

Hausordnung

1. Rücksichtnahme

Das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus erfordert bestimmte Richtlinien und gegenseitige Rücksichtnahme aller Mietparteien. Die Mieter und die sich in ihren Räumen aufhaltenden Personen haben alles zu unterlassen, was sich auf die Mitbewohner störend auswirken könnte. Diese Hausordnung bildet einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

2. Allgemeine Ordnung

In der Wohnung, im Keller sowie in allen übrigen Räumen des Hauses und seiner Umgebung ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Kinderwagen, Spielzeug, Motor- und Fahrräder sowie nicht gebrauchsfähige Kinderwagen und Kinderfahrzeuge dürfen nicht in gemeinschaftlich benutzten Räumen abgestellt werden. Fahrräder sollen primär in dem eigenen Keller deponiert oder an den vorhandenen Velohaken aufgehängt werden.

3. Beschriftung des Briefkastens, der Sonnerie sowie Haustürklingel

Die Beschriftungen des Briefkastens, der Haus-Sonnerie sowie eigenen Haustürklingel werden von der Verwaltung organisiert und muss einheitlich sein. Es ist verboten und somit dem Mieter nicht erlaubt, sämtliche Beschriftungen selbständig durchzuführen. Sämtliche selbständig getätigten Beschriftungen z.B. mit Kleber, Beschriftungsgeräte, Filzstifte, etc. sind nicht erlaubt. Sollten die Elemente durch die hartnäckigen Kleber einen Schaden erleiden oder gereinigt werden müssen, werden Folgekosten dem Mieter in Rechnung gestellt.

4. Reinigung und Sauberkeit

Ausserordentliche Verunreinigungen sind vom Verantwortlichen zu beseitigen. Sofern kein Hauswart für die Reinigung gemeinsam benützter Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhaus, Kellergang, Hausgang, Estrich und die Schneeräumung usw. zuständig ist, ist sie von den Mietern zu besorgen. Ohne anderslautende Abmachungen übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses (inklusive Fenster) in den Bereichen seines Mietobjektes. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Die Schneeräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und Parkplätze und besorgen deren Eis- und Schneeräumung.

5. Gemeinsame Räume

Wo Waschküche, Waschautomat, Trockenraum und Bügelzimmer vorhanden sind, findet die Benützung dieser Räume nach einem vom Vermieter festzulegenden Plan statt, der den berechtigten Interessen der Mieter Rechnung trägt. Dem jeweiligen Benützer steht das Recht zu, diese Räume während der bestimmten Zeit allein zu benützen. Nach Gebrauch sind die benützten Räume und Apparate zu reinigen und auszutrocknen, die Wasserabläufe freizumachen und im Winter die Fenster zu schliessen. Wäsche darf nur an den bestimmten Orten (Estrich, Trockenraum oder Aufhängeplatz) aufgehängt werden.

6. Hausruhe

Ab 22.00 Uhr bis morgens 7.00 Uhr ist auf die Nachtruhe der Mitbewohner besondere Rücksicht zu nehmen.

7. Zu unterlassen ist:

- das Ausschütten und Ausklopfen von Behältnissen, Decken usw. aus den Fenstern sowie von Terrassen und Balkonen;
- Teppiche vor morgens 07.00 Uhr und nach 20.00 Uhr und von 12.00 Uhr bis 13.30 Uhr auszuklopfen. An Sonn- und allgemeinen Feiertagen ist diese Arbeit grundsätzlich zu unterlassen;
- das Musizieren vor 08.00 Uhr und nach 21.00 Uhr und während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr. Tonwiedergabegeräte, wie z.B. Radio, Fernseh-, Musikgeräte und Musikinstrumente etc. müssen so eingestellt bzw. gespielt werden, dass sie Drittpersonen nicht stören oder belästigen (Zimmerlautstärke);
- die Benützung von Waschmaschinen, Tumblern zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr und das starke Ein- und Auslaufen-lassen von Wasser zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr;
- harte Gegenstände, Asche, Kehricht- und Kohlenabfälle, hygienische Binden und Wegwerfwindeln, Katzenstreu usw. in das WC zu werfen;
- Kehrichtsäcke im Hausgang stehen zu lassen. Wo Container vorhanden sind, muss der Kehricht in verschlossenen Säcken direkt in dieselben deponiert werden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden;
- Gegenstände im Hausflur, in Korridoren und übrigen gemeinsamen Räumen zu deponieren. Schwere Gegenstände wie Kisten und dergleichen ohne schützende Unterlagen über Treppen und Böden zu transportieren;
- das Spielen der Kinder im Treppenhaus sowie in den allgemeinen Räumen;
- das Betreten des Heizungsraum sowie selbständige Bedienung der Heizung

8. Grillieren

Beim Grillieren auf den Balkonen und Gartensitzplätzen ist auf die übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.

9. Sicherheit

Die Haustüre ist während der Nachtzeit ab 21.00 Uhr zu schliessen. Kommt ein Schlüssel abhanden, so ist der Verwaltung unverzüglich Meldung zu erstatten; nur sie ist berechtigt, neue Schlüssel und Schlösser anfertigen zu lassen. Die Kosten gehen zu Lasten des verantwortlichen Mieters.

10. Lift

Die im Lift angeschlagenen Vorschriften sind zu beachten. Betriebsstörungen sind dem Hauswart oder der Verwaltung sofort zu melden. Die Anlage soll mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden.

11. Lärm

Im Übrigen wird auf die Lärmschutzverordnung oder gegebenenfalls auf die lokalen Lärmschutzreglemente sowie auf die Polizeiverordnung verwiesen.

12. Garten und Hof

Für die Benützung der Gartenanlagen und des Hofes sind die Weisungen der Verwaltung oder des Hauswartes zu befolgen. Sofern der Unterhalt und die Reinigung der Umgebung Sache der Mieter sind, wird eine spezielle Gartenordnung aufgestellt.

13. Heizungs- und Warmwasserleitungen

Um ein Einfrieren der Leitungen und Radiatoren zu verhindern, dürfen sämtliche Räume bei Frostgefahr nur für kurze Zeit gelüftet und die Radiatoren nicht ganz abgestellt werden. Der Mieter hat auch bei Abwesenheit für die Einhaltung dieser Vorschrift zu sorgen. Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden. Wohn- und andere Räume sind während der Heizperiode nur kurze Zeit zu lüften. Keller- und Estrichfenster sollen bei Temperaturen unter dem Gefrierpunkt geschlossen werden. In Wohnungen mit Bodenheizung ist darauf zu achten, dass nur dafür geeignete Teppiche verwendet werden. Der Vermieter kann sonst keine Gewähr für eine angemessene Beheizung übernehmen.

14. Haustiere

Das Halten von Haustieren ist ohne schriftliche Zustimmung der Verwaltung untersagt. Ausnahmsweises Dulden von Haustieren kann nach freiem Ermessen der Verwaltung jederzeit widerrufen werden. Alle Hundehalter sind angewiesen, die Lärmemissionen (bellen, jaulen) auf ein Minimum zu reduzieren und entsprechend Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen.

15. Kehricht

Für die Kehrichtbeseitigung stehen Container zur Verfügung. Der Haushaltkehricht ist in verschlossenen, den ordentlichen Vorschriften entsprechenden Plastiksäcken in den Containern (sofern vorhanden) zu deponieren. Für sperrige Abfälle sind die speziellen Weisungen der Gemeinde und der Verwaltung zu beachten. Metall Gegenstände, Glasflaschen und anderer Sondermüll ist bei den speziell durch die Gemeinde bezeichneten Sammelstellen abzugeben. Sofern Kompost-Container vorhanden sind, ist der kompostierbare Abfall vom übrigen Kehricht zu trennen und in diesen Containern zu deponieren.

16. Entsorgung Hundebbeutel

Die Entsorgung der Hundebbeutel ist Sache der Mieter. Ein Deponieren in den allgemeinen Räumen oder bei den Briefkästen ist strikt untersagt.

17. Altpapier

Jegliches Altpapier ist in den Privaträumen der Mieter (Wohnung, Keller) zu sammeln. Der Ort bei den Briefkästen oder Allgeminräume ist keine Altpapiersammlung.

18. Abstellplätze

Velos, Mofas und Kinderwagen sind an den dafür bestimmten Orten abzustellen. Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden.

19. Parkplätze

Auf den Parkplätzen dürfen ausser den Autos oder Motorräder keine anderen Gegenstände oder Abfälle deponiert werden. Bei Verlust von Flüssigkeiten wie z.B. Motorenöl, Benzin, etc. eines Fahrzeugs ist der Mieter selbst verantwortlich dafür, die Kosten für die fachmännische Entfernung zu tragen. Die Sauberhaltung des Parkplatzes ist Sache des Mieters. Bei Toren bei Garagenboxen und/oder Tiefgaragenplätzen ist Vorsicht zu bieten; sämtliche vom Mieter entstandene Schäden durch Aufprall, Kollision, etc. müssen umgehend der Verwaltung mitgeteilt werden. Es gelten im Weiteren die speziellen Bestimmungen in den Mietverträgen.

20. Versicherungen

Dem Mieter wird der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung mit Deckung von Mieterschäden und einer Hausratversicherung empfohlen.

21. Schwere Gegenstände

Unter schwere Möbelstücke sind zweckmässige Unterlagen zum Schutz der Böden anzubringen. Gehört zur Wohnung ein Balkon oder eine Attika-Terrasse, so ist beim Aufstellen schwerer Gegenstände die jeweils zulässige Belastbarkeit der darunterliegenden Deckenkonstruktion zu berücksichtigen. Dafür muss die Verwaltung informiert werden und ein Statiker wegen der Last beigezogen werden.

22. Besondere Bedingungen der Hausordnung; Unterhalt und Reinigung

Aussergewöhnliche Verunreinigungen jeglicher Art sind vom dafür verantwortlichen Mieter sofort zu beseitigen. Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regenwetter nicht ausgestellt bleiben und auf keinen Fall nassaufgerollt werden. Ebenso ist das ununterbrochene Ausstellen während längerer Zeit zu vermeiden. Für Schäden, die aus Nichtbeachtung dieser Weisung entstehen, haftet der Mieter. Badewannen dürfen nicht mit scharfen Mitteln gereinigt werden. Auch dürfen keine glasurangreifenden Badzusätze verwendet werden. In das Waschbecken und in das WC dürfen keine Abfälle irgendwelcher Art geworfen werden. Abfall-Speiseöl darf nicht in den Ablauf geschüttet werden (Gewässerschutz!), sondern ist bei der Altölsammelstelle der Gemeinde abzugeben. Die Verwaltung ist berechtigt, geringfügige Abweichungen dieser Ordnung zu gestatten. Sämtliche Kosten aus Verstopfungen in den Abwasserleitungen, welche auf nicht ordnungsgemässe Nutzung zurückzuführen sind, werden vollumfänglich vom Mieter bezahlt. Es ist untersagt, selbständige Renovations- und Unterhaltsarbeiten in der Wohnung zu tätigen. Sämtliche Renovations-, Sanierungs- sowie Unterhaltsarbeiten müssen vorgängig mit der Verwaltung besprochen und bewilligt werden.

23. Besondere Bedingungen der Hausordnung; Nikotinschäden

Nikotinschäden sind vom Mieter zu bezahlen. Dies betrifft nicht nur das Runterwaschen des Anstrichs, sondern auch das allfällige Malen der Wohnung mit speziellem Nikotinanstrich. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Rauchen in der Wohnung grundsätzlich nicht erlaubt ist.

24. Besondere Bedingungen: Waschmaschine und Trockner

Das selbständige Installieren von Waschmaschinen und Trockner (oder ähnliche Geräte) in der Wohnung ist nur in Erlaubnis und Absprache mit der Verwaltung erlaubt. Auf Wunsch und Bedürfnis einer Geräteinstallation wenden Sie sich bitte an die Verwaltung.

25. Besondere Bedingungen: Schimmelbildung

Sofern eine Schimmelbildung nicht auf bauliche oder technische Mängel zurückzuführen ist, werden sämtliche Schimmelbildungen wegbedungen und liegen in Verantwortung des Mieters. Folgende Fehlverhalten des Mieters können zu Schimmelbildungen in der Wohnung führen:

- ungenügende und unregelmässige **Lüftung** der gesamten Wohnung. Beachten Sie bitte die Hinweise des Merkblatts «richtiges Lüften». Das dauerhafte Kippen der Fenster ist kein richtiges Lüften und fördert die Wärmebrücke. Die Wohnung sollte nach dem Prinzip des «Stosslüftens» gelüftet werden!
- ungenügende **Lüftung** des Badezimmers durch fehlendes Öffnen der Badezimmertür nach einer dampfigen Dusche. Die Badezimmer-Tür muss nach einer Dusche umgehend geöffnet werden, damit sich kein Schimmel im Badezimmer bildet.
- Falsches **Einstellen des Heizreglers** auf maximale Temperatur; wenn der Heizregler auf der maximalen Temperatur-Stufe eingestellt ist und somit die Wohnung eine erhöhte Temperatur erreicht. Als Folge fangen die Wände an zu «schwitzen» und werden feucht, wobei sich dann Schimmel bildet. Die Heizung sollte auf eine mittlere Temperatur eingestellt werden. Dabei sollte das Fenster nicht gleichzeitig gekippt sein, da sich sonst wieder eine Wärmebrücke bildet.
- **Aufhenken von Wäsche** in der Wohnung, insbesondere auf Heizkörper. Das Aufhenken von feuchten Wäschen führt zu hoher Feuchtigkeit, wobei sich dann Schimmel bildet.
- Nahes **Aufstellen von Möbeln** an die Wand; Sobald Möbel zu nahe an die Wand aufgestellt werden, kann die Wand nicht mehr atmen. Es führt zur Wärmebrücke und die Schimmelbildung wird dadurch gefördert. Der Schimmel verbreitet sich rasant. Die Möbelstücke müssen einen Abstand von mindestens 10-15 cm zur Wand haben. Es ist jedoch untersagt, Möbel an die Aussenwände der Wohnung, d.h. an die Wände zur Aussenfassade, aufzustellen.

Diese erwähnten Fehlverhalten in der Wohnung fördern die Wärmebrücke und führen zur Schimmelbildung. Hier ist explizit zu erwähnen, dass Schimmelschäden durch den Mieter selbst getragen und von der Eigentümerschaft sowie Verwaltung wegbedungen werden.

26. Zurückgelassene Gegenstände

Verbleiben nach Beendigung des Mietverhältnisses persönliche Gegenstände des Mieters im Mietobjekt, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter eine angemessene Frist von mindestens 14 Tagen zur Abholung anzusetzen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Abholung, dürfen die Gegenstände auf Kosten des Mieters entsorgt oder – sofern sie einen erkennbaren Wert aufweisen – verwertet werden. Gegenstände von offensichtlich geringem oder keinem Wert dürfen ohne Fristansetzung entsorgt werden.

Diese Hausordnung bildet einen integrierten Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter bestätigt mit Unterschrift des Mietvertrags, diese Hausordnung durchgelesen zu haben und erklärt sich damit als einverstanden. Für Fragen und Unklarheiten kontaktieren Sie bitte die Verwaltung.