

# Hausordnung

(wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages, Stand: 01.06.2021)

Das Zusammenleben in einer Mietergemeinschaft erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das unge störte Zusammenleben zu erreichen, ist die

nachfolgende Hausordnung als rechtsver bindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten. Etwa notwendige Ergänzungen und Sonderregelungen bleiben vorbehalten.

## Hausverwaltung

Dem Hausverwalter obliegt die Sorge für die Einhaltung des Miet-/Nutzungsvertrages und dieser Hausordnung. Er ist im Interesse des Wohnungsunternehmens und der Hausgemeinschaft tätig und ist von je-

dem Wohnungsinhaber bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben zu unterstützen. Die eingesetzten Hausmeister handeln im Auftrag und auf Weisung des Wohnungsunternehmens.

## Ruhe im Haus

### 1. Ruhezeiten

Allgemeine Hausruhe: 12:30 bis 14:30 Uhr und 22:00 bis 7:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besonders Rücksicht genommen werden, ebenso wenn sich Schwerkranke im Hause befinden. Erziehungsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auch Kinder und Jugendliche die allgemeine Hausruhe beachten. Soweit bei hauswirtschaftlichen Arbeiten in der Wohnung, auf dem Dachboden, im Keller und im Hof stärkere Geräusche nicht zu vermeiden sind, dürfen solche Arbeiten nur an Werktagen in der Zeit von 7:00 bis 12:30 Uhr und 14:30 bis 19:00 Uhr vorgenommen werden.

### 2. Kinderspiel

Kinder spielen möglichst auf den dafür vorgesehenen Spielplätzen.

Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen.

Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

### 3. Musik

Rundfunk- und Musikgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen, ihre Benutzung auf Balkonen und Loggien ist untersagt. Hausmusik und Singen ist innerhalb der Ruhezeiten nicht gestattet.

### 4. Ausnahmen

Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich voraussichtlich über 22 Uhr hinaus erstrecken, müssen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden

## Pflege von Wohnung, Haus und Außenanlagen

### 5. Wohnung und Nebenräume

Die Wohnung mit ihrem Zubehör ist pfleglich zu behandeln und stets in sauberem Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten.

Dasselbe gilt für Untergeschoss, Keller und Dachboden. Auch diese Räume dürfen nur ihrer Zweckbestimmung entsprechend verwendet werden. Lattenverschläge dürfen nicht verhängt oder abgedichtet werden.

Das Anbringen von Turngeräten an Decken, Wänden, Türrahmen usw. ist nicht gestattet.

Die Fußböden in der Wohnung sind so zu pflegen, dass keine Schäden entstehen. Linoleum und Steinholzfußböden bedürfen besonde-

rer Behandlung. Hartholzfußböden (Parkett und ähnliches) dürfen nicht geschleuert werden. Für die Pflege aller übrigen Fußbodenbelege sind nur die hierfür geeigneten Mittel zu verwenden. Druckempfindliche Fußböden sind durch zweckentsprechende Unterlagen zu schützen.

Teppiche, Kleider, Matratzen und Polstermöbel dürfen nur auf dem Hof geklopft werden. Auf aufgehängte Wäsche ist Rücksicht zu nehmen.

Jedes Ausschütteln von Putztüchern, Teppichen, Vorlegern, Besen und dergleichen aus Balkonen und Fenstern ist zu unterlassen.

## 6. Belüftung der Wohnräume

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzzeitiges Öffnen der Fenster. Die Vorgaben aus dem Merkblatt „Heizen und Lüften“ (siehe Anlage) sind einzuhalten.

Zum Treppenhaus hin soll die Wohnung, vor allem aber die Küche, **nicht** entlüftet werden. Keller, Boden und Treppenhaus sind in der kalten Jahreszeit durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster zu lüften. .

## 7. Hausreinigung

Die Sauberhaltung der Wohnanlage obliegt dem Vermieter. Alle Reinigungsarbeiten, Treppen, Treppengeländer, Podeste, Treppenhausdurchgänge, Beleuchtungskörper und Treppenhausfenster werden von ihm in Auftrag gegeben und im Rahmen der Betriebskostenumlage, gemäß den Regelungen des Mietvertrages, an die Mieter weiterberechnet.

Es ist Pflicht jedes Hausbewohners, für größtmögliche Sauberkeit des Treppenhauses sowie der Außenanlagen zu sorgen. Beschmutzungen beim Transport von Gegenständen und Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Bei Bedarf werden Sonderregelungen getroffen.

Hausmüll ist nur in dafür vorgesehene Restmüllcontainer zu entsorgen. Für Sperr- und Sondermüll, Elektrohaushaltgeräte sowie Abfälle aus Kleingärten sind die im Abfallkalender des Entsorgers angebotenen Möglichkeiten zu nutzen.

## 8. Gemeinsam benutzte Räume

Soweit Räume zur Unterstellung von Kinderwagen und Fahrrädern allgemein zur Verfügung stehen, dürfen dort keine anderen Gegenstände abgestellt werden.

Treppen, Treppenflure, Keller- und Dachbodengänge dienen als Flucht- und Evakuierungswege und sind stets freizuhalten, das Aufstellen von Schuhschränken ist nicht gestattet.

Für Folgen aus Behinderung der Rettungskräfte haftet die verursachende Mieterschaft.

Kellereingangstüren, Hof- und Dachbodentüren sind verschlossen zu halten. Das Dach darf nicht betreten werden.

Der Zugang zur elektrischen Haussicherung (Zählerplatz), zu den Absperreinrichtungen (Absperrhähne/Schieber) für Wasser ist ständig frei zu halten.

Die Absperreinrichtungen sind im Schadensfall zu betätigen, damit Folgeschäden für Personen und Gebäude vermieden werden.

## 9. Hof und gärtnerische Anlagen

Die gärtnerischen Anlagen dürfen nicht verändert werden. Die Gestaltung und Bewirtschaftung der Außenanlagen obliegt dem Wohnungsunternehmen. Bei Beschädigung der Außenanlagen wird der Schuldige zum Schadenersatz herangezogen.

Hof, Gehwege und gärtnerische Anlagen dürfen nicht als Lager-, Park-, Abstellplatz für Fahrzeuge verwendet werden. Gehwege dienen dem Fußgänger, sie sind keine Fahrbahn für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und größere Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

Das Füttern von Tauben, Katzen (u. a. Wildtieren) auf Loggien, Balkonen und Grünanlagen ist untersagt.

## 10. Trockenräume und -plätze

Kleinwäsche kann auf Balkonen getrocknet werden, jedoch nur, wenn sie innerhalb der Balkonbrüstung aufgehängt und nicht sichtbar wird.

Sofern Trockenräume vorhanden sind, stehen diese entsprechend der im Haus üblichen Abstimmung zur Benutzung zur Verfügung. Auf dem Trockenboden darf nur handfeuchte, nicht tropfende Wäsche aufgehängt werden.

## 11. Aufzüge

Die Aufzüge sind so zu bedienen, dass keine Störungen auftreten können und keine Beschädigungen an der Aufzugsanlage entstehen.

Die Notschalter dürfen nur in Notfällen (z.B. Personeneinschluss) bedient werden. Insbesondere dürfen die Aufzüge nicht durch offengehaltene Außentüre blockiert werden. Der Betrieb der Aufzugsanlage ist sehr kostenintensiv. Ein unnötiges Benutzen ist daher in Ihrem eigenen Interesse zu vermeiden.

**Bei Störungen sind zu verständigen:**

**I. Der Hausmeister bzw. Bereitschaftsdienst gemäß Aushang.**

**II: Bei Ausfällen mit Personeneinschluss ist IMMER der Aufzugsbetreiber zu verständigen. (Notruftaste)**

## Schadensverhütung

### 12. Schließen der Haustüre

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren geschlossen und die Kellereingänge sowie Hoftüren verschlossen zu halten. Sofern Hauseingänge mit Gegensprechanlage ausgestattet sind, entfällt das Verschließen (Voraussetzung ist, dass die Schlösser der Haustür nicht entriegelt werden). Hausschlüssel dürfen nur Hausbewohner sowie die Hausverwaltung besitzen.

### 13. Ein- und Auszug

Beim Ein- und Auszug entstehende Beschädigungen an Fußböden, Treppen, Wänden usw. sind der Hausverwaltung umgehend anzuzeigen und werden auf Kosten des Ein- bzw. Ausziehenden beseitigt.

### 14. WC und Abflussbecken

Haus- und Küchenabfälle sowie sonstige verstopfende Gegenstände dürfen nicht in die WCs und Abflussbecken geschüttet werden.

Für alle Schäden, die durch eine Verstopfung verursacht werden, haftet die Hausgemeinschaft, es sei denn, der Schuldige kann eindeutig festgestellt werden.

Schmutz und Abwässer dürfen nicht in Dach- oder Regenrinnen gegossen, Siebeinsätze nicht herausgenommen werden.

### 15. Balkone und Fassaden

Blumenkästen dürfen nur an Loggien und Balkonen angebracht werden. Starkes Gießen der Blumen belästigt die Hausbewohner und schadet Balkonbrüstungen und Fassadenputz.

Die Sichtflächen des Hauses sowie die Wände offener Balkone und Loggien dürfen nicht verunstaltet werden, insbesondere dürfen (außer Pflanzenschmuck) keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden.

Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art vor den Fenstern ist untersagt. Zur Schonung des Wandputzes dürfen Fahrräder und ähnliches nicht an die Hauswände gelehnt werden. Beachten Sie hierzu die ausführlichen Informationen im Merkblatt „Balkonanlagen“ (siehe Anlage)

### 16. Licht- und Klingelanlagen

Elektrische Leitungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung des Wohnungsunter-

nehmens durch einen zugelassenen Fachmann verändert werden. Elektrische Geräte, Beleuchtungskörper und Zubehör müssen den VDE-Vorschriften entsprechen. Bei Verwendung von Geräten mit hohen Anschlusswerten (z. B. Heizofen, Waschmaschine, usw.) ist der Leitungsquerschnitt zu beachten, bei Zuwiderhandlung haftet der Mieter/Nutzungsberechtigte.

### 17. Beleuchtung

Versagt die allgemeine Hof-, Flur- oder Treppenhausbeleuchtung, so ist der zuständige Hausmeister/ Hausverwalter umgehend zu informieren.

### 18 Frostgefahr

Mit besonderer Sorgfalt ist darauf zu achten, dass Wasserleitungen und Abläufe nicht einfrieren. Bei strenger Kälte sind sämtliche Untergeschoss- und Kelleröffnungen geschlossen zu halten.

Die Hof- und Gartenleitungen bleiben während der kalten Jahreszeit abgestellt und entleert. In Wohnungen mit zentraler Warmwasserheizung bzw. Fernheizung dürfen während der Frostperiode die Heizkörper nicht ganz abgestellt werden. Vor allem die Heizkörper in den Schlaf- und Kinderzimmern sind leicht geöffnet zu halten.

Bei Wasserleitungsschäden sind die Absperrventile zu schließen. Bitte vergewissern Sie sich, wo sich die Absperrhähne im Untergeschoss befinden.

### 19. Havarie

Als Havarie gilt eine schwere Betriebsstörung, die meist plötzlich eintritt, erhebliche Nutzungseinschränkungen (nicht nur für den eigenen Wohnbereich) verursacht oder eine Gefahr für Leben und/oder Bausubstanz darstellt.

Tritt ein Schaden durch Havarie ein, so ist der Mieter zur weiteren Schadensbegrenzung verpflichtet. Bei auftretenden Havarien ist unverzüglich der Hausmeister/Hausverwalter oder der zuständige Bereitschaftsdienst gemäß Aushang zu informieren.

Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für Haus, Bewohner oder Dritte, so sind zweckentsprechende Sicherungen (z.B. Notruf tätigen, Nachbarn informieren, Schutzbedürftigen helfen) zu treffen und/oder entsprechende Warnzeichen anzubringen.

## 20. Anzeige von Schäden

Schäden, die in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen, am Haus, im Hof und in den gärtnerischen Anlagen auftreten, sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen oder seinem Beauftragten zu melden.

## 21. Abwesenheit der Wohnungsinhaber

Bei längerer Abwesenheit eines Mieters/Nutzungsberechtigten hat dieser einen Vertreter

## Brandschutzordnung

### 23. Brand- und Explosionsgefahr

a) Das Hantieren mit offenem Licht und das Rauchen auf dem Dachboden und in den Kellerräumlichkeiten ist feuerpolizeilich verboten.

b) Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen ist ebenso wie das Einstellen von Mopeds, Motorrollern und Motorrädern innerhalb der Wohngebäude strengstens untersagt. Brennstoffvorräte dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen gelagert werden. Das Lagern von Spreng- und Explosionsstoffen wird generell untersagt. Wird das Aufstellen von Öl-, Gas- und sonstigen Spezialöfen gestattet, so sind die behördlichen Bestimmungen zu beachten. Dasselbe gilt auch für die Lagerung von Heizöl.

c) Elektrische Geräte wie Bügeleisen, Kocher, Tauchsieder, Heizkissen, Heizdecken o. ä. Elektrogeräte sind nach den Anwendungsvorschriften der Hersteller zu betreiben. Elektrische Strahlungsöfen, Heizsonnen, Infrarotstrahler und ähnliche Elektrowärmegeräte sind so aufzustellen, dass brennbare Gegenstände nicht entzündet werden können (Mindestabstand 1m). Beim Anschluss elektrischer Geräte im Haushalt ist zu prüfen, ob die vorhandene Wohnungsinstallation den Anschluss zulässt.

d) Eingriffe und Veränderungen an elektrotechnischen Anlagen sind nur mit Zustimmung des Vermieters von Fachfirmen des Elektrohandwerks zulässig.

### 24. Flucht- und Rettungswege

Haus- und Hofeingänge erfüllen – wie auch Treppen, Flure und Kellerzugänge – ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- bzw. Motorräder, Kinderwagen u. dgl. versperrt werden.

zur Wahrnehmung der ihm obliegenden Verpflichtungen aus der Hausordnung zu beauftragen und dem Wohnungsunternehmen oder dessen Beauftragten zu benennen.

## 22. Versicherungen

Allen Haushalten wird in eigenem Interesse der Abschluss einer Haftpflicht- und Hausratversicherung einschließlich Feuer-, Diebstahl-, Einbruch-, Glas- und Wasserschadenversicherung dringend empfohlen.

Die Stell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr (Rettungsinseln), Durchfahrtsstraßen und Durchfahrten zu Innenhöfen sowie Flächen zum Anleiten dürfen nicht verstellt und zugeparkt werden. Sie sind ständig frei zu halten.

## 25. Hilfsmittel und Zugänge

Einrichtungen, Mittel und Geräte, die der Verhütung, der Meldung und der Bekämpfung von Bränden, der Verhinderung der Brandausbreitung oder der Gewährleistung der Evakuierung dienen (einschließlich deren Kennzeichnung), dürfen nicht beschädigt, unbefugt entfernt bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Dazu gehören Hydranten, jegliche anderen Löschwasserentnahmestellen, Feuer- und Rauchmelder, Feuerlöschgeräte, Rauch- und Hitzeabzüge, Anschlüsse für Steigleitungen, Wandhydranten, Brandschutztüren, Hinweisschilder, Rettungsfenster, Notausgänge, Notausstiege und Leitern in den oberen Etagen.

Auf Dachböden ist ein ungehinderter Zugang zu Schornsteinen, Dachausstiegen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie für den Rauch- und Wärmeabzug einzuhalten.

Zugänglich gehalten werden müssen auch Einrichtungen der Energie-, Heiz- und Wasserversorgung.

## 26. Grillen

Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen auf Balkonen/Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude angrenzenden Flächen ist nicht gestattet.

**Bei Feuer und Ertönen der Rauchwarnmelder ist das Merkblatt „Verhalten im Brandfall“ (siehe Anlage) zu beachten.**

# RUHE BEWAHREN

Konzentrieren Sie sich auf das Wesentliche.

## 1. Brand melden

Betätigen Sie den Brandmelder  
oder Rufen Sie die Feuerwehr

### Notruf 112

Meldung klar und deutlich abgeben:

- Wo brennt es?
- Was brennt?
- Sind Menschen und Tiere in Gefahr?
- Wer meldet den Brand?



## 2. In Sicherheit bringen

- Verlassen Sie den brennenden Raum!
- Türen schließen aber nicht abschließen!
- Wenn Sie durch das Feuer gefährdet sind, verlassen Sie das Haus und nutzen die gekennzeichneten Fluchtwege.
- Verständigen Sie Ihre Nachbarn
- Bitte nehmen Sie gefährdete und hilfsbedürftige Personen mit!
- Fahrstuhl nicht benutzen!



## 3. Löschversuche unternehmen

- Versuchen Sie – wenn möglich – den Brand zu löschen, setzen Sie sich aber keinen Gefahren aus.
- Weisen Sie die Feuerwehr ein, sie benötigt Ihre Information für die Brandbekämpfung.

