

# Hausverwaltung Hausordnung



## 1. ALLGEMEINES

- 1.1. Die Einhaltung der in dieser Hausordnung enthaltenen Regeln sollte selbstverständlich sein. Das Zusammenleben aller Mitbewohner unter einem Dach erfordert grundsätzlich Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme.
- 1.2. Im Rahmen seiner allgemeinen Obhuts- und Sorgfaltspflichten für das Mietobjekt ist jeder Mieter dazu verpflichtet, sich bei der Nutzung von Gebäude und dazugehörigen Freiflächen stets so zu verhalten, wie dies ein verständiger auf Werterhaltung bedachter Eigentümer tun würde.
- 1.3. Verstöße gegen die Hausordnung können den Vermieter zu einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Mieter wiederholt trotz Abmahnung gegen Bestimmungen der Hausordnung verstößt.
- 1.4. Der Vermieter kann diese Hausordnung auch nachträglich ergänzen oder ändern, sofern hierdurch keine zusätzliche Verpflichtung des Mieters entsteht. Eine Ergänzung oder Änderung wird erst wirksam, wenn alle Mieter davon schriftlich unterrichtet wurden.

## 2. LÄRM, GEGENSEITIGE RÜCKSICHTNAHME

- 2.1 Jeder Hausbewohner tritt für die allgemeine Sicherheit und die Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften ein. Er ist verpflichtet, die Einhaltung der Nachtruhe (22:00-06:00 Uhr) zu gewährleisten und hat sich so zu verhalten und auf seine Besucher einzuwirken, dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme ein störungsfreies Wohnen für alle ermöglicht wird. Das heißt, Störungen der Mitbewohner sind auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken und die Zimmerlautstärke ist einzuhalten, das gilt auch für Balkone, Terrassen, Flure und Treppenhäuser sowie den Garten, Zugänge und Zufahrten (laute Musik, Türen schlagen usw. ist grundsätzlich zu vermeiden). Eine besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13:00-15:00 Uhr (Mittagsruhe) gefordert. Normale Wohngeräusche sind von allen Bewohnern jedoch hinzunehmen.
- 2.2. Zimmerlautstärke ist eine Lautstärke, die in den Nachbarwohnungen nur noch so zu hören ist, wie die allgemeinen für dieses Haus typischen Wohngeräusche des täglichen Lebens (Definition aus dem Urteil des LG Hamburg aus dem Jahr 1995 Az.: 317 T 48/95).
- 2.3. Altbauten erfordern insbesondere im Hinblick auf Lärmschutz oft ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz. Der Mieter muss sein Verhalten immer – nicht nur in Altbauten – entsprechend den jeweiligen Besonderheiten des Wohngebäudes anpassen. Dabei kann es z. B. erforderlich sein, die Dusche oder Badewanne innerhalb der Nachtzeiten nur in Ausnahmefällen zu benutzen.
- 2.4. Musik und elektronische Unterhaltungsmedien: Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13:00-15:00 Uhr) und zwischen 19:00 Uhr und 8:00 Uhr grundsätz-

# Hausverwaltung Hausordnung



lich untersagt. In den anderen Zeiten darf nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden. Elektronische Unterhaltungsmedien (z. B. auch Computerspiele) dürfen grundsätzlich nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

## 3. KINDER

- 3.1. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Lärm, der von spielenden Kindern ausgeht, ist von den Mitbewohnern außerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) und außerhalb der Mittagsruhe zu tolerieren.
- 3.2. Aus Sicherheitsgründen dürfen Kinder sich nicht ohne erwachsene Aufsicht im Keller, in den Tiefgaragen oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- 3.3. Kinder dürfen auf dem Hof und den zum Haus gehörenden Flächen (z. B. Garten) spielen, soweit diese Flächen zur allgemeinen Benutzung durch alle Mieter geöffnet sind. Spielgeräte, Zelte und Planschbecken können aufgestellt werden, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlagen führt oder im Einzelfall (z. B. bestimmte Teilflächen) vom Vermieter oder Beauftragten (Hauswart) untersagt ist.
- 3.4. Die Sauberhaltung des Spielplatzes und des Sandkastens (soweit vorhanden) nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird. Die Spielplätze sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich. Von Spielplätzen sind Haustiere grundsätzlich fern zu halten.

## 4. HAUSTECHNIK

- 4.1.1. Zur Haustechnik gehören insbesondere: alle Installationen (Anlagen und Einrichtungen) zur Elektrizitätsversorgung und Gasversorgung, Lüftungs- u. Klimaanlage, Heizungsanlagen, Aufzüge, Ruf- und Signalanlagen.
- 4.1.2. Jede Art von Veränderung, Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten oder sonstige Eingriffe (auch Einstellungsarbeiten) an der Haustechnik darf ausschließlich von dafür zugelassenen Handwerks- u. Servicebetrieben vorgenommen werden. Mieter werden darauf hingewiesen, dass bei unsachgemäßer Durchführung von Arbeiten an der Haustechnik der Versicherungsschutz für das Gebäude verloren gehen kann. Das betrifft insbesondere auch die Verlegung privater Leitungen, Erweiterung, Umbau oder Reparaturen. Lampen und Beleuchtungskörper dürfen nicht mit Glühlampen höherer Leistung als technisch zulässig und nicht mit brennbarem Material umkleidet werden. Vom Mieter unbefugt ins-

# Hausverwaltung Hausordnung



tallierte oder technisch unvorschriftsmäßige bzw. unvorschriftsmäßig genutzte Leitungen und Anlagen können jederzeit entschädigungslos und auf Kosten des Anbringers oder Nutzers entfernt werden.

- 4.1.3. Die jeweiligen Benutzungsvorschriften für technische Anlagen und Geräte sind strikt einzuhalten.
- 4.2. Private technische Geräte dürfen - soweit aus anderen Gründen kein Verwendungsverbot besteht - betrieben werden, wenn sie den technischen Standards sowie den Unfallverhütungs- und Brandschutzvorschriften entsprechen. Die Pflicht zur Einhaltung der Vorschriften obliegt Eigentümer und Betreiber gleichermaßen. Die Absicherung elektrischer bzw. elektronischer Geräte gegen eventuell im Stromnetz auftretende Überspannungen ist ausschließlich Sache des Mieters.

## 5. SICHERHEIT

- 5.1. Fluchtwege sowie Feuerwehrezufahrten sind unbedingt und jederzeit frei zu halten!
- 5.5. Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Hoftüren und Garagentor (Tiefgarageneinfahrten), immer geschlossen zu halten. Alle Bewohner müssen darauf achten, dass sich keine Personen unbefugt Zutritt zum Haus verschaffen. Soweit eine Tür nicht mit einem automatischen Türöffner ausgestattet ist, ist diese zumindest in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ständig geschlossen zu halten, sofern sie nicht - insbesondere bei nur gelegentlich benutzten Nebeneingängen - ganztägig geschlossen halten werden kann.
- 5.6. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich frei zu halten. Davon ausgenommen ist das kurzzeitige Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen ist auch im Keller, in Abstellräumen oder auf dem Dachboden untersagt. Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Flure und Balkone sind grundsätzlich keine Abstellplätze.

## 6. WASSER, GAS, SONSTIGE INSTALLATIONEN, NASSBEREICHE

- 6.1. Waschmaschinen sind, soweit im Haus eine Waschküche mit entsprechenden Anschlussmöglichkeiten vorhanden ist, ausschließlich dort zu betreiben. Das Aufstellen einer Waschmaschine in der Wohnung ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich, sofern die Maschine entsprechend den Regeln der Technik fachmännisch hinsichtlich Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen ist. Dabei muss der Wasseranschluss mit dem Stand der Technik entsprechenden automatischen Einrichtungen versehen sein, die einen unbeabsichtigten Wasseraustritt verhindern. Eine Geschirrspülmaschine kann ohne Zu-

# Hausverwaltung Hausordnung



stimmung des Vermieters betrieben werden, jedoch gilt hinsichtlich der Ausführung der Wasser- und Abwasseranschlüsse die gleiche Regel wie für den Betrieb einer Waschmaschine. Der Mieter wird dabei auf Folgendes hingewiesen: Führt der Betrieb der Maschine in Abwesenheit dennoch zu einem Wasserschaden, so liegt nach überwiegender Ansicht der Gerichte in aller Regel eine grob fahrlässige Handlungsweise des Mieters vor. Dies führt dann zur Leistungsfreiheit einer etwa bestehenden Versicherung, die ansonsten einen eingetretenen Wasserschaden ersetzen müsste. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter zwar in der Wohnung anwesend, jedoch eingeschlafen ist.

- 6.2. Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter 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 Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen. Arbeiten an Gasleitungen und Gasanschlüssen sowie gasbetriebenen Geräten dürfen ausschließlich von einem dafür zugelassenen Fachbetrieb ausgeführt werden (siehe auch Ziffer 4.1).
- 6.3. Silikonfugen: Zu den Obliegenheiten des Mieters gehört die Pflege der in seiner Wohnung vorhandenen Silikonfugen in den Nassbereichen. Die perfekte Pflege sieht wie folgt aus: Silikonfugen nach jedem Duschen oder Baden noch einmal gründlich abspülen. Die Fugen mit einem Tuch trocken reiben. Zusätzlich einmal wöchentlich wie folgt reinigen: Auf einen feuchten Lappen Haushaltssanitärreiniger (z. B. flüssige Schmierseife oder handelsüblichen Reiniger) geben, Fugen damit gründlich reinigen, nachspülen und trocken reiben. Schäden (insbesondere Risse, Versprödungen) an Silikonfugen sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, damit eine fachgerechte Reparatur erfolgen kann. Sofern der Mieter nicht sicherstellen kann, dass kein Wasser über defekte Fugen in den Boden eindringt, ist die Benutzung der betroffenen Einrichtung bis zur Reparatur zu unterlassen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass durch in den Boden eindringendes Wasser hohe Gebäudeschäden verursacht werden können, die in keinem Verhältnis zu dem meist geringen Überwachungs-, Pflege- und Reparaturaufwand stehen.

## 7. FERNSEHEN, RUNDFUNK, TELEFON

- 7.1. Soweit das Haus mit einer Gemeinschaftsantennenanlage oder/und Breitbandkabelanschluss ausgestattet ist, und ein ausreichender Fernseh- und Rundfunkempfang möglich ist, ist das Anbringen von zusätzlichen Außenantennen gleich welcher Art auf Balkonen, an Hausfassaden, Dächern sowie an Fenstern ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters unzulässig. Der Mieter kann nicht darauf verweisen, dass die Anschaffung einer eigenen Empfangsanlage kostengünstiger wäre. Es ist immer Sache des Mieters, die für einen Fernseh- und Rundfunkempfang erforderlichen technischen Geräte auf eigene Kosten anzuschaffen.
- 7.2. Der Mieter kann einen seinen Bedürfnissen entsprechenden Telefon- und Internetan-

# Hausverwaltung Hausordnung



schluss herstellen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, die dafür notwendigen technischen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dies ist Sache des Mieters. Sofern bereits geeignete Kabel vorhanden sind, ist der Mieter gehalten, ausschließlich die vorhandene Anschlussmöglichkeit zu verwenden.

Sofern Kabel oder sonstige Einrichtungen außerhalb der Wohnung verlegt bzw. verbaut werden müssen, kann dies nur mit Absprache und Zustimmung des Vermieters erfolgen. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass er beim Auszug zu einem vollständigen Rückbau verpflichtet, und der beim Einzug bestehende Zustand wieder herzustellen ist, es sei denn es wird im Einzelfall eine andere Vereinbarung mit dem Vermieter anlässlich des Auszugs getroffen.

## 8. REINIGUNG, WINTERDIENST

- 8.1. Die folgenden Regelungen gelten nur, soweit der Vermieter die Erledigung dieser Arbeiten nicht an einen Hauswart übertragen hat.
- 8.2. Kehrwoche: Haus und Grundstück sind in einem sauberen und ordentlichen Zustand zu erhalten. Nach einem vom Vermieter aufgestellten Reinigungsplan müssen die Mieter abwechselnd gemeinsam benutzte Flure, Treppen, Fenster und Dachbodenräume, Zugangswege außerhalb des Hauses, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße und den Bürgersteig vor dem Haus in üblichem Umfang reinigen (Kehrwoche).
- 8.3. Winterdienst: In schneereichen Regionen kann der Vermieter einen Winterdienstplan ohne Zustimmung der Mieter aufstellen oder ändern, der die Übernahme des Winterdienstes in wöchentlichem Turnus und weitere Einzelheiten je nach Bedarf regelt. Der Winterdienstplan wird erst wirksam, wenn er jedem Mieter schriftlich zugegangen ist.
- 8.4. Sofern kein Winterdienstplan besteht, ist die Räum- und Streupflicht von dem Mieter durchzuführen, der jeweils mit der Kehrwoche an der Reihe ist. Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zufahrten, Gehwege und auch auf öffentliche Straßen, sofern eine entsprechende Verpflichtung der Anlieger besteht. Maßgebend ist die jeweilige Ortssatzung. Wege müssen nicht vollständig geräumt und gestreut werden, jedoch in dem Umfang, wie es das jeweilige Verkehrsaufkommen erfordert.  
Winterdienstzeiten: täglich, immer dann, wenn mit dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs gerechnet werden kann. An Werktagen ab 6:30 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 9:00 Uhr. Für das Ende der Dienstpflicht am Abend ist das jeweilige Verkehrsbedürfnis entscheidend, in der Regel muss der Winterdienst bis 22:00 Uhr durchgeführt werden.
- 8.5. Soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist, sind die erforderlichen Streumittel und/oder Gerätschaften für den Winterdienst vom Mieter auf eigene Kosten anzuschaffen und bereit zu stellen.

# Hausverwaltung Hausordnung



## 9. WOHNVERHALTEN

- 9.1. Das Rauchen in öffentlichen und gemeinschaftlich benutzten Bereichen des Gebäudes (Treppenhaus, Flure, Eingangszone, Tiefgarage usw.) ist verboten.
- 9.2. Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen. Mülltonnen oder sonstige Müllbehälter (Säcke) dürfen ausschließlich auf dem dafür vorgesehenen Platz aufgestellt werden.
- 9.3. Das Grillen mit Holzkohle ist auf Balkonen grundsätzlich nicht gestattet. In jedem Fall ist beim Grillen vom Mieter sicherzustellen, dass Qualm und Dunst nicht in andere Wohnungen eindringen können.
- 9.4. Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
- 9.5. Lüften: Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- 9.6. Schädlinge: Der Befall mit Schädlingen ist dem Vermieter unverzüglich zu melden. Jeder Bewohner hat die Pflicht, Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen zu dulden und zu unterstützen. Durchzuführende Maßnahmen werden rechtzeitig bekannt gegeben.
- 9.7. Fahrzeuge: Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden. Garageneinfahrten und Parkplätze dürfen grundsätzlich nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden. Verläuft die Garageneinfahrt in der Nähe von Schlafräumen, kann der Vermieter zur Vermeidung von Lärmstörungen Benutzungsverbote während der Nachtzeit erlassen. Entsprechendes gilt für Parkplätze. Temporäre Nutzungsverbote sind den Mietern schriftlich bekannt zugeben und werden erst mit der Bekanntmachung wirksam.
- 9.8. Fahrräder: Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und Räumen oder im Mieterkeller gestattet.
- 9.9. Sofern die Haltung von Haustieren im Mietvertrag gestattet ist, ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen jeder Art sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen und Grünanlagen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten. Grünanlagen sind keine Tier-Toilette.

# Hausverwaltung Hausordnung



## 10. GARTENNUTZUNG

- 10.1. Offenes Feuer ist im Garten nicht gestattet.
- 10.2. Der Betrieb eines Gartengrills – gleich welcher Bauart – ist im Garten und auf Balkonen sowie Terrassen generell nicht gestattet. Sofern alle Mieter des Hauses zustimmen, kann für einzelne Tage die Erlaubnis zum Betrieb eines Grills erteilt werden. Die Nachbarschaft darf nicht gestört werden.
- 10.3. Ist der Garten oder Gartenteile an einzelne Mieter zur ausschließlichen Benutzung vermietet, sind diese Nutzungsrechte von allen Mietern zu beachten.
- 10.4. Im Garten oder in dem Teil des Gartens, der allen Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung offen steht, dürfen einzelne Mieter keine Blumen- oder Gemüsebeete anlegen oder andere Mitmieter von der Nutzung des Gartens ausschließen oder diese erschweren.