

# Hausordnung

## Anlage 2 zum Mietvertrag

Die Hausordnung ist ein wesentlicher und rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages. Sie regelt nicht nur die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, sondern sie ist auch für die Beziehungen und das Verhalten der Mieter untereinander im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahmen maßgebend. Ein ungestörtes und reibungsloses Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft ist nur möglich und sicherzustellen, wenn gegenseitige Rücksichtnahme herrscht und wenn kein Mieter seine Vertragsrechte missbraucht oder so auslegt, dass er damit die Rechte anderer Mieter oder des Vermieters verletzt. Jeder Mieter handele gegenüber seinen Mitmietern und deren Eigentum sowie dem des Vermieters so, wie er sich selbst und sein Eigentum behandeln wissen möchte. Um diese Voraussetzungen zu erfüllen und zu gewährleisten, wurde diese Hausordnung erstellt.

### 1. Schutz vor Lärm

- 1.1 Lärm ist innerhalb und außerhalb der Wohnungen zu vermeiden. Stereoanlagen, Fernseher und ähnliche Geräte dürfen nur in Zimmerlautstärke abgespielt werden. Entsprechendes gilt für Musizieren. Es gibt kein Recht auf Lärm. Zimmerlautstärke ist ganz besonders in den nachstehenden Ruhezeiten einzuhalten:

Mittagsruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr  
Nachtruhezeit von 22.00 bis 07.00 Uhr

Die Beachtung der Ruhezeiten gilt auch für Familienfeiern und andere Gelegenheiten, es sei denn, der betreffende Mieter hat sich mit den übrigen Mietern abgesprochen.

- 1.2 Sind bei hauswirtschaftlichen oder handwerklichen Arbeiten Lärmbelästigungen nicht zu vermeiden, hierzu gehören die Benutzung aller handwerklichen Geräte und Maschinen, Staubsaugen, Basteln und Werken, Rasenmähen, das Betreiben von Geräusch emittierenden Waschmaschinen etc., so sind diese Arbeiten ausschließlich an Werktagen und in den Zeiten von 08.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr vorzunehmen.
- 1.3 Geräuschvolles Baden und Duschen sollte nicht in der Nachtruhezeit vorgenommen werden.
- 1.4 Das Verursachen von Lärm durch Abspielen von Tonträgern (z. B. Radios, Lautsprecher etc.) auf oder in gemeinschaftlichen Anlagen des Vermieters (Garagenhöfen, Autostellplätzen, deren Zu- oder Abfahrten etc.) ist lediglich unter Beachtung des Lärmschutzes und gebotener Rücksichtnahme gegenüber Mietern oder anderen, auch Unbeteiligten, erlaubt.

### 2. Reinigung und Reinhaltung

- 2.1 Die Reinigung der Treppenhäuser erfolgt durch eine Fachfirma (sofern keine individuellen Absprachen erfolgt sind).
- 2.2 Die Schnee- und Eisbeseitigung sowie die Fußwegreinigung werden vom Vermieter in Auftrag gegeben (sofern keine individuellen Absprachen erfolgt sind).
- 2.3 Das Herausstellen der Müllbehälter zur Entleerung obliegt den Mietern. Der anfallende Müll ist ordnungsgemäß zu trennen. Sperrmüll ist eigenständig entsprechend der Satzung der Kommune zu entsorgen und nicht bei den Müllbehältern zu lagern.

### 3. Sicherheit und Schutz des Hauses, der Garagen und sonstiger Einrichtungen

- 3.1 Die Haustüren und Türen übriger Zugänge sind stets geschlossen zu halten, jedoch nicht abzuschließen.

- 3.2 Im Hausflur dürfen keine Gegenstände wie Fahrräder, Roller, Schlitten, Kinderwagen und -karren, Schuhe, Spielzeug oder dergleichen abgestellt werden.  
Die Regelung für den Hausflur gilt entsprechend für Kellergänge, Waschküche und Bodenräume, soweit diese der gemeinschaftlichen Nutzung zugänglich sind.
- 3.3 Im Fahrradkeller ist lediglich das Abstellen von Fahrrädern und anderen unmotorisierten Fortbewegungsmitteln (Ausnahme: Pedelects) gestattet. Dabei ist gegenseitige Rücksichtnahme zu gewährleisten.
- 3.4 Die Lagerung und Aufbewahrung von feuergefährlichen, leicht entflamm- oder entzündbaren sowie geruchs- verursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen oder gemeinschaftlich genutzten Räumen sowie Wohnungen ist aus Sicherheitsgründen ausnahmslos untersagt.
- 3.5 Auf dem der gemeinsamen Nutzung zugänglich gemachten Trockenboden (hierzu gehören, sofern vorhanden, auch Trockenkeller) dürfen keine Gegenstände zur Aufbewahrung abgestellt werden.
- 3.6 Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.
- 3.7 Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserrohren ist unverzüglich das zuständige Versorgungsunternehmen zu benachrichtigen. Ebenso ist eine unverzügliche Mitteilung an den Vermieter erforderlich.
- 3.8 Wird Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerkt, ist offenes Licht (Kerzen, Feuerzeuge, Zigaretten o. ä.) untersagt. Elektrische Schalter und Geräte dieser Art dürfen nicht betätigt oder betrieben werden. Erste Maßnahmen: Fenster öffnen, Gasabsperrentile schließen!
- 3.9 Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen sowie die Verwendung offener Feuer auf Balkonen, Terrassen, Loggien etc., sowie auf den unmittelbar an Wohngebäuden oder Garagen gelegenen Außenflächen ist nicht gestattet.
- 3.10 Heizmaterial jeglicher Art darf nur im Keller, keinesfalls auf dem Boden, gelagert werden. Glühende und heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen geschüttet werden. Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Keller und im Treppenhaus ist verboten.
- 3.11 Das Waschen oder Reinigen mit feuergefährlichen Mitteln in den Wohn-, Boden- und Kellerräumen ist nicht gestattet.
- 3.12 Kleinkrafträder (Mofas, Mopeds etc.), Motorräder und motorisierte Roller dürfen nicht innerhalb des Hauses, also auch nicht in den Kellerräumen oder Waschküchen, abgestellt werden. Das Abstellen von Fahrzeugen der genannten Art unterhalb oder in der Nähe von Fenstern sollte wegen der Geruchsbelästigung und der Vermeidung von Lärm unterbleiben. Auf dem Grundstück dürfen Fahrzeuge sowie Fahrräder nur auf den dafür vom Vermieter vorgesehenen Flächen abgestellt werden.
- 3.13 Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind während der winterlichen Jahreszeit stets geschlossen zu halten, um Frostschäden zu vermeiden. Dies schließt jedoch kurzfristiges Lüften nicht aus. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und, soweit besondere Einrichtungen vorhanden sind, zu verriegeln.
- 3.14 Das Reinigen und Waschen von motorisierten Fahrzeugen jeglicher Art ist auf KFZ-Einstellplätzen, Garagenhöfen und deren Zu- und Abfahrten sowie auf Gehwegen und Grünanlagen aus umweltschützenden Gründen untersagt. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen vorstehender Art sind auf beschriebenen Flächen grundsätzlich verboten. Gehwege dürfen mit Fahrzeugen vorstehend beschriebener Art aus Sicherheitsgründen nicht befahren werden.
- 3.15 Das Anbringen von Kameras an dem Objekt und im Treppenhaus ist untersagt.

#### **4. Kinderspielplätze / Spielen der Kinder**

- 4.1 Treppenhäuser, Keller, Bodengänge und -räume sind keine Kinderspielplätze. Dennoch dürfen, soweit es zu keinen Lärmbelastigungen kommt und Beschädigungen an Gebäuden und Anpflanzungen vermieden werden, vor allem Kinder die Rasenflächen als Spielfläche benutzen.
- 4.2 Die Sauberhaltung von Sandkästen, Spielgeräten und deren Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, wenn deren Kinder Verunreinigungen herbeigeführt haben.
- 4.3 Untersagt ist, wegen der großen Gefahr für Kinder, das Spielen auf Garagenhöfen und Autoabstellplätzen.
- 4.4 Das Befahren von Außenanlagen und Rasenflächen mit Fahrrädern und Rollern ist untersagt.  
  
Für alle entstehenden Schäden haften die Eltern.
- 4.5 Hunde sind auf den Grundstücken des Vermieters, entsprechend der mit dieser Tierhaltung verbundenen Genehmigungspflicht und dessen Auflagen, grundsätzlich an der Leine zu führen. Haustiere wie Hunde oder Katzen sind von Spielplätzen und deren Einrichtungen fernzuhalten.

#### **5. Gemeinschaftswaschanlagen und Trockenräume**

- 5.1 Die Benutzung der Gemeinschaftswaschmaschinen erfolgt auf eigene Gefahr. Ersatzansprüche wegen verdorbener oder beschädigter Wäschestücke werden ausdrücklich ausgeschlossen. Anlagen dieser Art sind pfleglich zu behandeln, Störungen sofort anzuzeigen.
- 5.2 Waschküche und Trockenraum stehen allen Mietparteien in einem von der Anzahl der Mietparteien abhängigen Turnus zur Verfügung. Hierüber sollte im Zweifelsfall ein Waschplan aufgestellt werden. Die Räume sind nach Benutzung sauber zu verlassen.
- 5.3 Wäschespinnen und Trockengerüste im Außenbereich der Häuser -Trockenplätze und ähnliche Einrichtungen- stehen jeweils dem Mieter zur Verfügung, der nach Waschplan die Benutzung in Anspruch nimmt. Transportable Wäschespinnen und Gerüste sind nach Gebrauch wieder an den Aufbewahrungsort zurückzubringen.
- 5.4 Das Waschen und Trocknen von Wäsche für nicht zum Haushalt gehörende Personen ist untersagt.
- 5.5 Wie in der Waschküche, so darf auch in der Wohnung nur die Wäsche der Haushaltsangehörigen gewaschen werden. Kleinwäsche kann, sofern keine Schäden auftreten, in der Wohnung getrocknet werden; hierbei ist jedoch auf genügende Lüftung zu achten. Großwäsche darf nicht in der Wohnung getrocknet werden.
- 5.6 Auf den Balkonen, Terrassen und Loggien darf Wäsche zum Trocknen nur so aufgehängt werden, dass sie nicht sichtbar ist. Das Anbringen von Wäschehaken ist nicht gestattet, es ist lediglich die Aufstellung und Verwendung von Wäscheständern erlaubt.
- 5.7 Das Klopfen und Reinigen von Teppichen, Läufern, Brücken, Fußmatten und Kleidern etc. vom Fenster aus bzw. auf Balkonen, Loggien usw. ist untersagt.

#### **6. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 6.1 Für alle Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsvorschriften, Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Ggf. sind vorhandene Einteilungspläne zu beachten.
- 6.2 Personenaufzüge: Aufzüge dieser Art dürfen von Kleinkindern nur in Begleitung erwachsener Personen benutzt werden. Unnötiges Benutzen ist zu vermeiden. Das Spielen von Kindern in Aufzügen ist strengstens untersagt. In Personenaufzügen dürfen schwere Lasten oder sperrige Gegenstände nur befördert werden, wenn jegliche Gefahr vermieden und die zulässige Nutzlast

nicht überschritten wird. Die Benutzung von Aufzügen zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter rechtzeitig angezeigt werden. Eine Erlaubnis wird nur unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften erteilt und wenn der Fahrkorb/Kabine gegen Beschädigungen und Verschmutzungen ausreichend geschützt werden kann.

- 6.3 Allgemeinbeleuchtungen: Unnötiges Ein- und Ausschalten der Hausbeleuchtung sowie der Gehwegbeleuchtung sollte unterbleiben. Versagt die Allgemeinbeleuchtung (im Treppenhaus, Kellergänge, Waschküche, Trockenkeller, Bodenräume, Außenbrennstellen etc.) so ist der Vermieter unverzüglich zu benachrichtigen.

## **7. Vermeidung von Frostschäden**

- 7.1 Die gemeinschaftlichen Fenster und Türen sind im Winter geschlossen zu halten.
- 7.2 Bei zentralbeheizten Räumen wird empfohlen, die Heizung auch nachts oder über einen längeren Zeitraum nicht ganz abzustellen. Erhöhte Einfriergefahr besteht, wenn die Außentemperatur minus 5°C unterschreitet, vor allem nachts, wenn das Gebäude auskühlt. Abwesenheit des Mieters oder dessen Beauftragten entbinden nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Bei schuldhaftem Verhalten oder Vernachlässigung dieser Pflichten trägt der Mieter die Schadensbeseitigungskosten.
- 7.3 Bei Außentemperaturen unter dem Gefrierpunkt sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Frostschäden zu vermeiden.

## **8. Außenanlagen und Blumenschmuck**

- 8.1 Begrünte Anlagen und deren Bepflanzungen sind ein Teil der Visitenkarte des Hauses. Anpflanzungen durch die Mieter sind untersagt.
- 8.2 Jegliche Beschädigungen an Anpflanzungen und Rasenflächen sind zu unterlassen.
- 8.3 Radfahren, das Aufbauen von Zelten, etc. in Außenanlagen ist nicht erlaubt.
- 8.4 Das Ausbrechen von Ästen und Zweigen, das Betreten von Anpflanzungsflächen sowie das Abholzen oder Entfernen von Pflanzgehölzen sowie das Beschnitzen von Bäumen oder das Überschreiten von Rasenflächen durch Personen (Entstehung von Trampelpfaden) ist grundsätzlich untersagt.
- 8.5 Beschädigungen an Hecken, Zäunen jeglicher Art sowie die Entfernung derselben, auch nur teilweise, sind zu unterlassen.
- 8.6 „Weihnachtsbäume“ oder sonstige Abfallprodukte sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht in den Anlagen gelagert werden.
- 8.7 Für Beschädigungen der Außenanlagen durch Lieferanten des Mieters haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter.
- 8.8 Auf Einstellplätzen, Garagenhöfen und deren Zu- und Abfahrten dürfen keine der Freizeitgestaltung dienende Fahrzeuge, wie Wohnwagen, Anhänger, Bootstrailer etc. vorübergehend oder dauerhaft abgestellt werden. Gleiches gilt für Kraftfahrzeuge, die nicht mehr fahrbereit oder amtlich abgemeldet worden sind. Das Befahren von Hauszugangswegen, Trockenplätzen etc. mit motorbetriebenen Fahrzeugen, wie unter Titel 3 Absatz 12 benannt, ist wegen der Gefährdung von Personen untersagt. Gleiches gilt für das Befahren mit Fahrrädern.
- 8.9 Farblich abweichende Anstriche sowie das Anbringen von Verkleidungen (Holz, Platten etc.) bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch den Vermieter.

8.10 Blumenschmuck: Das Anbringen der Blumenkästen muss sachgemäß und sicher erfolgen. Beim Gießen oder Wässern der Blumen in Blumenkästen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an Hauswänden herunterläuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Bei Nichtbeachtung dieser Hinweise kann der Vermieter die Aufhängung oder Anbringung von Blumenkästen untersagen.

## **9. Sauberhaltung der Wohnung**

9.1 Die Wohnung und ihre bauseits vorhandenen Einrichtungen (sanitäre Objekte, Öfen, Schränke, Heizkörper etc.) sind pfleglich zu behandeln und nicht nur im Hinblick auf Renovierungsarbeiten in ordentlichem Zustand zu halten.

9.2 Die Wohnung, vor allem die Küche, soll nicht ins Treppenhaus entlüftet werden.

9.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände dürfen nicht mit aggressiven und schädigenden Putzmitteln gereinigt bzw. geputzt werden.

9.4 Fußböden, gilt für Oberbeläge jeglicher Art, dürfen nicht mit selbstklebenden oder fest verklebten Oberbelägen versehen werden. Die Verwendung von kunststoffbeschichteten Wand- und Deckenverkleidungen oder anderen, im Brandfall giftige Dämpfe entwickelnden, im Handel angebotenen Produkten/Materialien ist wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung untersagt. Das Bekleben der Innentüren ist nicht gestattet.

9.5 Haus- und Küchenabfälle dürfen weder in das WC noch in das Wasch- und Spülbecken geschüttet werden.

9.6 Sperriges Material (z. B. Zeitungspapier, Textilien, Bürsten jeglicher Art, Hygieneartikel etc.) darf nicht in die Abflussleitungen geworfen werden, da dieses zu Verstopfungen führt. Im Allgemeinen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Abfluss bei Bedarf durch den Mieter gereinigt wird (z. B. Entfernung von Haaren). Wenn festgestellt wird, dass ein Mieter durch Nichtbeachtung dieser Hinweise Verstopfungen verursacht, so haftet er für die entstehenden Kosten.

## **10. Anzeige und Meldung von Schäden**

10.1 Treten Schäden, Mängel oder Ungeziefer in der Wohnung, in den gemeinsam genutzten Räumen oder am Haus auf, so sind diese unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

10.2 Der Mieter ist nicht berechtigt, von sich aus ein Unternehmen mit der Behebung von Schäden oder Mängeln zu beauftragen, es sei denn, es besteht Gefahr im Verzug. Außerhalb der Öffnungszeiten des Vermieters ist vom Notdienstverzeichnis, welches im Treppenhaus aushängt und auf der Website des Vermieters hochgeladen ist, nach den dortigen Regelungen Gebrauch zu machen.

Fassung August 2023