

Hausordnung

Allgemeine Grundsätze

Die bewährten Prinzipien der gegenseitigen Achtung und Rücksichtnahme sowie des respektvollen Umgangs sind wesentliche Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben in der Hausgemeinschaft und im Mietbereich. Die nachfolgende Hausordnung, welche Bestandteil der Mietverträge ist, soll diesen grundlegenden Bedürfnissen Rechnung tragen.

Mit Unterzeichnung des Mietvertrages obliegt es den Mietern, die Hausordnung einzuhalten. Sie haben dafür Sorge zu tragen, dass ihre Angehörigen, Untermieter, Hausangestellte, Besucher sowie die von ihnen beauftragten Handwerker die Regelungen der Hausordnung befolgen.

Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar, und kann, nach erfolgloser Abmahnung, zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter führen.

Für alle schuldhaft verursachten Schäden, die dem Vermieter aus der Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, sind die Mieter schadenersatzpflichtig.

Nachfolgende Regelungen sind zu beachten und einzuhalten:

I. Vermeidung von Lärmbelästigung

- (1) Die Mieter sind dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Mietfläche, den Gemeinschaftsflächen und dem angrenzenden Wohnumfeld unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist zu den **allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen** geboten. So ist der laute Betrieb von Musikinstrumenten, Rundfunk-, Fernseh- sowie sonstigen Abspielgeräten sowie lautes TOren schlagen zu unterlassen.

Die Benutzung dieser Geräte und das Musizieren außerhalb der Ruhezeiten bzw. im Freien, auf Balkonen, Loggien, Terrassen usw. darf nicht zur Belästigung anderer Mieter führen.

- (2) Sofern bei Benutzung von Haushaltsgeräten, wie Waschmaschinen etc., störende Geräusche nicht vermieden werden können, sind diese Lärm verursachenden Haushaltsgeräte nur **von 7 bis 13 und 15 bis 22 Uhr** zu betreiben.
- (3) Auch beim Heimwerken (Bohren, Nageln, Hämmern) sind die Ruhezeiten zu beachten und einzuhalten.
- (4) Mieter haben darauf zu achten, dass ihre Kinder und/oder Gäste die Mitbewohner nicht durch vermeidbaren Lärm stören. Lärmende Spiele und Sportarten sind auf den unmittelbar an Gebäuden angrenzenden Freiflächen nicht gestattet.

- (5) Über bevorstehende Feierlichkeiten, die das allgemein übliche Maß übersteigen, sollten die Mitbewohner des Hauses rechtzeitig (zumindest 3 Tage vorher) informiert werden. Auf die Einhaltung der Ruhezeiten ist zu achten!
- (6) Auf Mitbewohner mit spezifischem Ruhebedürfnis (z.B. Kranke, Schichtarbeiter) ist in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit / Brandschutz

- (1) Haus-, Hof und Nebeneingangstüren sind geschlossen zu halten. Hierfür ist jeder Bewohner, der das Haus betritt oder verlässt, verantwortlich. Haustüren, die mit einer Türschließ- und Sprechanlage ausgestattet sind, sowie Türen in Flucht- und Rettungswegen dürfen **nicht** abgeschlossen werden.
- (2) Haus- und Nebeneingänge/Hofeingänge, Treppenhäuser, Treppen und Flure sind im Interesse der Sicherheit sowie zum Schutz des Lebens und von Sachwerten grundsätzlich freizuhalten. Schuhe, Schuhschränke, Regale, Grünpflanzen oder ähnliche Gegenstände gefährden als Brandlasten den ersten Flucht- und Rettungsweg, behindern Rettungskräfte und beeinträchtigen Evakuierungsmaßnahmen. Deren Abstellen auf Treppen und in Fluren ist untersagt. Das Spielen im Hausflur und auf den Treppen, in Kellern und Tiefgaragen etc. ist nicht gestattet.
- (3) Das Unterstellen von Kleinkraftfahrzeugen, Mopeds, Motorrollern oder ähnlichem im Treppenhaus, Hausflur, Keller oder der Wohnung ist nicht gestattet. Fahrräder sind im Keller unterzubringen, soweit keine besonderen Stellplätze vorhanden sind.

Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren dürfen im Haus- und Kellerflur nur abgestellt werden, sofern sie den Durchgang/Fluchtweg nicht behindern.

Verpackungen/Waren/ sperrige Güter etc. dürfen außerhalb der Mieträume nicht (zwischen-) gelagert werden.
- (4) Leicht entzündbare Gegenstände und Flüssigkeiten (z.B. Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Holzwolle, Feuerwerkskörper) dürfen wegen der von ihnen ausgehenden Brandgefahr im Keller und auf den Dachböden nicht aufbewahrt werden. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.
- (5) Keller- und Bodenräume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Das Rauchen ist in diesen Räumlichkeiten untersagt.

- (6) Größere Gegenstände z.B. Möbel, Koffer, sind **nur in gemieteten** Boden- und Kellerräumen so zu lagern, dass die Räume übersichtlich und leicht zugänglich bleiben. Der Abstand zu den Außenwänden darf 5 cm nicht unterschreiten, um die notwendige Luftzirkulation nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist auch das vollständige Abdichten oder Verhüllen der Kellertür nicht gestattet (d.h. bis zur Kellerdecke sowie zum Kellerboden sind mindestens 25 cm unverhüllt zu lassen).
- (7) Bei der Nutzung der Kellerräume ist darauf zu achten, dass Reinigungsöffnungen an Rohrleitungen, welche durch die Kellerräume führen (z.B. Wasser, Abwasser und Heizung), bei Erforderlichkeit für Handwerker zugänglich gehalten werden.
- (8) Das Betreten des Hausanschlussraumes ist nur im Beisein des Vermieters oder des Hausmeisters gestattet.

Das Betreten des Daches ist untersagt.

- (9) Feuerstätten (sofern vorhanden) sind im brandsieheren Zustand und frei von Asche und Ruß zu halten. Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und unter Beachtung aller behördlichen Vorschriften vorgenommen werden. Mieter sind verpflichtet, dem Schornsteinfeger das Reinigen der ggf. in der Wohnung endenden Schornsteinrohre zu erlauben.

Noch glühende oder heiße Asche darf nicht im Müllcontainer entsorgt werden. Die Lagerung von Brennmaterialien zur Feuerung hat grundsätzlich nur im Keller zu erfolgen.

- (10) Gasleitungen und -Installationen sind ständig auf ihre Durchlässigkeit zu beobachten. Bei Gasgeruch sind die Hauptgassperrhähne zu schließen und der Vermieter bzw. das Gaslieferungsunternehmen unverzüglich zu verständigen. Bei nicht nur vorübergehender Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.
- (11) Das Grillen (unabhängig ob mit festen bzw. flüssigen Brennstoffen oder elektrisch) auf Balkonen, Loggien und Flächen, die unmittelbar an das Gebäude angrenzen, ist nicht erwünscht. Bei Beschwerden von Mitmietern kann das Grillen untersagt werden.
- (12) Es ist untersagt, in Toiletten/Ausgussbecken Abfälle, Essensreste, Fette, Hygieneartikel oder andere Gegenstände, die zur Verstopfung der Abflüsse führen können, zu entsorgen. Ebenso untersagt ist das Ausgießen von Ölen sowie ätzenden oder sonstigen zersetzenden Flüssigkeiten in Toiletten/Ausgüssen oder Badewannen/Duschen oder deren Nutzung zur Reinigung.

111. Erhaltung des Hauseigentums / Reinhaltungs- und Reinigungspflichten

- (1) Türen und Fenster sowie Dachfenster oder -luken sind bei Regen oder Sturm und bei Abwesenheit zu schließen. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten.
- (2) Die Vorschriften des Vermieters/Herstellers über die Benutzung von Aufzugsanlagen sind zu beachten und einzuhalten.
- (3) Sofern zur Anbringung von Gegenständen in Badezimmern oder Küchen Bohrungen vorgenommen werden müssen, sind diese fachmännisch in den Fugen vorzunehmen. Auf Leitungsführung ist zu achten. Das Durchbohren von Holzverkleidungen von Türen, Tür- und Fensterrahmen ist nicht gestattet.
- (4) Jegliche Beschädigungen von Gas-, Be- und Entlüftungsanlagen, elektrischen Leitungen, Toiletten, Ausgussbecken, Badeinrichtungen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen sind zu unterlassen.

Der Vermieter ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Beschädigungen an den vorgenannten Einrichtungen oder dem sonstigen Eigentum des Vermieters eingetreten sind oder zu entstehen drohen.

- (5) Blumenbretter und Blumenkästen am Balkon oder auf der Fensterbank sind sachgemäß und sicher anzubringen. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und/oder auf die Fensterbretter und Balkone anderer Mieter tropft.
- (6) Soweit Vorgärten und Nutzgärten zum Mietgegenstand gehören, sind diese vom Mieter in einem gepflegten Zustand zu halten. Gemeinschaftliche Hof- und Wäschetrockenplätze sind, soweit nicht anders vereinbart, von der Hausgemeinschaft gemäß gesonderter Regelung des Vermieters in Ordnung zu halten.
- (7) Jeder unnütze Verbrauch von Strom in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.
- (8) Die regelmäßige Hausreinigung ist Mietersache, sofern im Mietvertrag nicht anders vereinbart.

Die Mieter haben abwechselnd den zu ihrer Wohnung führenden Teil des Flures und der Treppe, im Treppenhaus befindliche Fenster, Haus- bzw. Wohnungstüren, Treppengeländer sowie Abdeckungen der Hausbeleuchtungen, Kellergänge und gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume) zu reinigen.

Das Reinigen ist einmal wöchentlich (ggf. nach einem vom Vermieter erstellten Reinigungsplan, soweit keine andere Vereinbarung getroffen worden ist), vorzunehmen.

Jeder Mieter ist für die Reinigung seines Kellers, der dazugehörigen Fenster und Lichtschächte selbst verantwortlich.

Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.

Wird beim Transport von Gegenständen Schmutz verursacht (z.B. Möbel- oder andere Lieferungen), so ist durch den Mieter, welcher sich die Versehrnutzung zurechnen lassen muss, die notwendige Reinigung zu veranlassen.

- (9) Die Fußböden/Fußbodenbeläge sind schonend und pfleglich zu behandeln. Zur Pflege von Fußböden, Türen, Fenstern oder Treppen dürfen keine Mittel benutzt werden, die das Material angreifen. Das Bekleben und Benageln der Fußböden ist nicht gestattet. Alle Fußböden sind trocken zu halten, dies gilt insbesondere in der Nähe von Wasserentnahmevorrichtungen.
- (10) Das Ausklopfen/Ausbürsten von Teppichen, Decken und anderen Gegenständen ist nur auf dem Hof oder einem anderen, sonst dafür bestimmten Ort, unter Berücksichtigung der o. g. Ruhezeiten (Vermeidung von Lärmbelästigung), vorzunehmen.
- (11) Bei Sport und Spiel ist darauf zu achten, dass Ordnung und Sauberkeit gewahrt bleiben und Bepflanzungen der Außenanlagen nicht zerstört werden.
- (12) Aus Fenstern/von Balkonen darf nichts geschüttet, geworfen oder gegossen werden.

Beim Rauchen auf dem Balkon ist auf Nachbarn Rücksicht zu nehmen, Asche und Kippen dürfen nicht über die Brüstung entsorgt werden.

Wäschetrocknen auf Balkonen ist nur unterhalb der Brüstung erlaubt.

Füttern von Tieren aus den Fenstern, Balkonen und auf dem Grundstück ist untersagt.

- (13) Das Lagern von schweren Gegenständen und/oder Gerümpel auf dem Balkon ist zu unterlassen.
- (14) Abfall ist in die dafür vorgesehenen Müllgefäße, zu werfen. Dabei ist eine satzungsgemäße Mülltrennung vorzunehmen. Sperrige Gegenstände (insbesondere Kartons) sind zu zerkleinern. Sperrmüll oder Sonderabfall darf nicht auf dem Grundstück gelagert oder gesammelt werden, der Mieter hat für die Entsorgung des Sperrmülls/Sonderabfall auf eigene Kosten selbst zu sorgen.

IV. Heizen und Lüften

Zur Vorbeugung von Feuchtigkeitsschäden (insbesondere Schimmelbildung) ist das Heizungs- und Lüftungsverhalten den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Dies bedeutet, in der Regel mindestens einmal täglich für ein vollständiges Durchlüften aller Räume Sorge zu tragen sowie durch entsprechendes Heizen eine angemessene Raumtemperatur zu gewährleisten.

Bei auftretenden Feuchtigkeitsschäden ist der Vermieter unverzüglich zu informieren.

V. Tierhaltung

Das Halten von Tieren, mit Ausnahme von Kleintieren wie z.B. Fischen, Hamstern, Katzen, Kaninchen und Meerschweinchen, ist ohne Zustimmung des Vermieters untersagt. Erteilte Zustimmungen können bei nicht artgerechter Haltung oder bei Beschwerden der Mitbewohner jederzeit entzogen werden.

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

VI. Sonstiges

- (1) Das Parken von KFZ ist nur auf dafür gekennzeichneten Flächen bzw. öffentlichen Flächen erlaubt. Das Waschen von Kraftfahrzeugen jeder Art, die Vornahme von KFZ-Reparaturen/Ölwechsel etc. auf dem Grundstück ist untersagt.

Beim Befahren der Garageneinfahrt und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten und gegenseitige Rücksicht zu üben.

- (2) Eine Veränderung an Antennenanlagen/Gemeinschaftsempfangsanlagen oder die eigenmächtige Installation weiterer Antennensteckdosen innerhalb des Mietgegenstandes sind ohne Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

Das Aufstellen oder Anbringen von Empfangs- oder Sendeantennen (z.B. Parabolantennen, Funkantennen) an Balkonen oder Hauswänden, auf Dächern, Dachböden oder im Außenbereich des Grundstücks bedarf in jedem Einzelfall der vorherigen Zustimmung des Vermieters.