

HAUSORDNUNG

(In Ergänzung + zur Erinnerung der einschlägigen Artikel in den „Allgemeinen Bestimmungen zum Luzerner Mietvertrag“)

Allgemeines

In der Wohnung sowie in den Neben- und Allgemeinräumen (Keller, Estrich, Veloraum, Treppenhaus, Grünflächen etc.) ist auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Insbesondere ist Nachfolgendes zu beachten:

- Kinderwagen dürfen nur auf den von der Hauswartin zugewiesenen Plätzen abgestellt werden.
- Spielsachen, Möbel, Abfall etc. dürfen nicht in den Allgemeinräumen gelagert werden.
- Das Treppenhaus muss jederzeit frei von Gegenständen sein. Insbesondere ist es untersagt, Blumentöpfe, Schuhgestelle, Schuhe und Regenschirme dort zu deponieren.
- Montagen aller Art (Bilder, Parabolantennen, Fahnen, Beschilderungen etc.) in den Allgemeinräumen, an der Hausfassade oder am Balkon dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.
- In Bezug auf das Grillieren verweisen wir auf die Bestimmungen auf Seite 4.
- In den Allgemeinräumen besteht ein Rauchverbot.
- Werfen Sie nichts aus den Fenstern resp. Vom Balkon. Verzichten Sie insbesondere auf das Ausklopfen von Teppichen etc. und auf das Füttern von Vögeln.
- Sämtliche Mieter/-innen sind verpflichtet, alles zu unterlassen was dem Erscheinungsbild der Liegenschaft und deren Umgebung schadet.
- Melden Sie es der Verwaltung umgehend, wenn Sie feststellen, dass sich Wildtiere (Mäuse, Marder etc.) im Haus einnisten oder wenn Sie Schäden am Haus feststellen (z.B. neue Risse, Schimmelpilzbildung, defekte Beleuchtungskörper).

Hausruhe

Von 22 Uhr bis 06 Uhr ist auf die Nachtruhe der Mitbewohner/-innen besonders Rücksicht zu nehmen. Respektieren Sie auch die Mittagsruhe, welche von 12 Uhr bis 13 Uhr dauert. In diesen Zeiten und an Sonn- und Feiertagen sind nachfolgende Tätigkeiten zu unterlassen:

- Baden (an Sonn- und Feiertagen ausserhalb der Ruhezeiten gestattet)
- Musizieren, Singen; das Musizieren ist in der übrigen Zeit auf je eine Stunde am Vormittag und eine am Nachmittag zu begrenzen
- Spielen im Freien
- Reinigungsarbeiten aller Art, wie Teppiche ausklopfen, Staubsaugen etc.
- Verursachen von Lärm jeglicher Art (Musik- und Fernsehapparate sind auf Zimmerlautstärke zu halten)

Im Übrigen ist die allgemeine Polizeiverordnung bzw. die Lärmschutzverordnung der Gemeinde zu beachten.

Waschküche, Trocknungsräume

Eine allenfalls bestehende Waschküchenordnung geht dieser Hausordnung vor.

Die Waschmaschinen und Tumbler dürfen nur zwischen 07 Uhr und 21 Uhr benützt werden. Das Waschen ist an Sonn- und Feiertagen untersagt.

Die Bedienungsanleitungen der Apparate sind genau zu befolgen. Hängen Sie die Wäsche zum Trocknen nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten auf. Geben Sie die Waschküche und den Trocknungsraum so bald als möglich wieder frei. Das Waschen für Dritte (nicht in der Genossenschaft wohnhafte Personen) ist verboten.

Die Geräte, die Waschküche und die Trocknungsräume sind sauber und gereinigt dem nachfolgenden Benutzer zu übergeben. Dies ist nicht die Aufgabe der Hauswartin.

Haustüren

Alle Türen, die ins Freie führen, sind jederzeit geschlossen zu halten. Lassen Sie keine unbekannt Personen ins Haus und melden Sie besondere Beobachtungen unverzüglich der Polizei.

Keller

Im eigenen Kellerabteil dürfen keine Motorfahrzeuge (z.B. Mofas) eingestellt oder Treibstoffe und andere leicht brennbare Materialien gelagert werden.

Heizung

Während der Heizperiode soll kurz und kräftig gelüftet werden (Durchzug). Das ständige Schrägstellen von Fenstern ist zu unterlassen. Nachts sowie bei längeren Abwesenheiten sind die Fensterläden zu schliessen bzw. die Rollläden herunter zu lassen. Damit können die Heizkosten ohne viel Aufwand erheblich gesenkt werden.

Grünflächen, Kinderspielplatz

Den Gartenanlagen, Spielplätzen sowie der Grünanlage ist Sorge zu tragen. Das Fussballspielen ist nur auf der dafür bezeichneten Grünfläche erlaubt. Das Befahren der Grünflächen und der Gehwege mit Velos oder Motorfahrzeugen ist nicht gestattet.

Balkone, Gartensitzplätze

Eigenbepflanzungen auf den Gartensitzplätzen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verwaltung. Die Pflege der bestehenden Pflanzen auf den Gartensitzplätzen obliegt dem Mieter/der Mieterin.

Rollläden und Sonnenstoren dürfen bei Wind und Regen nicht ausgestellt bleiben.

Kehricht

Wo vorhanden, sind für den Kehricht die dafür vorgesehenen Container zu verwenden. Der Kehricht ist in verschlossenen, den behördlichen Vorschriften entsprechenden Plastiksäcken zu entsorgen. Sperrgut, Metallabfälle, Glas, Sondermüll etc. sind gemäss den Vorschriften der Gemeinde fachgerecht zu entsorgen.

Aussenparkplätze, Besucherparkplätze

Auf den vermieteten Parkplätzen dürfen ausschliesslich Personenwagen, Motorfahräder, Roller und Velos parkiert werden. Das Lagern von Gegenständen (z.B. Pneus) oder von Abfällen ist untersagt.

Das Spielen im Bereich der Aussenparkplätze ist verboten. Besucherparkplätze dürfen von den Mietern/Mieterinnen nicht belegt werden. Besuchern ist die Benützung dieser Parkplätze nur für kurze Zeit, d.h. über einige Stunden, erlaubt.

Unterhalt und Reinigung

Verursacher sind für die umgehende Beseitigung von Verunreinigungen und kleineren Beschädigungen verantwortlich. Grössere Beschädigungen sind der Verwaltung umgehend zu melden, welche über die Art und den Umfang der Beseitigung entscheidet. Sofern nicht Dritte damit beauftragt sind, hat jede/r Mieter/-in das Treppenhaus gemäss Reinigungsplan zu reinigen.

Haustiere

Kleintiere wie Meerschweinchen, Goldhamster, Schildkröten, Kanarienvögel und Zierfische dürfen ohne Zustimmung der Vermieterin in den Wohnräumen gehalten werden, soweit sich die Anzahl dieser Tiere in den üblichen Grenzen hält und sofern sie vom Mieter/von der Mieterin heimtiergerecht gehalten werden.

Das Halten von grösseren Haustieren (Hunden, Katzen, Papageien, Reptilien usw.) ist ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin grundsätzlich verboten. Eine allfällige Erlaubnis erfolgt mittels eines separaten Tierhaltungsvertrages. Eine einmal erteilte Erlaubnis kann nach schriftlicher Mahnung unter Einhaltung einer angemessenen Frist aus wichtigen Gründen widerrufen werden.

Der Mieter/die Mieterin haftet für alle durch die Haustiere am Mietobjekt, am und im Gebäude und dessen Umgebung verursachten Schäden, insbesondere auch für die durch die Tierhaltung erhöhte Abnutzung am Mietobjekt (z.B. an textilen Bodenbelägen, Tapeten, Türen etc.). Dem Mieter/der Mieterin wird empfohlen, dafür eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen und sich schriftlich zusichern zu lassen, dass diese derartige Schäden abdeckt.

Änderungen am Mietobjekt / zusätzliche Installationen

Sämtliche Erneuerungen und Änderungen in oder an der Mietsache (auch Verbesserungen) dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden. Einer Bewilligung bedarf auch der:

- Einbau von privaten Geräten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tumbler etc.). Die Zustimmung für solche Geräte erfolgt nur bei Vorliegen einer Mieterhaftpflichtversicherung.
- Anschluss privater Apparate (z.B. Tiefkühltruhen, Kühlschränke), die ausserhalb der Wohnung und/oder am Allgemeinstrom angeschlossen werden (z.B. im Keller oder im Estrich).

Grillieren auf dem Balkon

Verwenden Sie auf dem Balkon nur abdeckbare elektrische oder gasbetriebene Grillgeräte, damit keine übermässigen Immissionen entstehen. Es lohnt sich, von Anfang an ein hochwertigeres Grillgerät anzuschaffen, bei welchen keine ins Gewicht fallenden Geruchsmissionen auftreten. Der Ärger, der sich damit vermeiden lässt, wiegt die höheren Kosten bei weitem auf. Sehr fetthaltiges Fleisch sollte in einer Alufolie gegrillt werden. Auf die Verwendung von Ölmarinaden sollte nicht nur wegen den daraus resultierenden Geruchsbelästigungen sondern auch aus gesundheitlichen Gründen verzichtet werden. Die Nachbarn müssen nicht hinnehmen, dass der Grillfeuerqualm in ihre Wohnungen eindringt und dort für erheblichen Gestank sorgt. Zudem ist im Interesse des nachbarschaftlichen Friedens eine gewisse Zurückhaltung beim Grillieren - sowohl im Garten als auch auf dem Balkon - angezeigt.

Bezüglich der Lautstärke gilt, was auch bei der Wohnungsnutzung zu beachten ist. In der Regel gilt in den meisten Gemeinden ab 22.00 Uhr Nachtruhezeit. Die Verursachung von Lärm durch laute Gespräche und Gelächter ist dann zu unterlassen. Die Party ist in das Wohnungsinnere zu verlegen. Nach Eintritt der Nachtruhezeit ist grundsätzlich die Zimmerlautstärke (Gespräche dürfen in anderen Wohnungen nicht gehört werden) zu beachten. Eine ungestörte Nachtruhe stellt namentlich in Anbetracht der Anforderungen, die das moderne Leben an den Menschen stellt, ein erhebliches schutzwürdiges Gut dar. Die gegenseitige Rücksichtnahme ist somit eine wichtige Voraussetzung eines guten nachbarlichen Zusammenlebens. Im Alltag ist allerdings auch stets eine gewisse Toleranz angezeigt, ist doch letztlich jedermann irgendeinmal auf die Nachsicht des Nachbarn angewiesen, weil es in unseren engräumigen Verhältnissen einfach immer wieder zu Kollisionen zwischen den unterschiedlichen nachbarlichen Interessen kommt.

Die Verwaltung ist berechtigt, geringfügige Abweichungen dieser Ordnung zu gestatten.