzeugen im Hause (Wohnung, Keller usw.) und unter Balkonen ist unzulässig.

Brennstoffzerkleinern nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.

Einholen der Genehmigung des Vermieters zum Befahren der Höfe sowie zum Aufstellen und Lagern unter anderem für Krafträder, Mopeds und Wagen etc., in Gängen und auf Höfen.

Das Waschen und Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet, soweit es zu Schäden an der Mietsache führen kann. Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz oder in entsprechenden Trockenräumen, soweit vorhanden, getrocknet werden. Das sichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Zum Schutz der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im Allgemeinen in der Zeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr geschlossen zu halten. Hauseingangstüren mit sog. „Schnappschloss“ (elektrischer Türöffner) dürfen generell aus Brandschutz- und Rettungsgründen nicht abgeschlossen werden.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem Folgendes zu beachten:

Das Durchbohren von Holzverkleidungen, Türen, Fenstern und Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen ist nicht zulässig und zählen - wie auch Bohrungen in Fliesen - nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Bohrlöcher in gefliesten Räumen sind ausschließlich in den Fliesenfugen ohne Beschädigung der Fliese selbst vorzunehmen.

Das Füttern von Tauben in unmittelbarer Nähe des Grundstückes sowie auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Es obliegt dem Mieter dafür Sorge zu tragen, dass Balkone, welche zum Mietgegenstand gehören, von Tauben freizuhalten.

Trocknenhalten der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeiden von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischer Anlagen und sonstiger Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Entwässerungsanlagen. Sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

Wasserverbrauch für gewerbliche Zwecke in Wohnungen ohne Zählleinrichtung ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters gestattet (hierzu gehört auch das Waschen von Wäsche für nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen). Etwaiger gewerblicher Wasserverbrauch (Be- und Entwässerung) geht zu Lasten des Mieters. Er muss auf seine Kosten die erforderlichen Wasserzähler anbringen und die damit verbundenen Leitungsverlegungen durchführen.

Alle wasserführenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Badeöfen, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Mieträume sind seitens des Mieters vor Frostschäden zu schützen.

Ordnungsgemäßes Verschlossenhalten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.

Vermeiden der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen sowie Vermeiden der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benutzung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.

Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (insbesondere Linoleum nicht ölen, gestrichene Fußböden nicht wachen. Parkett nicht nass aufwischen, Steinholzfußböden nicht scharf abseifen, Kunststoffböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen).

Die Befreiung der Balkone, Balkonentwässerung usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.). Das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleichen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfange, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -boden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Kälte oder Nässe.

Blumenkästen und sonstige Behältnisse für Pflanzen müssen auf Fensterbänken, Balkonen und Dachterrassen so angebracht werden, dass Gefährdungen auch bei Unwettereinwirkung ausgeschlossen sind; ansonsten ist die Anbringung entsprechender Behältnisse nicht gestattet.

Beim Wässern von Pflanzen sind Belästigungen anderer Hausbewohner und Beschädigungen des Hauseigentums zu unterlassen, die durch herabtropfendes oder die Wände herablaufendes Wasser verursacht werden.

Kellergänge, Gemeinschaftsräume und Böden sowie Treppen und Flure dürfen nicht mit Sperrmüll und Gegenständen aller Art verstellt werden.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

Das ausreichende Heizen, Lüften, Reinigen, vor Frost schützen und Zugänglichmachen der Mieträume sowie das Zusperrern der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Zur Durchführung von Revisionen an Elektro-, Lüfter- und Gasanlagen, die vom Vermieter in Auftrag gegeben werden, ist der Mieter verpflichtet, die erforderliche Baufreiheit zu schaffen sowie den Zugang zur Mietsache zu gewährleisten.

Etwa vorhandene Sammelheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung.

Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkältung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf „kalt“ stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, solange eine Beschränkung der Brennstoffversorgung besteht, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein oder in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwa vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten und zwar derart, dass die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius sinkt, jedoch im Durchschnitt + 35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht.

Etwa vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Mieter keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestehen u. a. folgende Verpflichtungen:

Alle behördlichen Vorschriften sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen in Fluren, Eingangsbereichen, Gemeinschaftsräumen etc. ist grundsätzlich untersagt.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig.

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohsäcke, Lumpen, alte Kleider und Möbel sowie sonstiges Gerümpel, Brennstoffe und größere Futtermittel in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und

zugänglich bleiben, kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Grillen mit offener Flamme ist auf Balkonen, Dachterrassen und innerhalb geschlossener Räumlichkeiten nicht gestattet.

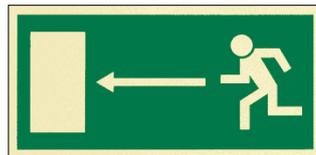
Hinweise zum Verhalten im Brandfall beachten.

Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung dem Vermieter entstehende Schäden hat der Mieter zu ersetzen. Der Mieter haftet dem Vermieter für jeden Schaden, der daraus entsteht, dass der Mieter die Meldepflicht verletzt.

HINWEISE zum Verhalten im Brandfall

- Ruhe bewahren - Situation erkennen
- **Brand melden** - **Notruf 112**
- gefährdete Personen alarmieren durch
 - lautes Rufen
 - zentrale Klingelanlage betätigen
- Gefahrenbereich verlassen – hilflose Personen mitnehmen

ACHTUNG: - keine Aufzüge benutzen, Lebensgefahr
- die gekennzeichneten Fluchtwege benutzen



- Wenn möglich, Brandbekämpfung aufnehmen - Handfeuerlöscher benutzen.
- Für die Einweisung der Feuerwehr sorgen.
- Weisungen der Feuerwehr beachten.

**Bitte unterstützen Sie uns!
Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen,
dass kein Brand entsteht.**

Richtig heizen und lüften - Schutz vor Gesundheits- und Bauschäden

Merksblatt des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Ergänzungen der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

Wie nie zuvor werden in vielen Wohnungen unseres Landes besonders im Winter Erscheinungen beobachtet, die das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bewohner beeinträchtigen sowie zu Schäden an der Bausubstanz führen. An den Außenwänden, vornehmlich von Bädern, Küchen und Schlafzimmern, vielfach auch hinter größeren Möbelstücken und Bildern entstehen feuchte Stellen und Stockflecke, Schimmel breitet sich aus, Tapeten lösen sich ab und in den Räumen entsteht Modergeruch. Die erste Vermutung, nach der von außen eindringendes Wasser diesen Missstand hervorruft, ist fast immer falsch, die Feuchtigkeit kommt vielmehr von innen. Wie das möglich ist, warum es früher trotz vermeintlich unveränderter Verhaltensweise nicht geschah und was dagegen zu tun ist, sind Fragen, die sich viele Mieter nicht beantworten können. Zum Verständnis dieser Problematik sind ein paar physikalische und bautechnische Kenntnisse nötig, die Ihnen nachstehend vermittelt werden sollen.

Luft hat die natürliche Eigenschaft, sich gern mit Wasser zu verbinden. Man kann sagen, dass jede Luft üblicherweise eine mehr oder weniger große Menge Wasser in Form von Wasserdampf enthält. Ob dieser Dampf wie bei Wolken und Nebel sichtbar ist oder unsichtbar, hängt vom Druck und der Temperatur der Luft ab. Gelegentlich ist dies zu beobachten, wenn durch nächtliche Luftabkühlung Nebel entsteht, der nach Lüfterwärmung durch die Sonne am Tage wieder verschwindet. Bei noch stärkerer Abkühlung wird aus dem sichtbaren Dampf wieder Wasser, das sich als Tau oder gar in fester Form als Reif niederschlägt und erst bei wesentlicher Erwärmung von der Luft wieder begierig aufgenommen wird, bis hin zum unsichtbaren Dampfzustand.

Hieraus erkennt man zweierlei:

- a) Die Fähigkeit der Luft zur Aufnahme von dampfförmigem Wasser ist begrenzt.
- b) Diese Grenze ist nicht starr, sondern im Wesentlichen abhängig von der Lufttemperatur.

Tatsächlich kann ein Kubikmeter Luft von 0 °C höchstens 5 Gramm Wasser aufnehmen; bei 20 °C beträgt die Belastungsgrenze 17 Gramm und bei 30 °C schon 30 Gramm Wasser.

Die Nutzenanwendung dieses Wissens für die Erklärung unseres Problems ist offensichtlich.

Wird in einer Wohnung mit Feuchtigkeit angereicherte Luft abgekühlt, kann die Temperaturgrenze unterschritten werden, bei der die Luft den unsichtbaren Dampf nicht mehr festhalten kann, sondern Teile davon als Wasser ausscheiden muss. Die Ausscheidung beginnt dort am ehesten, wo die Abkühlung der Luft am weitesten fortgeschritten ist, d. h. an den kältesten Flächen im Raum.

Diese Erfahrung, über die Jeder verfügt, der schon einmal seinem Kühlschrank eine Bierflasche entnommen hat, an einem kalten Tag mit Brille ein geheiztes Gebäude betrat oder sich an einem Wintermorgen mit seinem im Freien abgestellten Auto bei geschlossenen Fenstern auf den Weg machen wollte, ist auf die Außenwände einer Wohnung direkt übertragbar. Stellen die Außenwände die kältesten Flächen im Raum dar, so wird sich auf ihnen zwangsläufig Wasser niederschlagen, wenn die Feuchtigkeit der Luft im Verhältnis zu deren Temperatur zu hoch oder die Lufttemperatur im Verhältnis zum Wasserdampfgehalt der Luft zu niedrig ist.

Der Mensch vermag Schwankungen der Temperatur wesentlich feinfühler zu erkennen als Änderungen der Luftfeuchtigkeit; er macht sich daher selten klar, wie groß die Wassermengen sind, die bei völlig normaler Nutzung in einer Wohnung freigesetzt und von der Luft aufgenommen werden. Allein im Schlaf wird pro Nacht und Person über Haut und Atemluft etwa ein Liter abgegeben. Daneben wird die Aufnahmefähigkeit der Luft beim Kochen, Geschirrspülen, Baden, Waschen, Wäschetrocknen in Anspruch genommen. Zimmerpflanzen verdunsten das gesamte Gießwasser und an vielen Heizkörpern hängen Wasserbehälter, die ständig frisch gefüllt, zu allem Überfluss die im Winter angeblich zu trockene Raumluft befeuchten sollen. All dieses dampfförmige Wasser muss durch ausreichenden Luftaustausch regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden, wenn es nicht langsam die Wände durchfeuchten und zerstören soll.

Warum die geschilderten Schwierigkeiten früher viel seltener auftraten, ist leicht verständlich. Niedrige Energiekosten führten dazu, dass die Räume stärker beheizt wurden, wodurch die Luft mehr Wasserdampf halten konnte. Länger offenstehende oder angekippte Fenster ermöglichten den laufenden Austausch von feuchter Raumluft gegen trockene Frischluft; selbst bei geschlossenen Fenstern sorgten durchlässige Fugen und Wind für einen beachtlichen Luftwechsel. War die Raumluft trotzdem mit Wasser überlastet, so schied sie es eher als an den Wänden an den einfach verglasten und dadurch noch kälteren Fensterscheiben ab, von wo es, soweit sich keine Eisblumen bildeten, durch kleine Löcher im Rahmen nach draußen abfloss.

Heute haben hohe Heizkosten und der verstärkte Antrieb zur Energieeinsparung dazu geführt, dass die Fenster vielfach mit Isolierglas versehen wurden, dessen innere Oberfläche oft wärmer als die der Außenwände ist. Die Fugen erhielten festschließende Dichtungen. Gelüftet wird häufig nur ungenügend und die Beheizung örtlich und zeitlich soweit eingeschränkt, wie es die Bewohner gerade noch ertragen zu können meinen. Dabei wird gern übersehen, dass die vermeintlich so erfolgreiche Energieeinsparung bei Übertreibung in Wirklichkeit eine Energieverschwendung sein kann. Lange bevor Schäden sichtbar werden, wird der in die Wand eingedrungene Wasserdampf in den weiter außen liegenden und damit kälteren Schichten zu Wasser kondensieren, das die vielen sonst mit Luft gefüllten Poren füllt. Eine innerlich derart durchfeuchtete Wand leitet aber die teuer erzeugte Heizwärme bis zu dreimal schneller nach außen als eine trockene; dieser Nachteil wird durch niedrigere Raumtemperaturen nicht annähernd ausgeglichen.

Wenn Sie diese Zusammenhänge einmal in Ruhe überdenken und Ihr Verhalten, soweit noch nicht geschehen, diesen aufgefrischten oder neu erworbenen Kenntnissen anpassen, können Sie sich selbst und uns unter Umständen

viel Ärger und Kosten ersparen sowie Ihrer Gesundheit einen nicht zu unterschätzenden Dienst erweisen. Was im Einzelnen zu tun ist, ergibt sich aus dem Vorstehenden fast von selbst. Die Bemühungen zur Energieeinsparung dürfen, so wichtig sie sind, nicht so weit getrieben werden, dass Bauschäden entstehen.

Dies wird durch sachgemäßes Heizen und Lüften erreicht. Geeignete Anregungen enthalten die folgenden Hinweise:

1. Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.
2. Die Temperatur der inneren Oberflächen von Außenwänden sollte 17 °C nie wesentlich unterschreiten. Dies ist dann leichter sicherzustellen, wenn alle Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenem Sockel, nicht zu dicht an der Wand stehen; ein Abstand von über 10 cm ermöglicht erst die notwendige Zirkulation der Raumluft.
3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden. Vorhänge, besonders in Ecken, behindern die Belüftung und Trocknung.
4. Die Türen zu weniger beheizten Räumen sind nach Möglichkeit geschlossen zu halten; deren Temperierung ist Aufgabe des örtlichen Heizkörpers. Andernfalls dringt mit der wärmeren Luft aus Nebenräumen zu viel Feuchtigkeit ein. Desgleichen sind größere Blattpflanzen besser in vollbeheizten Räumen untergebracht.
5. Soweit bei Ihnen die eingangs beschriebenen Probleme auftreten, sollten Sie sich von den vielleicht an Ihren Heizkörpern hängenden Verdunstungsgefäßen trennen. Ihre Leistung ist zu gering, um die relative Luftfeuchtigkeit der Raumluft nennenswert zu erhöhen. Vor allem bei fugendichten Fenstern können sie aber dazu beitragen, zusammen mit anderen wirksamen Feuchtigkeitsquellen, die genannten Risiken zu verstärken.
6. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit. Sie dient nicht nur dem Einsatz von verbrauchter Luft durch frische, sondern in starkem Maße der Abführung dampfförmigen Wassers, dessen Menge Sie sich je nach Wohnungsgröße und Nutzungsintensität durchaus mit 10, 20 oder gar 30 Litern pro Tag vorstellen können.
7. Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raum-klimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden. Worauf es ankommt ist, diesen Verlust bei ausreichendem Luftwechsel gering zu halten. Dies gelingt am besten, wenn man durch geeignetes Vorgehen den vollständigen Luftaustausch möglichst schnell ablaufen lässt. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit; schaffen Sie nach Möglichkeit Durchzug. Nach fünf, allenfalls zehn Minuten haben Sie dann die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach ihrer anschließenden Erwärmung wieder viel besser Wasserdampf aufnehmen kann. Der große Vorteil dieser Lüftungsart ist darin zu sehen, dass mit der verbrauchten Luft nur wenig Wärme entweicht; die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen bleiben im Raum und tragen dazu bei, die Frischluft nach dem Schließen der Fenster wieder schnell auf die gewünschte Temperatur zu bringen.
8. Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
9. Ein einmaliges, gegebenenfalls etwas längeres Lüften genügt heute nach Abdichtung aller Fugen und Spalten im Allgemeinen nicht mehr. Je nach Nutzung muss die geschilderte „Stoßlüftung“ bis zu dreimal wiederholt werden.
10. Soweit Ihre Heizkörper noch mit konventionellen Ventilen ausgestattet sind, sollten diese während des Lüftens geschlossen werden.
11. Bei Thermostatventilen ist dies nicht durchführbar, weil sie kein Handrad, sondern einen Regelknopf zur Auswahl der gewünschten Raumtemperatur haben; das Öffnen und Schließen erfolgt selbsttätig. In diesem Fall ist es sinnvoller, den im Regelknopf befindlichen Fühler durch ein auf das Ventil gelegtes Tuch über die niedrige Temperatur der einströmenden Frischluft zu täuschen. Andernfalls würde, insbesondere bei Außentemperaturen von etwa 5 °C, der eingebaute Frostschutz das Ventil sofort automatisch öffnen.
12. Ratsam ist schließlich, die beispielsweise beim Duschen oder Kochen in verhältnismäßig kurzen Zeitspannen großen freigesetzten Wasserdampfmengen sofort nach außen abzuleiten. Sie sollten daran gehindert werden, sich über offene Türen in der ganzen Wohnung zu verteilen.
13. Wandoberflächen nicht dampfdicht „versiegeln“ durch Vinyl, Metall oder abwaschbare Tapeten oder Folien. Das gleiche gilt für Anstriche, insbesondere wasch- und scheuerfeste Dispersionen oder Latexanstriche.
14. Die Keller sollten nicht im Sommer gelüftet werden bzw. nur dann, wenn es draußen kälter als im Keller ist. Die Keller sind vor allem im Winter zu lüften.
15. Möglichst keine Wäsche in der Wohnung trocknen. Benutzen Sie dazu die Trockenräume, Trockenböden und Wäscheplätze. Verwenden Sie im Haushalt keine Kondensat-Wäschetrockner.
16. Im Winter sind die Raumtemperaturen von ca. 19 °C nicht zu unterschreiten.