

Hausordnung

(Fassung Januar 2012)

I. Allgemeines

1. Zur gemeinschaftlichen Aufrechterhaltung guter Ordnung im Hause ist eine gewissenhafte Einhaltung der folgenden Bestimmungen durch jeden Bewohner erforderlich.
2. Die in dieser Hausordnung enthaltenen Beschränkungen und Ausschlüsse der Haftung des Vermieters gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Insoweit haftet der Vermieter uneingeschränkt bei Vorsatz und Fahrlässigkeit (auch seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen).
3. Unbeschadet der Verpflichtung des Mieters, nach Nr. 5 Abs. 3 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen Schäden in den Mieträumen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen, wird gebeten, Schäden oder Mängel der Wohnung oder an der Ausstattung zunächst dem Hausmeister zu melden.

II. Hausordnung

1. Die gemietete Wohnung einschließlich aller Nebenräume ist stets sauber zu halten. Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist - besonders auch im Winter - zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.
Fußböden, gleich welcher Art, sind mit geeigneten Pflegemitteln zu behandeln. Das Streichen ungestrichener, d.h., lasierter oder lackierter Fußböden mit Farbe oder das Kleben oder Aufnageln von Fußbodenbelägen ist nicht gestattet. Für unsachgemäße Behandlung der Fußböden, die zu Schädigungen führen kann, haftet der Mieter.
2. Das Treppenhaus ist die Visitenkarte des Hauses. Deshalb muss jeder Bewohner während seiner Reinigungswoche dafür sorgen, dass es sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand befindet. Zusätzlich ist das Treppenhaus mindestens einmal in der Woche gründlich zu säubern. Zum Treppenhaus gehören auch die Flure und gegebenenfalls die Laubengänge, die Haustür, das Treppengeländer, die Treppenhausfenster sowie die Zuwegung zur Haustür.
3. Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (einschl. der dazugehörenden Flure, Laubengänge und Zuwegungen) obliegt allen Mietern.
Die Mieter des Erdgeschosses reinigen und pflegen die Haustreppe, die Hauseingangstür sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses. Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppe zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei diesen wöchentlichen Arbeiten ab.
Die Reinigung und Pflege der Zuwegungen, Kellertreppen, Kellerdurchgänge, Bodentreppen, des Bodens, Aufzuges und sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Hausteile erfolgt im wöchentlichen Wechsel. Es ist der Hausgemeinschaft überlassen, die Reihenfolge festzusetzen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet der Vermieter.
Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern, gleich welcher Art, etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen oder durch Vorbeischütten von Müll und Abfällen entstandene Verschmutzungen sofort beseitigt werden.
4. Treppenhäuser und Flure (auch Kellerflure) müssen frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art. Das Hineinnehmen von Krafträdern aller Art in das Haus ist untersagt. Kinderwagen und Rollatoren dürfen in Absprache mit dem Vermieter auf den v. g. Flächen abgestellt werden. Notwendige Fluchtwege sind aber freizuhalten.
5. Die Reinigungsöffnungen der Schornsteine in Keller- und Bodenräumen müssen freigehalten werden. Feuergefährliche Sachen dürfen in der Nähe der Schornsteine nicht aufbewahrt werden.
6. Teppiche, Läufer, Fußmatten, Decken, Betten und Matratzen sowie Polstermöbel aller Art u.Ä. dürfen nur auf dem Hof an den dafür bestimmten Stellen, in keinem Fall im Treppenhaus, auf den Fluren oder Balkonen, gereinigt oder geklopft werden, und zwar nur werktags in der Zeit von 8 bis 13 Uhr und von 15 bis 19 Uhr. Soll in der Nähe der Klopfvorrichtungen getrocknet werden, dann läuft die Klopfzeit von 8 bis 10 Uhr. Das Ausstauben von

Gegenständen aus den Fenstern straßenwärts, hofwärts oder von den Balkonen ist nicht gestattet. Das Ausschlagen von Fußmatten an den Hauswänden ist verboten.

7. Soweit bei der Verrichtung hauswirtschaftlicher Arbeiten im Hause (einschl. Boden und Keller), Hof und Garten Geräusche nicht zu vermeiden sind, sind solche Verrichtungen werktags in die Zeit von 8 bis 13 Uhr und von 15 bis 20 Uhr zu verlegen. (Hierzu gehören die Benutzung folgender Haushaltsgeräte wie Staubsauger, Waschmaschine, Geschirrspüler, Bohrmaschine u.a. elektrische Gegenstände, soweit dadurch Geräuschbelästigungen verursacht werden.)
In der Zeit von 13 bis 15 Uhr und von 20 bis 8 Uhr sind ruhestörende Arbeiten irgendwelcher Art untersagt. Außer der Mittagsruhezeit von 13 bis 15 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 22 bis 6 Uhr.
Das Abspielen und Abhören von Rundfunk-, Fernsehgeräten und Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf die Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Auch auf den Zuwegungen, Außenanlagen, Fluren, Keller, Boden und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden.
Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann hinsichtlich aller von den Mietern betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten des Mieters schalldämpfende Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Mieter ausschließen, vorgenommen werden.
Die Nutzung der mitgemieteten Terrasse / des mitgemieteten Balkons hat so zu erfolgen, dass die Mitbewohner nicht gestört oder belästigt werden. Das Grillen ist grundsätzlich verboten.
An Sonn- und Feiertagen hat jegliche ruhestörende Arbeit zu unterbleiben.
8. Hauseingänge, Zuwegungen und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten.
Die Haustüren von Häusern, die keine Schließanlage haben, sind zum Schutz aller Mieter, zur Erhaltung des Versicherungsschutzes von 21 bis 7 Uhr geschlossen zu halten. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.) der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt. Im übrigen ist das Offenstehenlassen der in das Haus führenden Türen - von notwendigen Ausnahmen abgesehen - für jede Tages- und Nachtzeit untersagt. Auch Hof-, Keller- und Bodentüren sind stets abgeschlossen zu halten.
Die allgemeine Beleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Der Anschluss besonders mit Strom betriebener Anlagen an das Netz der allgemeinen Beleuchtung ist nicht gestattet.
Fremden darf der Hausschlüssel nur mit Genehmigung des Vermieters ausgehändigt werden. Hausschlüssel dürfen die Mieter nur mit besonderer Genehmigung des Vermieters anfertigen lassen. Sollte ein Schlüssel verloren gehen, so haben die Mieter dem Vermieter sofort Anzeige zu erstatten.
Wohnungs- und Hausschlüssel dürfen nur vom Mieter und den mit ihm ausgewiesenen Personen benutzt werden.
9. Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus sowie vor der Haustür zu unterlassen.
Beim Spielen in der Wohnung ist eine Störung der anderen Hausbewohner zu vermeiden.
10. Hunde, Katzen und andere Haustiere dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters gehalten werden; eine etwa erteilte Erlaubnis ist jederzeit widerruflich. Durch die Haustiere verursachte Verunreinigungen hat der Mieter sofort zu beseitigen, andernfalls wird die Reinigung durch den Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt. Die Mieter haften für die aus der Haltung der Tiere entstandenen Schäden.
Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen (insbesondere Sandkästen) und Grünanlagen fernzuhalten. Katzen sind ausschließlich in der Wohnung zu halten.
11. Das Anbringen von Turngeräten an Decken, Wänden und Türrahmen ist nicht gestattet.
Beschädigungen des Mietobjektes und der Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Auftreten von Ungeziefer sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.
12. In Häusern mit Gemeinschaftsempfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen wird eine Genehmigung zur Anbringung von Antennen insbesondere Parabolantennen nicht erteilt. CB-Funker benötigen für die Anbringung einer Antenne eine besondere Genehmigung des Vermieters.
Blumenkästen, -bretter und -töpfe dürfen nur an der Brüstung etwa vorhandener Balkone unter Beachtung größter Vorsichtsmaßnahmen nur so angebracht werden, dass niemand gestört oder belästigt wird.
13. Bodenräume dürfen nicht zur Aufbewahrung leicht entzündlicher Gegenstände wie Papier, Matratzen usw. dienen.
14. Boden- oder Kellerräume dürfen nicht mit offenem Licht oder Feuer betreten werden.

15. Küchenabfälle, Mullbinden und dergleichen dürfen nicht in WC, Waschbecken oder Spüle, sondern nur in die dafür bestimmten Behälter oder Müllgefäße geschüttet werden. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter für schuldhaft verursachten Verstopfungen innerhalb der Wohnung. Sperrige Abfälle sind zu zerkleinern, bevor sie in die dafür bestimmten Behälter geschüttet werden.
 16. Die Mieter sind verpflichtet, den ihnen zugewiesenen Boden- und Kellerraum sauber zu halten sowie jeden am Dach bemerkten Schaden und das Eindringen des Regens dem Vermieter anzuzeigen. Den durch Offenlassen der Bodenfenster verursachten Schaden haben die Mieter zu ersetzen. Die Keller- oder Bodenfenster sind im Winter (Oktober bis März) grundsätzlich geschlossen zu halten. Gegen ein kurzzeitiges Lüften ist nichts einzuwenden.
 17. Wasserzu- und -ableitungen sind vom Mieter besonders pfleglich zu behandeln und Schäden dem Vermieter anzuzeigen. Das Wasser darf nur zum häuslichen Gebrauch allein, nicht zu gewerblichen Zwecken verwendet oder sonst verschwendet werden.
 18. Der Mieter hat innerhalb der von ihm ausschließlich genutzten Räume (z.B. der Wohnung oder der Kellerräume) die ihm in zumutbarer Weise mögliche Vorsorge zu treffen,
 - dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Dies gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur - 5° C unterschreitet. Diese Einfriergefahr kann durch regelmäßiges, kurzzeitiges Betätigen der Wasserläufe vermieden werden; bei Heizungsanlagen gilt Abschnitt VI Nr. 6 Satz 6.
 - bei drohendem Unwetter die Fenster geschlossen zu halten.
- Alle Mieter werden gebeten, die entsprechenden Vorkehrungen auch für die Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere Treppenhaus, Dachgeschoss, Keller) im Rahmen des ihnen Möglichen und Zumutbaren zu treffen.
19. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter Vorkehrungen zu treffen, dass die Wohnung im Notfalle - bei Feuer- und Frostgefahr - betreten werden kann.

III. Benutzungsordnung für Waschmaschinen- und Trockenräume

1. Sofern ein Waschmaschinenraum vorhanden ist, steht dieser den Mietern täglich, außer an Sonn- und Feiertagen, in der Zeit von 8 bis 20 Uhr - die Zeit der Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr ausgenommen - lt. Waschplan zur Verfügung. Nach jeder Benutzung des Raumes ist dieser einschließlich der maschinellen und sonstigen Einrichtungen zu reinigen.

Die Wäsche ist unter Verwendung der dafür angebrachten Vorrichtungen nur im Hof oder in den Trockenräumen aufzuhängen. Eine zweckfremde Verwendung von Trockenräumen und -plätzen ist nicht zulässig. Nach Ablauf der Trockenzeit ist die Wäscheleine oder der Trockenschirm zu entfernen. Der Trockenraum darf mit Rücksicht auf die übrigen Mieter nur von 8 bis 20 Uhr betreten werden.
Das sichtbare Trocknen von Wäsche auf Terrassen und Balkonen ist zu keiner Zeit gestattet.

2. Der Waschmaschinen- und der Trockenraum werden nach der durch den Vermieter festgesetzten Reihenfolge im halbwochentlichen Wechsel benutzt, und zwar von

Montag bis Mittwoch
Donnerstag bis Sonnabend.

Es ist der Hausgemeinschaft überlassen, eine andere Reihenfolge festzusetzen. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet der Vermieter.

3. In den Ausguss dürfen keinerlei Abfälle geschüttet werden, welche die Leitung verstopfen können.
4. Der Waschmaschinenraum darf nur zum Waschen der Wäsche benutzt werden. Das Abstellen von Gegenständen aller Art ist nicht gestattet.
5. Die Fenster des Trockenraumes sind so zu befestigen, dass sie vom Wind nicht bewegt werden können.
6. Die zum Trocknen aufzuhängende Wäsche ist sorgfältig auszuwringen. Für Schäden, die durch Tropfen der Wäsche entstehen, haftet der Mieter.

7. Nach Gebrauch ist der Trockenraum zu reinigen.

IV. Benutzungsordnung für Waschmaschinen, Trockenschleudern pp.

1. Die Bedienungsanweisungen sind streng zu beachten. Bei fahrlässiger Beschädigung haftet der Mieter.
 2. Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr.
3. Abschnitt III gilt sinngemäß.

V. Benutzungsordnung für Garten- und Nutzland, Hof- und Grünanlagen sowie Kinderspielplätze

1. Das Aufstellen von Gartenbuden, Kleintierställen, Garagen, Schuppen usw. ist nicht gestattet.
2. Ist mit der Wohnung ein Garten vermietet, so ist dieser von den Mietern zu pflegen. Die Mieter tragen die Kosten, die durch die Pflege des Gartens entstehen.
Für nicht zur Mietsache gehörige Garten- oder Landflächen gelten besondere Vereinbarungen.
3. Bäume oder Sträucher dürfen beim Auszug nicht entfernt werden, das gleiche gilt für durch Mieter gepflanzte Bäume oder Sträucher; sie gehen ohne Entschädigung in das Eigentum des Vermieters über. Den in der Zeit von Anfang August bis Ende September ausziehenden Mietern wird die Aberntung des Gartens oder Nutzlandes gestattet. Die Aberntung muss bis zum 15. Oktober beendet sein.
4. Gartenanlagen einschließlich Vorgärten und Spielplätze, die der Gemeinschaft dienen, werden von dem Vermieter unterhalten. Die Mieter sind zur pfleglichen Behandlung der Anlagen und der Vorgärten verpflichtet, insbesondere sind die Kinder entsprechend anzuweisen.
Die Hauszuwegungen dürfen grundsätzlich nicht mit motorbetriebenen Fahrzeugen oder Fahrrädern befahren werden.
Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen. Es darf vor allem weder hier noch auf den Hauszuwegungen Ball gespielt werden, sofern vom Vermieter keine Sonderregelung getroffen worden ist.
5. Für Kinderspielplätze gilt die Verordnung zum Schutze der öffentlichen Grünanlagen sinngemäß. Danach dürfen die aufgestellten Spielgeräte nur von Kindern bis zum vollendeten 14. Lebensjahr und nur in der Zeit von 8 bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis zum Eintritt der Dunkelheit, längstens jedoch bis 20 Uhr benutzt werden. Sandkisten bleiben kleineren Kindern vorbehalten.
6. Hofanlagen dürfen nicht zum Abstellen irgendwelcher Gegenstände benutzt und nicht verunreinigt werden. Das gilt vor allem für alle Motorfahrzeuge.
7. Das Wagenwaschen auf dem Gelände des Wohngrundstückes ist untersagt.

VI. Benutzungsordnung für die Sammelheizung

1. Sind die vermieteten Räume an die Sammelheizung angeschlossen, so ist der Vermieter verpflichtet, die Sammelheizung in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai (Heizungsperiode) in Betrieb zu halten. Der Vermieter ist berechtigt, auch außerhalb dieser Zeit ohne Zustimmung der Mieter die Heizung in Betrieb zu nehmen, wenn die Außentemperaturen dies notwendig erscheinen lassen.
2. Als Richtlinie für die Erwärmung gilt eine Temperatur von + 20° C für die Zeit von 6 bis 22 Uhr in den von den Mietern benutzten Wohnräumen (nicht Schlaf- und sonstigen Räumen), gemessen einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte.
3. Neubauten, die erstmalig bezogen werden, erfordern zur Beseitigung der normalen Baufeuchtigkeit ein häufiges Lüften und stärkeres Beheizen der Räume. Es genügt nicht, die Räume täglich nur einmal zu lüften, vielmehr muss eine möglichst stetige Belüftung gewährleistet sein.
4. Der Vermieter ist verpflichtet, Störungen im Betrieb der Heizungsanlage, nachdem ihm Anzeige erstattet wurde, zu beseitigen.

5. Die Mieter sind verpflichtet, an der Zentralheizung teilzunehmen und sich an den Kosten der Heizung zu beteiligen.
6. Zur Vermeidung von Feuchtigkeiterscheinungen sind die Räume stets ausreichend zu beheizen und zu lüften. Feuchtigkeiterscheinungen entstehen in der Regel in kühlen und wenig oder gar nicht gelüfteten Räumen. Eine vollständige Unterbindung der Wärmeversorgung, auch bei kürzerer oder längerer Abwesenheit der Mieter ist deshalb unzulässig. Für Schäden, die durch ungenügende Heizung oder Lüftung der Räume entstehen, haften die Mieter. Sie haben dafür Schadenersatz zu leisten. In den Hauptwohnräumen ist auch bei Abwesenheit während der Heizperiode eine Mindesttemperatur von + 18° C zu gewährleisten.

VII. Benutzungsordnung für Fahrstuhlanlagen

1. Der Fahrstuhl ist eine Gemeinschaftseinrichtung und steht allen Mietern, Angehörigen und Besuchern zur Verfügung.
2. Der Fahrstuhl darf nicht für Transporte von Möbeln, Sperrgut oder sonstigen schweren Gegenständen benutzt werden. Die im Fahrstuhl angegebene Tragkraft bzw. die Personenzahl dürfen auf keinen Fall überschritten werden.
3. Kindern unter 10 Jahren ist die Benutzung des Fahrstuhls nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Kinder über 10 Jahre dürfen den Fahrstuhl zwar auch allein benutzen, jedoch obliegt den Eltern die Aufsicht über die notwendige Sorgfalt und Sicherheit. Für jeglichen Missbrauch, für groben Unfug und Schäden, die von Mietern am Fahrstuhl schuldhaft verursacht werden, haften die Mieter. Nach Beendigung der Fahrt ist der Fahrstuhl sofort zu verlassen. Es ist unzulässig, ihn durch Offenhalten der Tür oder durch Betätigung des Sperrknopfes für andere Benutzer zu blockieren.
4. Betriebsstörungen sind unverzüglich von dem Mieter, der sie zuerst bemerkt, dem zuständigen Hausmeister anzuzeigen. Es ist den Mietern grundsätzlich nicht gestattet, Betriebsstörungen selbst zu beheben, weil daraus ein weit größerer Schaden entstehen kann.