

Haus- und Wohnordnung

§ 1 Geltungsbereich

Diese Haus- und Wohnordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Sie dient dem Ziel, ein sicheres, sauberes und respektvolles Zusammenleben aller Bewohner zu gewährleisten. Alle Mieter sowie deren Haushaltsangehörige und Besucher sind zur Einhaltung dieser Hausordnung verpflichtet.

§ 2 Grundsatz des Zusammenlebens

Ein gutes Miteinander lebt von Rücksichtnahme und gegenseitigem Respekt. Jeder Bewohner hat sich so zu verhalten, dass andere nicht gestört, gefährdet oder unzumutbar beeinträchtigt werden. Zu unterlassen ist insbesondere jedes Verhalten, das die Sicherheit, Ordnung oder das friedliche Zusammenleben im Haus und auf dem Grundstück beeinträchtigt.

Spiel- und Freizeitaktivitäten sind so auszuüben, dass keine unzumutbare Lärmbelästigung oder Beschädigung der Anlagen entsteht.

Schäden an der Wohnung, am Gebäude oder an gemeinschaftlichen Einrichtungen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Bei Gefahr im Verzug hat der Mieter im Rahmen seiner Möglichkeiten Maßnahmen zur Schadensminderung zu ergreifen.

§ 3 Sauberkeit und Ordnung

Haus, Wohnung und Außenanlagen sind sauber zu halten. Gemeinschaftsflächen (z. B. Treppenhäuser, Flure, Kellerbereiche, Zugänge) sind von allen Bewohnern pfleglich zu behandeln.

Sofern keine Fremdreinigung erfolgt, wird die Reinigung durch die Bewohner im Wechsel nach Maßgabe eines vom Vermieter festgelegten Reinigungsplans durchgeführt. Abwesenheit befreit nicht von dieser Pflicht.

Verunreinigungen, insbesondere nach Umzügen oder Lieferungen, sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.

Teppiche, Textilien und ähnliche Gegenstände dürfen nur so gereinigt werden, dass andere Bewohner nicht durch Staub, Schmutz oder Lärm beeinträchtigt werden. Das Reinigen in Treppenhäusern und anderen Gemeinschaftsflächen ist nicht gestattet.

Der Vermieter kann zur Konkretisierung dieser Hausordnung sachlich erforderliche Organisationsregelungen treffen.

§ 4 Abfall und Entsorgung

Abfälle sind entsprechend den geltenden gesetzlichen und kommunalen Vorschriften zu trennen und in die vorgesehenen Behälter einzufüllen.

Müll darf nicht neben die Behälter gestellt werden. Verunreinigungen im Bereich der Müllplätze sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Zeitungen und Prospekte sind vom jeweiligen Empfänger bzw. Verursacher zeitnah aus dem Eingangsbereich zu entfernen.

Sperrmüll und sonstige nicht haushaltsübliche Abfälle sind eigenständig zu entsorgen.

Das Einbringen von festen Abfällen, Fetten, Hygieneartikeln, Katzenstreu oder anderen schädlichen Stoffen in Abflüsse und Toiletten ist unzulässig.

§ 5 Ruhe und Rücksichtnahme

Vermeidbarer Lärm ist zu unterlassen. Auf Mitbewohner ist jederzeit Rücksicht zu nehmen.

Als allgemeine Ruhezeiten gelten die Nachtruhe von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr sowie Sonn- und gesetzliche Feiertage ganztägig. Während dieser Zeiten sind ruhestörende Tätigkeiten zu vermeiden. Musik und Unterhaltungsgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu betreiben;

Musizieren ist nur in angemessenem Umfang und grundsätzlich nur in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr zulässig.

Feiern und besondere Anlässe sind so zu gestalten, dass andere Hausbewohner nicht unzumutbar gestört werden. Eine vorherige Information der Nachbarn wird empfohlen.

§ 6 Nutzung der Wohnung

Die Wohnung ist ordnungsgemäß zu nutzen, ausreichend zu lüften und zu beheizen, um Schäden (z. B. Feuchtigkeit oder Schimmel) zu vermeiden. Der Mieter hat durch ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten zur Erhaltung der Mietsache beizutragen.

Sanitäre Einrichtungen sowie Gas- und Elektrogeräte sind vom Mieter sachgemäß zu benutzen und pfleglich zu behandeln. Verstopfungen oder Beschädigungen sind unverzüglich zu melden.

Schädlingsbefall (z. B. durch Ungeziefer) ist unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat im Rahmen seiner Möglichkeiten zur Vermeidung und Eindämmung beizutragen.

Bei Frost, Unwetter oder vergleichbaren Witterungseinflüssen hat der Mieter im Rahmen seiner Möglichkeiten geeignete Maßnahmen zu treffen, um Schäden an der Wohnung und am Gebäude zu vermeiden. Insbesondere sind zumutbare Maßnahmen zum Schutz vor Frost- und Wasserschäden zu treffen. Diese Pflicht besteht auch bei Abwesenheit.

Für Schäden, die durch unsachgemäße Nutzung oder schuldhaftes Verhalten entstehen, haftet der Mieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

§ 7 Sicherheit und Brandschutz

Installierte Rauchwarnmelder dürfen nicht entfernt, beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Funktionsstörungen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Gemeinschaftsflächen, insbesondere Treppenhäuser, Flure und Kellergänge, sind aus Sicherheits- und Brandschutzgründen grundsätzlich freizuhalten. Das Abstellen von Gegenständen ist nur zulässig, soweit dadurch keine Rettungswege eingengt, Brandschutzvorschriften verletzt oder andere Bewohner unzumutbar beeinträchtigt werden und der Vermieter dies im Einzelfall gestattet.

Brandschutztüren dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden.

Das Lagern von leicht entzündlichen oder gefährlichen Stoffen in Gemeinschaftsbereichen ist nicht gestattet. Das Abschießen von Feuerwerkskörpern von Balkonen oder Fenstern ist verboten.

Rauchen ist in gemeinschaftlich genutzten Innenräumen nicht erlaubt.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend auch für mitvermietete Nebenräume (z.B. Keller- und Dachbodenabteile), soweit von deren Nutzung Gefahren für das Gebäude oder andere Bewohner ausgehen können.

§ 8 Fahrzeuge und Elektromobilität

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen abgestellt werden. Fahrräder und ähnliche Fortbewegungsmittel sind an den dafür vorgesehenen Orten abzustellen.

Zufahrten, Rettungswege und Feuerwehrflächen sind stets freizuhalten.

Das Laden von Elektrofahrzeugen ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters und über geeignete Einrichtungen zulässig. Das Laden über Verlängerungskabel oder nicht dafür vorgesehene Steckdosen ist untersagt.

Das Laden von Akkus (z. B. von E-Bikes, E-Scootern oder ähnlichen Geräten) ist in Gemeinschaftsflächen sowie in mitvermieteten Nebenräumen (z. B. Keller- und Dachbodenabteilen) nicht gestattet. Akkus dürfen nur innerhalb der Wohnung oder in ausdrücklich vom Vermieter dafür freigegebenen Bereichen geladen werden.

§ 9 Balkone, Außenbereiche und technische Einrichtungen

Balkone und Außenflächen sind so zu nutzen, dass andere Bewohner nicht beeinträchtigt und die Anlagen nicht beschädigt werden.

Beim Gießen von Pflanzen ist darauf zu achten, dass kein Wasser auf darunterliegende Flächen gelangt. Blumenkästen und sonstige Gegenstände sind sicher anzubringen.

Installation und Betrieb von Balkonkraftwerken bedürfen – soweit gesetzlich zulässig – der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Grillen ist zulässig, sofern keine unzumutbare Belästigung entsteht und keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen. Offenes Feuer ist auf dem gesamten Grundstück nicht gestattet.

Grünanlagen sind pfleglich zu behandeln. Beschädigungen und Verunreinigungen sind zu vermeiden. Das Aufstellen oder Lagern privater Gegenstände (z. B. Möbel, Spielgeräte, Planschbecken, Trampoline) in den gemeinschaftlichen Grün- und Außenanlagen ist nicht gestattet, insbesondere aus Gründen der Sicherheit sowie zur ordnungsgemäßen Pflege der Anlagen, soweit keine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters vorliegt.

Wasser ist sparsam und nur im üblichen Umfang des Haushaltsgebrauchs zu verwenden. Eine Nutzung zu anderen Zwecken (z. B. Fahrzeugwäsche auf dem Grundstück) ist nicht gestattet.

Bauliche Veränderungen oder Installationen (z. B. Ladeeinrichtungen, Antennen) bedürfen – soweit gesetzlich zulässig – der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

§ 10 Tiere

Tiere sind so zu halten, dass andere Bewohner nicht gestört oder gefährdet werden.

Verunreinigungen durch Tiere sind unverzüglich zu beseitigen.

Das Füttern von wildlebenden oder streunenden Tieren auf dem Grundstück sowie auf Balkonen und Fensterbänken ist nicht gestattet.

§ 11 Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Aufzüge, Waschräume, Trockenräume, Fahrradkeller, Spielplätze) sind pfleglich zu behandeln und nach der Nutzung sauber zu hinterlassen. Die Nutzung des Aufzugs für Umzüge ist dem Vermieter vorab anzuzeigen. Aufzugstüren dürfen nicht blockiert und Aufzüge nicht überladen werden.

Wäsche ist so zu waschen und zu trocknen, dass keine Beeinträchtigungen für andere Bewohner oder Schäden am Gebäude entstehen. Das Trocknen von Wäsche in Gemeinschaftsflächen ist nur in dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Die Nutzung hat unter Beachtung der allgemeinen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen.

§ 12 Schlüssel und Sicherheit

Haus- und sonstige Zugangstüren sind aus Sicherheitsgründen geschlossen zu halten.

Bei Verlust von Schlüsseln ist der Vermieter unverzüglich zu informieren. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen und ein etwaiger Austausch von Schlössern oder Schließanlagen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Kosten trägt der Mieter, soweit er den Verlust und die hierdurch verursachten Maßnahmen zu vertreten hat.

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters angefertigt werden. Beim Auszug sind sämtliche Schlüssel, auch nachgefertigte, vollständig zurückzugeben.

Bei längerer Abwesenheit wird empfohlen, eine Vertrauensperson zu benennen und deren Erreichbarkeit sicherzustellen, um im Notfall einen Zugang zur Wohnung zu ermöglichen.

§ 13 Verhalten bei Konflikten

Bei Meinungsverschiedenheiten wird empfohlen, zunächst das direkte Gespräch zu suchen. Beleidigungen, Drohungen oder eskalierendes Verhalten gegenüber Mitbewohnern, Besuchern, Mitarbeitenden des Vermieters, Handwerkern oder sonstigen Beauftragten sind zu unterlassen und können mietrechtliche Maßnahmen, insbesondere eine Abmahnung, sowie weitere rechtliche Schritte rechtfertigen.

Der Vermieter kann bei Konflikten im Rahmen seiner Möglichkeiten eingeschaltet werden.

§ 14 Ergänzende Bestimmungen

Ergänzend gelten die gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Anordnungen sowie örtlichen Satzungen in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Die Haus- und Wohnordnung bildet einen wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages.