

# HAUSGEMEINSCHAFTSORDNUNG

(Version Januar 1999)

## I. Rücksichtnahme auf die Hausgemeinschaft

### 1. Schutz vor Lärm

Das Zusammenleben vieler Menschen in einem Mietshaus erfordert Selbstbeschränkung und gegenseitige Rücksichtnahme und Respekt für die Mitbewohner des Gebäudes. Die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, sollte daher von allen Mietern im Hause sorgfältig beachtet und eingehalten werden.

Maßgebend sind die in der Gemeinde geltenden Anordnungen zur Verhinderung gesundheitsgefährdenden Lärms in ihrer jeweils gültigen Fassung. Danach ist in der Regel untersagt:

- andere mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen,
- Tonübertragungsgeräte in solcher Lautstärke zu benutzen, dass sie für unbeteiligte Personen störend hörbar sind. Das gleiche gilt für Musikinstrumente.
- Das Bohren, Hämmern, Sägen und sonstige mit starkem Lärm verbundene Arbeiten an Sonn- und Feiertagen generell.
- In den gesetzlichen Ruhezeiten von 13.00 Uhr - 15.00 Uhr sowie von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr des nächsten Morgen ist jeglicher belästigender und die Mitmieter störender Lärm (z.B. laute Musik, Hämmern, Bohren, lautstarke Unterhaltung usw.) zu unterlassen.
- Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen; ebenso wenn sich Kranke im Hause befinden.
- Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Keller und auf dem Dachboden ist nicht zulässig.

### 2. Teppichklopfen

Das Ausstauben von Teppichen, Läufern, Decken, Staubtüchern und anderen Gegenständen im Hausflur, vom Balkon oder zum Fenster hinaus, ist untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen, Decken usw. ist nur werktags von 8.00 Uhr - 10.00 Uhr, freitags außerdem von 16.00 Uhr - 19.00 Uhr an den dafür vorgesehenen Plätzen gestattet.

### 3. Schließen von Türen und Fenstern

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten; es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

## **II. Wohnung**

### **1. Lüftung und Heizung**

Die Wohnung muss ausreichend gelüftet, gereinigt und beheizt werden. Vorhandene Feuerstätten müssen nach den jeweiligen Bedienungsanweisungen betrieben werden.

Zur Abwehr gefährlicher Keime (z.B. Legionellen) in stehendem Wasser sind die Trinkwasserleitungen vor Benutzung ausreichend zu spülen. Dies gilt insbesondere bei einer erstmaligen Benutzung nach längerer Abwesenheit (in der Regel mehr als eine Woche). Bei längerer Abwesenheit ist durch Dritte sicherzustellen, dass die Trinkwasserleitungen zur Abwehr gefährlicher Keime ausreichend und regelmäßig gespült werden.

### **2. Waschen und Trocknen von Wäsche**

Jeder Wohnungsinhaber hat das Recht, die Wascheinrichtungen und die Trockenräume gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und die Benutzungsordnung sind zu beachten. Die Waschräume sind stets abzuschließen. Wäsche darf nur in den Trockenräumen bzw. auf den evtl. vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Auf Balkonen darf Wäsche nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden. Trockner am Fenster sind nicht gestattet.

Die Wasch- und Trockenräume einschließlich deren Zugänge und die Maschinen müssen nach Benutzung gesäubert werden. Jeder soll diese Räume so übergeben, wie er sie vorfinden möchte.

### **3. Sanitäre Anlagen**

Wasser darf nur zum Hausgebrauch und nicht zu gewerblichen Zwecken entnommen werden.

Haus- und Küchenabfälle, Zellstoffbinden, Tampons, Windeln usw. gehören weder in Toiletten noch in Ausgussbecken, damit sie Abflussleitungen nicht verstopfen.

Wasch- und Ausgussbecken, Badewannen und Toiletten dürfen nicht mit ätzenden oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden. Für medizinische Bäder dürfen Badeeinrichtungen nicht verwendet werden, wenn deren Beschädigungen zu befürchten ist.

### **4. Verhalten bei Frost**

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen alle geeigneten Maßnahmen getroffen werden, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und der Heizungskörper zu vermeiden. Die Wohnungsfenster dürfen an Frosttagen nur kurzfristig geöffnet werden. Balkone und Loggien sind vom Mieter von Eis und Schnee zu befreien.

## **5. Pflege beweglicher Teile**

Sämtliche beweglichen Teile (z. B. Scharniere) von Fenstern, Fensterklappen und Türen oder anderen Gegenständen sollen in regelmäßigen Abständen leicht geölt werden, damit sie sich nicht durch Rost oder Oxydation festsetzen. Beim Innenanstrich von Fenstern und Türen muss darauf geachtet werden, dass Scharniere und Schlösser nicht durch Farbe verkleben.

## **6. Brennmaterial**

Nicht zulässig ist, Brennmaterial jeglicher Art in der Wohnung zu lagern. Für die Vorratshaltung müssen die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden.

## **7. Balkone und Loggien**

Balkone und Loggien ohne einen unmittelbaren Abfluss in ein Entwässerungsrohr dürfen nur feucht aufgewischt und nicht gespült werden. Beim Gießen der Bepflanzung in Blumenkästen muss darauf geachtet werden, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Aus Sicherheitsgründen sind die Blumenkästen grundsätzlich an der Innenseite der Balkone/Loggien anzubringen.

Balkone und Loggien sind ausschließlich als erweiterter Wohnraum zu nutzen. Jegliche missbräuchliche Nutzung, etwa als Deponie, oder zur dauernden Lagerung von zu entsorgenden Gegenständen oder Materialien, ist zu unterlassen.

# **III. Haus-, Hof- und Gartenanlagen**

## **1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung**

Soweit im Mietvertrag nicht abweichende Regelungen getroffen sind, obliegt die Reinigung des Treppenhauses und der allgemein zugänglichen Boden- und Kellerräume - ggf. auch Müllkeller - allen Mietern nach dem vom Vermieter aufgestellten Plan.

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. Außerdem ist das Treppenhaus einmal in der Woche gründlich zu säubern.

Verschmutzungen des Hauses und seiner Zugänge durch Transporte oder Lieferungen hat der Empfänger unverzüglich zu beseitigen.

## **2. Müllraum bzw. Müllboxen**

Die Müllkeller bzw. -boxen müssen stets sauber gehalten werden. Vorbeigefallener Müll muss unverzüglich in die Gefäße geworfen werden.

Sperrgut und Gerümpel sind an den dafür vorgesehenen Abholtagen an die Straße zu stellen.

Sperrige, feuergefährliche, lärmverursachende oder zerbrechliche Gegenstände, z. B. Flaschen, Blechdosen, dürfen nicht in die Müllschluckanlage geworfen werden. Feuchte Küchenabfälle müssen vorher eingewickelt werden.

Müllschluckanlagen dürfen nur von 7.00 Uhr - 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr - 20.00 Uhr benutzt werden.

### **3. Aufzugsanlagen**

Möbel und andere große bzw. schwere Gegenstände dürfen nur bis zur angegebenen Belastungsgrenze im Aufzug transportiert werden.

### **4. Hof- und Gartenanlage**

Alle Hausbewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbildes der Wohnanlage beitragen. Nicht zulässig ist, in den Anlagen Abfälle fortzuwerfen.

Die Spielplätze stehen den Kindern täglich von 8.00 Uhr bis Dunkelwerden, längstens jedoch bis 19.00 Uhr, zur Verfügung, es sei denn, dass eine andere Zeit kenntlich gemacht ist. Benutzung von Spielgeräten geschieht auf eigene Gefahr.

Die Gartenanlagen sind kein Kinderspielplatz. Eltern müssen ihre Kinder zur Schonung und Sauberhaltung dieser Anlagen anhalten. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für durch ihre Kinder verursachte Beschädigungen verantwortlich.

### **5. Wegereinigung und Streupflicht**

Die Wegereinigung und Streupflicht obliegt den Mietern, nach dem vom Vermieter nach billigem Ermessen (§315 BGB) zu erstellenden Streu- und Schneebeseitigung sowie Wegereinigungsplan, sofern es keine anderweitige Regelung gibt.

Die Schnee- und Eisbeseitigung ist nach den Vorschriften der jeweiligen Satzung der Stadt oder Gemeinde durchzuführen. Wird kein Schneebeseitigungs- und Streuplan aufgestellt, obliegt die Schnee- und Streupflicht dem Vermieter.

### **6. Fahrzeughaltung**

Das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt.

Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ausnahmen bilden die besonders eingerichteten Waschplätze. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Motorfahräder (Mofas) und Fahrräder müssen in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum oder dem dafür bestimmten Aufbewahrungsraum unter Verschluss abgestellt werden. Kleinkrafträder und Krafträder dürfen im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten nicht in den Keller- oder Vorräumen abgestellt werden.

## IV. Schäden und deren Verhütung

### 1. Abwesenheit einer Mietpartei

Es wird dringend empfohlen, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller und Bodenschlüssel beim Vermieter - ggf. im versiegelten Umschlag - zu hinterlegen oder ihn zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist er berechtigt, zur Abwendung von Gefahren, Wohnungs-, Keller- oder Bodentüren aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Mieters.

### 2. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen

Gegenstände im Keller sind so zu lagern, dass sie nicht durch Wassereinträge beschädigt werden können. Grundsätzlich sollen weder im Keller noch auf dem Boden wertvolle Sachen abgestellt werden. Der Vermieter haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigungen am Eigentum des Mieters in den Abstellräumen.

Die Schutzgitter vor Kellerfenstern müssen immer verschlossen gehalten werden, damit Mäuse und Ratten nicht in den Keller gelangen können.

### 3. Brandgefahr

Es ist verboten, im Keller oder auf dem Boden offenes Licht zu verwenden. Leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe, z. B. Benzin, dürfen weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden.

### 4. Beleuchtung

Falls die Treppenhausbeleuchtung ausfällt, muss dies dem Vermieter oder seinem Beauftragten unverzüglich gemeldet werden. Bis zur Behebung des Schadens sollen die Wohnungsinhaber nach Möglichkeit für Notbeleuchtung sorgen, um Unfälle zu vermeiden.

### 5. Verkehrssicherheit

Das Abstellen von Gegenständen, z. B. Fahrräder, Kinderwagen, Stiefel usw., in Treppenhäusern, Vorkellern, Kellergängen, Torwegen usw. ist wegen der damit verbundenen Unfallgefahr und Behinderung im Falle von Bränden nicht gestattet. Für Schäden, die durch Nichtbeachtung dieses Hinweises auftreten, haftet der Mieter.

Der Vermieter ist nach vorheriger Abmahnung berechtigt, diese o. g. Gegenstände aus den genannten Bereichen auf Kosten des Mieters zu entfernen und zu entsorgen.



Tel.: 02103 – 49 09 0  
Mail: [zentrale@wohnbau-derr.de](mailto:zentrale@wohnbau-derr.de)  
Web: [www.wohnbau-derr.de](http://www.wohnbau-derr.de)

Wohnbau Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG  
Wohlauer Str. 32  
40721 Hilden