

## **Hausordnung**

(Fassung Juli 2015)

Eine gute Hausgemeinschaft entsteht nur, wenn die Bewohner sich mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz begegnen und sich in Haus und Wohnung so verhalten, wie sie es auch von ihren Nachbarn erwarten. Dabei kann es notwendig sein, persönliche Belange hinter die Interessen der Hausgemeinschaft zu stellen. Besondere Beachtung bedarf das Verständnis gegenüber Kindern und älteren Menschen. Konflikte innerhalb einer Gemeinschaft sind zwar nicht immer zu vermeiden, jedoch können sie gelöst werden, wenn alle Beteiligten gesprächsbereit aufeinander zugehen.

Die folgende Hausordnung ist als Bestandteil des Mietvertrags zu beachten:

### **1. Lüften und Heizen**

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Dazu genügt eine kurze Lüftung in Form einer Stoß- und Querlüftung, welche wirksamer ist als langdauerndes Öffnen - insbesondere Kipplüftung - der Fenster, das besonders im Winter zur Auskühlung der eigenen Wohnung und auch der anliegenden Wohnungen führt.

Zum Lüften von Bettzeug und Kleidungsstücken sind - soweit möglich - rückwärtige Balkone und Fenster zu nutzen. Die Wohnung, besonders die Küche, soll nicht in das Treppenhaus entlüftet werden.

Alle Räume sind ausreichend und möglichst kontinuierlich zu beheizen. Für eine ausreichende Wärmeabgabe der Heizkörper sind Behinderungen durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel zu vermeiden. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Luftzirkulation sollen Möbelstücke einen Abstand von ca. 5 – 10 cm zur Wand haben.

### **2. Waschen und Trocknen der Wäsche**

In einigen Wohnanlagen stehen Wasch- und Trockenräume für die Hausgemeinschaft zur Verfügung. Bei der Nutzung ist auf die Belange der übrigen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Dabei ist es selbstverständlich, dass nur die Wäsche der Hausbewohner gewaschen und getrocknet wird. Die Waschküche und der Trockenraum sind nach Gebrauch in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu verlassen. Die Nutzung von Ablufttrocknern ist grundsätzlich untersagt. Auf dem Balkon oder der Loggia darf die Wäsche nur unterhalb der Brüstungshöhe getrocknet werden.

### **3. Schutz vor Lärm**

Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Jeder Mieter hat sich so zu verhalten, dass auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen wird. Musik, Gesang, Radio, Fernsehen, Computerspiele oder sonstige lärmende Aktivitäten dürfen nur in solchen Lautstärken erfolgen, dass unbeteiligte Personen nicht gestört werden; die Zimmerlautstärke ist daher einzuhalten. Dies gilt insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Das Spielen von Instrumenten ist während der Ruhezeiten untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als 2 Stunden am Tag musiziert werden.

Hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten, insbesondere Hämmern, Klopfen und Bohren sollten werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr vorgenommen werden.

An Sonn- und Feiertagen sollte besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen werden, ebenso dann, wenn sich Schwerkranke und Schichtarbeiter im Hause befinden.

#### **4. Beaufsichtigung von Kindern**

Jeder Mieter sollte sich um die Rücksichtnahme gegenüber Kindern bemühen. Eltern und Kinder sollten ihrerseits bemüht sein, beim Spiel auf die Belange der Hausgemeinschaft Rücksicht zu nehmen, insbesondere während der Ruhezeiten.

Kinder dürfen insbesondere auf den in der Wohnanlage dafür vorgesehenen Flächen, z. B. auf dem Spielplatz, spielen. Aus Sicherheitsgründen soll darauf geachtet werden, dass die Kinder nicht im Treppenhaus, im Keller, in Tiefgaragen oder vergleichbaren Gemeinschaftseinrichtungen spielen.

Kinder bzw. deren Eltern dürfen Spielgeräte aufbauen, soweit dies nicht zu einer unzumutbaren Belästigung für die übrigen Hausbewohner führt und Beschädigungen entstehen sowie Pflegearbeiten, z. B. Rasenschnitt, behindert werden. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass die benutzten Spielgeräte nach Beendigung des Spielens weggeräumt werden.

Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens sowie der weiteren Spielflächen zählt zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, für Sauberkeit zu sorgen.

#### **5. Reinigung**

Haus und Grundstück sind stets sauber zu halten und schonend und pfleglich zu behandeln. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

Die Sauberhaltung des Treppenhauses, der Gemeinschaftsräume und des Grundstücks obliegt allen Mietern, falls diese Arbeit nicht durch ein vom Wohnungsunternehmen beauftragtes Unternehmen durchgeführt wird.

Die Inhaber der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen abwechselnd den Zugang zum Haus, die Haustreppe sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses.

Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen abwechselnd die Treppe zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur. Die Kellertreppen, der Kellerdurchgang, die Treppe zum Boden sowie die Gänge auf dem Boden werden von allen Mietern abwechselnd gereinigt. Die Reinigung sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Räume erfolgt ebenfalls in regelmäßigem Wechsel. Verreist ein Wohnungsinhaber oder ist er aus anderen Gründen nicht in der Lage, seiner Reinigungspflicht nachzukommen, so hat er für Vertretung zu sorgen.

Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte werden abwechselnd von allen Hausbewohnern erledigt, falls diese Arbeit nicht durch das Wohnungsunternehmen oder ein vom Wohnungsunternehmen beauftragtes Unternehmen durchgeführt wird. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt werden. Räumgeräte und Streugut werden von den Mietern beschafft.

Besteht keine gemeindliche Straßenreinigung, übernehmen dies abwechselnd die Mieter, die jeweils die Kellerreinigung durchzuführen haben.

#### **6. Balkone und Loggien**

Blumenkästen oder Töpfe dürfen nicht auf die äußeren Fensterbänke gestellt werden.

Blumenkästen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Brüstungen nach innen anzubringen. Beim Gießen von Blumen und beim Reinigen des Balkons/der Loggia ist darauf zu achten, dass kein Wasser an der Hauswand herunterläuft oder auf Fenster oder Balkone/-Loggien anderer Hausbewohner oder auf Gehwege rinnt oder tropft.

Das Anbringen von Sonnen- und Windblenden sowie von Verkleidungen jeder Art ist nicht gestattet. Der Balkon/die Loggia ist kein Abstellplatz für Hausrat jeglicher Art.

Beim Grillen ist grundsätzlich Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen, so dass kein Ruß, Rauch oder dichter Qualm in die Nachbarwohnung zieht. Wir empfehlen ausdrücklich die Verwendung eines Elektrogrills.

## **7. Pflege der Fußböden**

Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen.

Bei Fußböden müssen Eindruckstellen von Möbeln durch zweckentsprechende Untersätze oder Unterlagen vermieden werden. Treppenstufen und Podeste dürfen nicht gebohrt werden.

## **8. Antennen und Satelliten-Empfangsanlagen**

Einzelantennen und insbesondere Satelliten-Schüsseln dürfen grundsätzlich nicht angebracht werden.

Kann der Mieter die Anbringung ausnahmsweise verlangen, ist hierzu die vorherige schriftliche Einwilligung des Vermieters erforderlich.

Veränderungen an einer evtl. vorhandenen Gemeinschaftsantenne und der Betrieb einer Funkanlage sind untersagt.

## **9. Abfallbeseitigung**

Zur Abfallbeseitigung stehen geeignete Sammelbehälter zur Verfügung. Vorhandene Wertstoffe sollen soweit möglich der Wiederverwertung zugeführt werden. Die Sammelbehälter sind nach dem Befüllen wieder zu verschließen. Der Standplatz der Behälter ist sauber zu halten.

Falls die Müllgefäße aus dem Keller bzw. von ihrem Standplatz zur Abfuhr an die Straße gestellt werden müssen, übernehmen dies einschließlich der späteren Rückschaffung im wöchentlichen Wechsel alle Mietparteien, falls diese Arbeit nicht durch einen Hausmeister oder ein vom Wohnungsunternehmen beauftragtes Unternehmen durchgeführt wird.

Bodensenken, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken dürfen nicht zur Abfallbeseitigung benutzt werden. Für Verstopfungen haftet der Mieter.

Der Abtransport von sperrigen Gegenständen muss jeder Mieter selbst veranlassen. Eine Zwischenlagerung in Gemeinschaftsräumen ist nicht zulässig. Sperrmüll darf frühestens am Abend vor der Abfuhr an den Straßenrand gestellt werden.

## **10. Treppenhaus und Flure**

Treppen und Flure sind keine Abstellräume; sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere von Fahr- und Kraftfahrzeugen benutzt werden. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

## **11. Zugänge und Einfahrten**

Haus- und Hofzugänge erfüllen ebenso wie Durchfahrten nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden. Fahrzeuge jeglicher Art dürfen nicht innerhalb des Grundstücks abgestellt werden, es sei denn, dass hierfür besondere Parkplätze ausgewiesen sind. Wagenwaschen und Ölwechsel auf dem Grundstück ist untersagt.

## **12. Frostgefahr**

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Badeöfen, Abflussrohre und Wasserleitungen vor dem Einfrieren zu schützen. Toiletten- und Badezimmerfenster sind geschlossen zu halten.

Über die etwa zu treffenden notwendigen Maßnahmen, insbesondere Schutz der Wasseruhr und das Abdichten von Keller- und Bodenfenstern sollen sich die Hausbewohner verständigen. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen.

Die Mieträume sind bei Frost entsprechend zu heizen.

Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

### **13. Brandgefahr**

Offenes Licht und Rauchen in Gemeinschaftsräumen, z. B. das Treppenhaus und der gesamte Kellerbereich, gefährden das Haus und sind grundsätzlich untersagt.

Keller und Boden sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden.

Die Lagerung von Heizöl ist nur mit besonderer Genehmigung des Wohnungsunternehmens gestattet und muss sowohl den feuerpolizeilichen Vorschriften als auch den Bedingungen der Feuerversicherung entsprechen.

Glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonnen, weil dadurch Brandgefahr und durch Gasbildung auch Explosionsgefahr entsteht! Heiße Asche muss vorher mit Wasser abgelöscht werden.

Kraftfahräder jeder Art dürfen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, auch vorübergehend, nicht im Haus untergestellt werden.

### **14. Anzeige von Schäden**

Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Hause auf, so ist dies unverzüglich dem Wohnungsunternehmen oder seinem Beauftragten mitzuteilen, damit sofort die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden können. Drohen durch die eingetretenen Schäden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so soll der Mieter vorläufig für deren Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnungszeichen bzw. Beleuchtungen sorgen.

### **15. Sicherheit**

Die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus sind zum Schutz der Bewohner geschlossen zu halten. Insbesondere sind die Türen zum Hof, zum Dach und zum Keller stets geschlossen zu halten.

### **16. Haustiere und Tierfütterung**

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht im Treppenhaus, in den Außenanlagen oder anderen Gemeinschaftsräumen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

Um eine Verschmutzung der Hausfassade, der Balkone/Loggien und der Außenanlagen zu vermeiden und Ungeziefer nicht anzuziehen, ist es verboten, aus der Wohnung heraus oder in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage Tiere, besonders Tauben, zu füttern.

### **17. Vertretung**

Bei Abwesenheit sowie Verhinderung des Mieters, hat dieser für eine Vertretung durch einen Dritten zu sorgen, so dass sämtliche Verpflichtungen, die aus dem geschlossenen Mietverhältnis einhergehen, frist- und sachgerecht erfüllt werden.

Zum Schluss noch drei wichtige Hinweise zum Gebrauch der Wohnung:

#### **1A. Klebebilder**

Es ist nicht gestattet, Klebebilder an Bade- und Duschwannen, Waschbecken, Fliesen und Türblättern aufzubringen. Dies gilt auch für Fensterbilder, sog. Window-Colors. Der Kleber bzw. die Glasfarbe lässt sich nicht mehr rückstandsfrei entfernen und führt zu einer Beschädigung, deren Kosten zu Ihren Lasten gehen.

## **2A. Styroporplatten**

Vielfach werden immer noch bei Wohnungsrenovierungen Styroporplatten oder –tapeten verwendet. Die so bedeckten Wand- oder Deckenflächen sind nicht mehr in der Lage, Feuchtigkeit aufzunehmen. Dies führt zwangsläufig zu Feuchtigkeitsschäden mit gesundheitsgefährdender Schimmelbildung. Daneben könnten bei einem Wohnungsbrand lebensgefährliche säurehaltige Dämpfe aus dem Styropor freigesetzt werden. Styroporplatten werden häufig direkt auf den Putz geklebt. Der hierbei verwendete Kleber lässt sich nicht mehr rückstandsfrei entfernen. In der Regel muss dann beigeputzt werden. Die Kosten hierfür gehen zu Ihren Lasten.

## **3A. Bohrlöcher**

Die Anzahl der Bohrlöcher soll so gering wie möglich gehalten werden. Die Löcher sind im Bereich der Fliesen, wenn möglich in die Fuge zu bohren und nicht in die Fliese. Vor dem Auszug sind alle Bohrlöcher fachmännisch vom Mieter zu verschließen.