

Hausordnung

Fassung 2012 I

Das Zusammenleben zahlreicher Menschen in einer Hausgemeinschaft und darüber hinaus in einer größeren Wohnanlage erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Die Rechte des einen Mieters hören da auf, wo die Rechte seines Nachbarn anfangen. Diese Hausordnung soll das Zusammenleben der Mieter erleichtern, damit alle Mieter sich in ihrer Wohnung wohlfühlen; ihre Beachtung liegt daher im Interesse aller Mieter.

I. Schutz vor Lärm

- (1) In der Wohnanlage ist jede vermeidbare Geräuschbelästigung anderer zu unterlassen; dies gilt ganz besonders an Sonn- und Feiertagen sowie für die Zeit von 22 – 6 Uhr morgens und von 13 – 15 Uhr. Gesetzliche Lärmschutzbestimmungen sind zu beachten.
- (2) Beim Musizieren sowie beim Betrieb von Tonwiedergabegeräten jeder Art ist stets auf Zimmerlautstärke zu achten. Auf Balkonen oder bei offenem Fenster ist die Benutzung dieser Geräte untersagt. Musizierübungen sind erforderlichenfalls zeitlich besonders zu beschränken.
- (3) Lautsprecher von Stereoanlagen, Umwälzpumpen für Aquarien u.ä. dürfen wegen der Geräuschübertragung nicht an den Wänden befestigt werden; diese und ähnliche Geräte, z.B. auch Sportgeräte und Instrumente erfordern in der Regel zusätzliche schalldämpfende Maßnahmen.
- (4) Mit Geräusch verbundene hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten dürfen während der Ruhezeiten nicht ausgeführt werden. Kinder sollen auf den Spielplätzen spielen. Das Spielen im Treppenhaus und anderen, außerhalb der Wohnung befindlichen Räume ist untersagt.

II. Müllentsorgung

- (1) Abfälle und Müll sind nur in den dafür bestimmten Behälter zu schütten; diese sind zur Vermeidung von Geruchsbelästigung und Ungeziefer geschlossen zu halten. Sperrige Gegenstände sind zu zerkleinern, Plastikbeutel zu entleeren, Vorbeigefallenes ist aufzuheben.
- (2) Sperrmüll oder Abfälle außerhalb der Müllgefäße werden von der öffentlichen Müllabfuhr nicht abtransportiert. Für den Abtransport von Sperrmüll muss jeder Mieter selbst sorgen. Eine Zwischenlagerung von Sperrmüll außerhalb der Wohnung ist untersagt.
- (3) In Müllschluckanlagen dürfen keine sperrigen Gegenstände, Verpackungsmaterial, Flaschen und dergl. geworfen werden, damit die Anlagen betriebsfähig bleiben. Ihre Benutzung ist nur zwischen 7 und 20 Uhr zulässig.
- (4) In Müllbehälter – und anlagen dürfen keine glimmernden oder brennenden Stoffe geworfen werden.
- (5) Die Entsorgung von als Sperrmüll deklarierten Schadstoffen darf nicht über den Restmüll vorgenommen werden. Recyclebare Werkstoffe (Glas, Kunststoffe, Papier, usw.) sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen.
- (6) Über die Toilette dürfen ausschließlich Fäkalien entsorgt werden. Haus- und Küchenabfälle, Hygieneartikel sowie Tierstreu o.ä. dürfen nicht über die Toilette entsorgt werden.

III. Reinigung

- (1) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- (2) Die Mieter des Erdgeschosses haben im wöchentlichen Wechsel den Hausflur, ggf. die Eingangshalle, die Haustür, die Kellerabgangstreppe und ggf. die Aufzugstüren, die Mieter der Obergeschosse die zu ihrer Wohnung führenden Treppen nebst – geländer, -fenster und -flure, ggf. Aufzugstüren sauber zu halten. Dem Material entsprechende Reinigungsmittel sind vom Mieter zu stellen.
- (3) Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner im wöchentlichen Wechsel oder nach einem aufzustellenden Reinigungsplan:

- die allen Mietern zugänglichen Räume im Keller und Dachgeschoss, einschließlich deren Zugänge sowie ggf. die Aufzugskabine
- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen,
- den Hof,
- den Standplatz der Müllgefäße
- den Bürgersteig vor dem Haus,
- die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zu reinigen, sowie die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durchzuführen. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Der Mieter ist verpflichtet, Gerätschaften und Streugut selbst zu stellen.

- (4) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Wir empfehlen in diesem Fall, Mitbewohner des Hauses um Mithilfe zu bitten. Das gilt auch dann, wenn aus Altersgründen eine persönliche Verhinderung vorliegt.
- (5) Von den obigen Regelungen sind Abweichungen möglich, wenn die Mieter eines Hauses sich hierüber einigen und der Vermieter zustimmt.
- (6) Soweit gemeinschaftliche Wasch- und Trockeneinrichtungen vorhanden sind, erfolgt die Benutzung auf eigene Gefahr. Die Anlagen sind pfleglich zu behandeln und nach Nutzung sorgfältig zu reinigen.
- (7) Länger als ein drei aufeinander folgenden Tagen sollen Waschküche und Trockenräume von demselben Mieter nicht benutzt werden.
- (8) An Sonn- und Feiertagen dürfen Wasch- und Trockenautomaten in der Wohnung nicht benutzt werden. Bei der Benutzung von Wasch- und Trockenautomaten, Wäscheschleudern u.a. Geräten in der Wohnung sind die Ruhezeiten zu beachten und Belästigungen anderer zu vermeiden.
- (9) Auf Balkonen und Loggien darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung zum Trocknen aufgehängt werden.
- (10) Das Heraushängen oder Ausschütteln von Gegenständen aller Art zum Lüften oder zum Reinigen aus dem Fenster oder über die Balkonbrüstung ist nicht gestattet.

IV. Freiraumnutzung

- (1) Auf Balkonen usw. darf nicht mit festen oder flüssigen Stoffen gegrillt werden. Andere Mieter dürfen durch Rauchentwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Auf Balkonen usw. dürfen Gegenstände, die nicht von einer Person ohne Hilfsmittel getragen werden können, nicht abgestellt oder gelagert werden.
- (3) Die Abflussöffnungen sind freizuhalten, Schnee muss rechtzeitig entfernt werden, damit das Mauerwerk nicht durchfeuchtet.
- (4) Beim Reinigen und beim Gießen der Blumen darf kein Wasser an der Hauswand herunterlaufen, damit darunter wohnende Mieter nicht belästigt werden und keine Verschmutzung oder Schaden an der Fassade entstehen.
- (5) Blumenkästen sind, soweit gewünscht und von außen sichtbar, in zur Objektsicht passender Gestaltung anzubringen.

V. Sicherheit

- (1) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Fluren erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Diese dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden.

- (2) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden und den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, Fluren und Kellergängen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
- (3) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.
- (4) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
- (5) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen oder sein Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flures sorgen.
- (6) Fußmatten im Treppenhaus müssen rutschfest sein und dürfen nicht auf Treppenstufen gelegt werden.
- (7) Dach- und Notausgänge sowie Flachdächer dürfen nur im Falle der Gefahr benutzt bzw. betreten werden.
- (13) Heizkörper von Zentralheizungen dürfen nicht ganz abgestellt werden. Moderne Thermostat-Ventile, die als unterste Regelstufe (sog. Frostschutz) eine Markierung in Form eines Sternes aufweisen, dürfen nicht unter diesen Markierungen abgedreht werden. Eine ordnungsgemäße Beheizung ist aber bei Einstellung „Frostschutz“ nicht möglich.
- (14) Die Wohnung soll von allen Ungeziefer reingehalten werden. Zeigt sich Ungeziefer, so hat der Mieter sofort für gründliche Beseitigung zu sorgen.
- (15) Es ist Aufgabe des Mieters, Badewannen, Spül-, Handwasch- und Klosettbecken stets in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Verstopfungen von Abflussleitungen muss der Mieter bis zum Bereich des Hauptfallrohres auf seine Kosten beseitigen.
- (16) Die Anbringung von Balkonaufbauten, Reklameschilder, Fenstergitter, Markisen, Fensterläden, Jalousien und dergleichen bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vermieters. Diese Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden.
- (17) In Kellergängen, Bodenräumen, Treppenhäusern und an anderen Stellen des Grundstücks dürfen Fahrräder, Kinderwagen u.a. Gegenstände – auch Müllbehälter – nicht abgestellt werden. Krafträder und Mopeds dürfen weder in Wohnungen noch an anderer Stelle im Gebäude abgestellt werden.
- (18) Absperr- oder Regelventile und andere Einrichtungen in Mieterkellern dürfen nicht zugestellt werden.

VI. Allgemeine Ordnung

- (1) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch 5 bis 10 minütiges weites Öffnen der Fensterflügel – möglichst in Verbindung mit einer Querlüftung. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- (2) Keller-, Boden und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.
- (3) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der Wasserleitungs- und Abflussrohre zu vermeiden. Dies kann erreicht werden durch ein Schließen der Fenster und der Haus-, Keller- und Hoftüren, erforderlichenfalls Einstellung des Gebrauchs der Wasserleitung und Ablassen des Wassers aus den Leitungen und Spülkästen sowie durch Erwärmung der Räume, in denen Leitungen verlegt sind. Die Beseitigung der Schäden, die infolge mangelnden Frostschutzes entstanden sind, ist Sache des Mieters.
- (4) Bei Regen und Unwetter sollen alle Flur-, Boden- und Kellerfenster geschlossen und verriegelt werden.
- (5) Bei Einbruch der Dunkelheit sind alle Flur-, Boden- und Kellerfenster zu schließen und zu verriegeln.
- (6) In zentralbeheizten Wohnanlagen beginnt die Heizperiode am 1. Oktober und endet am 30. April. Außerhalb der Heizperiode erfolgt die Inbetriebnahme der Heizung unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse.
- (7) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.
- (8) Das Benutzen der Einstellplätze als Dauerparkplätze, das Abgrenzen oder Bezeichnen für eigene Zwecke und das Abstellen abgemeldeter Kraftfahrzeuge ist nicht gestattet.
- (9) Alle Zugänge (Haus-, Keller-, Hof- und Bodentüren) müssen im Interesse der Mieter geschlossen gehalten werden.
- (10) Die dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel sind nur für die Haushaltsangehörigen des Mieters bestimmt. Die Anfertigung weiterer Schlüssel bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Für jeden Missbrauch der Schlüssel haftet der Mieter für sich, seine Familienmitglieder und seine Untermieter.
- (11) Beim Auszug ist es Pflicht des Mieters, sämtliche Schlüssel, auch nachgefertigte, an den Vermieter abzugeben. Unterbleibt die Aushändigung, haftet der Mieter für die Kosten, die dem Vermieter durch Abänderung der in Betracht kommenden Schlösser und Schlüssel entstehen.
- (12) Wird infolge Abwesenheit des Mieters die Wohnung längere Zeit nicht bewohnt, so soll der Hauswart hierüber und über den Hinterlegungsort der Schlüssel unterrichtet werden, damit er in dringenden Fällen (z.B. bei Wasserrrohrbruch) die Wohnung betreten kann.
- (19) Sofern Gemeinschaftsantennen/ Kabelanschlüsse für Rundfunk- und Fernsehempfang vorhanden sind, dürfen mieter eigene Antennen nicht angebracht werden. Für den Anschluss der Empfangsgeräte an die Gemeinschaftsantenne dürfen nur die vorgeschriebenen Anschlusskabel verwendet werden. Sofern diese nicht zur Wohnungsausstattung gehören, sind sie vom Mieter auf eigene Kosten zu beschaffen. Der Mieter darf an der Antennenanlage keinerlei Eingriffe oder Änderungen vornehmen oder vornehmen lassen.
- (20) Die in den Aufzugskabinen angebrachten Sicherheitsvorschriften und Belastungsgrenzen sind zu beachten. Aus Gründen der Sicherheit dürfen mehr Personen oder schwerere Lasten als zulässig nicht befördert werden. Kleinere Kinder sollten den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benutzen; die Erziehungsberechtigten sind hierfür verantwortlich.
- (21) Anpflanzungen und Rasenflächen sind zu schonen; sie dürfen nicht durch Betreten oder anderweitig zerstört oder beschädigt werden. Das Abschneiden von Blumen und Blütensträuchern ist nicht gestattet.
- (22) Die Sandspielkästen sind für Kleinkinder bestimmt. Ballspiele sind nur gestattet, soweit hierfür besondere Spielplätze angelegt sind.
- (23) Hunde sind auf dem Grundstück an der Leine zu führen, Hunde und Katzen müssen von den Grünflächen und aus hygienischen Gründen auch von den Spielplätzen ferngehalten werden.
- (24) Die regelmäßige Entleerung der Briefkästen ist deshalb durchzuführen, um die Zustellung wichtiger Post und anderer Nachrichten zu gewährleisten. Werbeschriften dürfen nicht im Hausflur oder Treppenhaus längerfristig lagern; jeder Mieter ist für die Entsorgung mitverantwortlich.

VII. Tauben und andere Tiere

Das Füttern von Tauben, Krähen, Hunden und Katzen vor dem Haus, insbesondere auch Terrassen und Balkonen, ist zu unterlassen, um Gebäudeschäden sowie Ratten- und Ungezieferbefall zu vermeiden.