

## **Hausordnung**

### **Präambel**

Diese Hausordnung konkretisiert die Pflichten aus §§ 535 ff. BGB und ggf. WEG und ergänzt den Mietvertrag. Sie gilt für alle Bewohner des Gebäudes sowie deren Angehörige, Besucher und Beauftragte im Gebäude und auf den Grundstücksflächen.

### **1. Häusliche Ruhe und Lärmschutz**

Die Ruhezeiten sind werktags von 12:00 bis 14:00 Uhr sowie von 22:00 bis 07:00 Uhr; an Sonn- und Feiertagen von 12:00 bis 15:00 Uhr und von 20:00 bis 08:00 Uhr. In diesen Zeiten sind vermeidbare Geräusche zu unterlassen; auch außerhalb dieser Zeiten ist auf Zimmerlautstärke zu achten. Musizieren ist werktags von 08:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 22:00 Uhr in Zimmerlautstärke zulässig. Kinder dürfen altersgemäß spielen; Aufsichtspersonen sorgen dafür, dass andere nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

### **2. Ordnung, Sauberkeit und Reinhaltung**

Die Bewohner haben Treppenhäuser, Flure, Keller, Höfe und Außenanlagen sauber zu halten. Besteht kein Hausmeisterdienst, hat die Reinigung nach Turnus oder Aushang zu erfolgen; Verunreinigungen sind von den Verursachern unverzüglich zu beseitigen. Soweit im Mietvertrag eine Kehr-, Schnee-

und Eisräumpflicht vereinbart ist, haben die Parteien diese gemeinsam genutzten Flächen wöchentlich im Wechsel zu reinigen und zu räumen; der Vermieter/die Hausverwaltung muss hierfür keine Geräte oder Streumittel bereitstellen. Kommt eine Partei der Pflicht trotz Mahnung nicht nach, darf der Vermieter/die Hausverwaltung die Arbeiten auf deren Kosten veranlassen.

Abfälle sind nach den kommunalen Vorgaben zu trennen und ausschließlich in vorgesehene Behälter zu geben. Bei Widerspruch zwischen Hausordnung und Satzung der Gemeinde gilt die Satzung der Gemeinde. Sperr- und Sondermüll darf nicht im Haus, Hof oder Keller gelagert werden. Die Müllbereitstellung auf dem Gehweg darf frühestens am Abend vor der Abholung erfolgen. Abfälle dürfen nicht in Toiletten entsorgt werden.

Das Ausschütten von Flüssigkeiten und das Herabwerfen von Gegenständen, Zigaretten oder Essensresten aus Fenstern oder von Balkonen ist untersagt. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Ungezieferbefall ist unverzüglich zu melden und erforderliche Maßnahmen zu dulden.

Treppenhäuser, Flure und andere Verkehrsflächen sind als Fluchtwege freizuhalten. Gegenstände dürfen dort nicht abgestellt werden; Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühle dürfen nur abgestellt werden, wenn sie Fluchtwege nicht versperren oder wesentliche Hindernisse bilden. Insbesondere

Motorräder dürfen nicht in Mieträumen bzw. auf der Gemeinschaftsfläche abgestellt werden.

Die Haustür ist stets geschlossen zu halten; sie darf aus Gründen der Fluchtmöglichkeit nachts nicht abgeschlossen werden. Schlüssel müssen sorgfältig aufbewahrt werden und dürfen nur Berechtigten überlassen werden. Bei Schlüsselverlust haben Bewohner den Vermieter/die Hausverwaltung unverzüglich zu informieren; soweit erforderlich, haben sie die angemessenen Austauschkosten zu tragen, sofern sie den Verlust zu vertreten haben.

Die Bewohner haben so zu lüften und zu heizen, dass Feuchte- und Frostschäden vermieden werden; sie müssen korrekt stoßlüften mit kurz und weit geöffneten Fenstern. Bei Abwesenheit haben sie die Heizung auf Frostschutz zu stellen und die Fenster zu schließen. Es wird auf das Merkblatt Schimmelprävention (Heizen u. Lüften) verwiesen.

### **3. Tierhaltung**

Hunde, Katzen und größere Tiere dürfen Bewohner nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung halten; übliche Kleintiere sind genehmigungsfrei, sofern keine Belästigungen oder Gefährdungen entstehen. Wildtiere, Reptilien, giftige oder gefährliche Tiere dürfen nicht gehalten werden; eine gewerbliche Tierzucht ist untersagt. Hunde müssen in Gemeinschaftsbereichen an der Leine geführt werden; Verunreinigungen müssen unverzüglich beseitigt werden. Anerkannte Assistenzhunde sind genehmigungsfrei. Bei wiederholten erheblichen Störungen nach Abmahnung kann die Zustimmung widerrufen und die Entfernung des Tieres

verlangt werden. Für Schäden aus Tierhaltung haften die Halter nach Gesetz; auf Verlangen haben sie eine Tierhalterhaftpflichtversicherung nachzuweisen. In jedem Fall muss vorab der Vermieter/die Hausverwaltung informiert werden.

### **4. Gebrauchs- und Nutzungsregeln**

Die Bewohner haben ihre Spiel- und Freizeitaktivitäten so auszuüben, dass andere nicht gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden; Ballspiele sowie Roll-, Skateboard- oder Fahrradfahren sind in Treppenhäusern, Fluren, Garagen oder Zufahrten untersagt. Das Füttern von Tauben und Wildtieren ist untersagt. Ein- und Auszüge haben die Bewohner der Hausverwaltung unverzüglich mitzuteilen; Untervermietung oder kurzzeitige Überlassung bedarf der Zustimmung nach Gesetz. Namensschilder sind einheitlich und leserlich anzubringen; Änderungen dürfen nur in Abstimmung mit der Hausverwaltung/dem Vermieter erfolgen.

In gemeinschaftlichen Innenbereichen ist Rauchen nicht gestattet; auf Balkonen und Terrassen haben die Bewohner Rücksicht zu nehmen, sodass Rauch insbesondere nicht in Nachbarwohnungen eindringt. Fahrzeuge dürfen ausschließlich auf gekennzeichneten Flächen abgestellt werden; Zufahrts-, Flucht- und Rettungswege haben frei zu bleiben und Motoren dürfen nicht im Stand laufen. Balkone, Loggien und Terrassen haben die Bewohner sauber zu halten; Blumenkästen sind innenseitig und sicher zu befestigen. Grillen mit Holzkohle, Gas oder offenem Feuer ist nur mit Zustimmung des Vermieters und unter Rücksichtnahme auf andere Bewohner zulässig; ein Elektrogrill

ist zulässig, wenn keine Rauch- oder Geruchsbelästigung entsteht.

Das Anbringen von Außenantennen, Satellitenschüsseln, Markisen, Schildern oder Blumenkästen an der Fassade darf nur mit vorheriger Zustimmung durch Hausverwaltung/Vermieter erfolgen; bei vorhandener Gemeinschaftsantenne darf der Mieter diese vorrangig nutzen. Soweit Mieter die Gartenpflege übernommen haben, stellt der Vermieter/die Hausverwaltung keine Arbeitsgeräte bereit.

## **5. Aufzüge**

Die Aufzüge sind sachgerecht und bestimmungsgemäß zu nutzen; die Personenbeförderung hat Vorrang. Transporte größerer Gegenstände dürfen nur ohne Beschädigungen oder Überlastung und in Absprache mit der Hausverwaltung/dem Vermieter erfolgen. Kinder dürfen Aufzüge nur unter Aufsicht benutzen. Verunreinigungen und Schäden sind unverzüglich zu melden; die Reinigung ist von den Verursachern durchzuführen oder die entstehenden Kosten sind von ihnen zu tragen. Bedienelemente, Türen und Notrufanlagen dürfen nicht missbräuchlich verwendet werden; Notfälle müssen über die Notrufvorrichtung gemeldet werden.

## **6. Waschküchen und Trockenräume**

Gemeinschaftliche Wasch- und Trockeneinrichtungen sind nur zu den bekanntgegebenen Zeiten zu nutzen und pfleglich zu behandeln; nach der Nutzung haben die Bewohner die Maschinen, Filter und Siebe zu reinigen, Leitungen zu schließen und den Raum zu lüften. In

Wohnungen darf nur mit geeigneten, technisch einwandfreien Geräten gewaschen und getrocknet werden. Wäsche darf in den vorgesehenen Räumen oder an freigegebenen Plätzen und nur so lange wie zum Trocknen erforderlich aufgehängt werden; Wasch- und Trockenräume müssen während der Nutzung ausreichend beheizt und anschließend gelüftet werden. Es wird auf das Merkblatt Schimmelprävention (Heizen u. Lüften) verwiesen.

## **7. Garagen-, Park- und Stellplatzordnung**

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze dienen ausschließlich dem Abstellen betriebsfähiger Fahrzeuge; es gelten Straßenverkehrs- und Brandschutzvorschriften. Offenes Feuer und Rauchen sind verboten; brennbare Stoffe dürfen dort nicht gelagert werden; Motoren dürfen nur zum Ein- und Ausfahren laufen. Reparatur-, Lackier- und Tuningarbeiten sowie eigenmächtige Elektroinstallationen sind untersagt. Parken darf nur auf markierten oder zugewiesenen Flächen erfolgen; Zufahrts-, Flucht- und Rettungswege sind freizuhalten und Garagentore müssen nach der Durchfahrt geschlossen werden. Verschmutzungen, insbesondere durch Öl und Kraftstoffe sind unverzüglich zu beseitigen; Wagenwäsche darf nur auf zugelassenen Waschplätzen mit Abscheider und unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen erfolgen.

## **8. Sicherheit, Ordnung und Schäden**

Die Bewohner haben behördliche, polizeiliche und feuerpolizeiliche Vorgaben zu beachten; Flucht- und

Rettungswege sowie Notausgänge bleiben frei. In Innenräumen, Kellern, Treppenhäusern und Gemeinschaftsanlagen dürfen keine entzündlichen Stoffe gehandhabt werden; offene Flammen sind nur an geeigneten Orten und unter Aufsicht zulässig; pyrotechnische Gegenstände dürfen in der Wohnanlage nicht gezündet werden. Gemeinschaftliche elektrische Anlagen dürfen nicht eigenmächtig verändert werden; Defekte haben die Bewohnerinnen unverzüglich zu melden. Schäden am Baukörper, an Installationen oder Einrichtungen sind sofort zu melden und bei Gefahr im Verzug zumutbare Maßnahmen zu treffen, ohne sich selbst zu gefährden. Fällt die Allgemeinbeleuchtung in Hauseingang oder Treppenhaus aus, hat der Bewohner sein Stockwerk, im Erdgeschoss zusätzlich den Haupteingang, vorübergehend sicherzustellen.

Der Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern, CO-Meldern, Funkzählern sowie anderen sicherheits- oder gesetzlich vorgeschriebenen Einrichtungen ist zu dulden, soweit dies nach Landesrecht oder behördlichen Vorgaben erforderlich ist. Gleiches gilt für Wartungs- und Prüftermine. Eigenmächtige Eingriffe, Stilllegung oder Manipulation sind untersagt.

Hausfremden Personen wird nur bei berechtigtem Anliegen Zutritt gewährt; Dienstleister dürfen die Gemeinschaftsräume mit Zustimmung der Hausverwaltung/des Vermieters betreten. Der Vermieter, seine Beauftragten und Interessenten dürfen die Mietsache nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Vorlaufzeit besichtigen; bei Gefahr im Verzug ist der Zutritt jederzeit zulässig; notwendige Ables- und Prüftermine haben die Bewohner zu

ermöglichen. Im Einzelfall können sie aus wichtigem Grund widersprechen und haben dann einen Ersatztermin anzubieten.

Bewohnern, Angehörigen, Besuchern oder sonstigen Dritten ist es untersagt, Kameras, Video-Türspione, Bewegungsmelder mit Aufzeichnung oder vergleichbare Smart-Home-Geräte zu installieren oder zu betreiben, wenn damit gemeinschaftlich genutzte Bereiche (z. B. Hauseingang, Flur, Treppenhaus, Keller, Außenflächen, Stellplätze oder Nachbarbereiche) erfasst werden. Gleiches gilt für Geräte auf privaten Flächen wie Balkonen, wenn sie über deren Bereich hinaus wirken.

Die Hausverwaltung bzw. der Vermieter ist zur Installation von Überwachungseinrichtungen im gesetzlich zulässigen Rahmen berechtigt, soweit dies zur Wahrung berechtigter Interessen (z. B. Zutrittskontrolle, Schutz vor Vandalismus, Einbruch, Brandgefahr) erforderlich ist und die datenschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden

## **9. Haftung und Schadensersatz**

Bewohner haften für vorsätzlich oder fahrlässig verursachte Schäden, auch bei unsachgemäßer Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen. Sie haften in gleichem Umfang für das Verhalten ihrer Angehörigen, Besucher, Hausangestellten, Handwerker und sonstiger Personen, die sich mit ihrer Zustimmung oder auf ihre Veranlassung aufhalten. Schäden, Mängel oder Störungen, die die Gebäudesicherheit oder Nachbarwohnungen betreffen, haben sie unverzüglich anzuzeigen und zumutbar bei Aufklärung und Schadensbegrenzung

mitzuwirken. Die Haftung richtet sich nach Gesetz; eine private Haftpflichtversicherung wird empfohlen, bei Tierhaltung kann eine Tierhalter-Haftpflichtversicherung verlangt werden. Bei Verstößen sind nach Abmahnung Kostentragung, der Entzug von Nutzungsrechten an Gemeinschaftseinrichtungen oder weitere rechtliche Schritte möglich.

## 10. Sonstiges

[illegible]

---

---

---

## 11. Schlussbestimmungen

Die Eigentümergeinschaft/der Vermieter darf die Hausordnung aus sachlichem Grund mit einfacher Mehrheit ändern, ergänzen oder teilweise aufheben, ohne einzelne unbillig zu benachteiligen, soweit die Änderungen nicht über eine bloße Konkretisierung der mietvertraglichen Pflichten hinausgehen oder eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters erfolgt ist; Änderungen werden bekanntgegeben und gelten ab Bekanntgabe. Diese Hausordnung tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft und gilt für alle Wohnungen, Nebenräume, Außenflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen; frühere Fassungen werden ersetzt. Die Bekanntgabe erfolgt durch Aushang und Übergabe; alle Bewohner haben die Regelungen einzuhalten und auf deren Beachtung durch Angehörige, Besucher und Dritte hinzuwirken. Bleibt oder wird eine Bestimmung unwirksam, gelten die übrigen Bestimmungen fort; an die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt eine möglichst nahekommende Bestimmung.

Ich habe die Hausordnung, die Teil des Mietvertrages ist, zu Kenntnis genommen.

---

Datum

---

Unterschrift Mieter