

Hausordnung

(Fassung 09.12.2008)

Da das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus von vielen Faktoren abhängig ist und der Grad der Zufriedenheit eines einzelnen Mieters nicht nur von der Wohnung, sondern in hohem Maße vom Miteinander der Mieter abhängt, wird diese Hausordnung als wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages erlassen. Diese Hausordnung soll den Rahmen dafür setzen, dass es im menschlichen Miteinander so wenig wie möglich zu Problemen kommt. Dabei geht diese Hausordnung davon aus, dass das Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz erfordert. Um ein gut nachbarschaftliches Verhältnis zwischen den Mietern und ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Mietern und dem Vermieter sicherzustellen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten:

I. Schutz vor Lärm

Da Lärm heute anerkanntermaßen ein gesundheitsschädlicher Umwelteinfluss ist und vermeidbarer Lärm unnötig alle Hausbewohner belastet, sind folgende Regelungen einzuhalten:

1. **Ruhezeiten.** Sowohl in der Zeit von **13.00 - 15.00 Uhr (Mittagsruhe)** als auch von **22.00 - 7.00 Uhr (Nachtruhe)** sind alle Lärmbelästigungen strikt zu unterlassen. Dies betrifft nicht nur handwerkliche Arbeiten, sondern umfasst auch Arbeiten innerhalb des Haushaltes, wie z. B. Staubsaugen, Teppichklopfen, musizieren mit eigenen Musikinstrumenten und den lauten Betrieb einer Musik- bzw. Stereoanlage bzw. des Fernsehgerätes. Aber auch außerhalb dieser Ruhezeiten sind Fernseh-, Radio- und Tongeräte stets auf Zimmerlautstärke zu betreiben. Analog zu dieser Bestimmung gilt, dass das Betreiben solcher Geräte außerhalb der Wohnung z.B. im Bereich der Außenanlagen oder des Balkons/der Loggia, die anderen Mitbewohner nicht stören darf.
2. An Sonn- und Feiertagen sind alle Lärmbelästigungen während des ganzen Tages strikt zu unterlassen.
3. **Ausführung von handwerklichen Arbeiten.** Sofern innerhalb der Wohnung bzw. auch innerhalb des Hauses handwerkliche Arbeiten zu verrichten sind, durch die es zu Lärmbelästigungen kommen kann, sind diese von Montag - Samstag in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr vorzunehmen. Diese Bestimmung ist insbesondere bei der Durchführung von Renovierungsarbeiten zu beachten.
4. **Musizieren innerhalb der Wohnung.** Beim Musizieren mit eigenen Musikinstrumenten innerhalb der Wohnung ist darauf zu achten, dass täglich lediglich 1 ½ Stunden geübt bzw. musiziert werden darf. Beim Musizieren innerhalb der Wohnung ist jedoch zu beachten, dass Schlagzeuge, Trompeten und ähnliche Blasinstrumente nicht gespielt werden dürfen. Diese Musikinstrumente gehen unvermeidlich mit einer starken Lärmbelästigung für die Mieter einher, so dass hier keine Genehmigung erfolgen kann.
5. **Kinderlärm.** Es ist zwar gängige Rechtsprechung, dass der normale Lärm spielender Kinder sowohl innerhalb der Wohnung und im Bereich der Außenanlage vom Vermieter als auch von den Hausbewohnern hingenommen werden muss. Allerdings ist in der Rechtsprechung eindeutig festgelegt, dass dies nur im normalen Spielrahmen Anwendung findet. Aus diesem Grunde ist insbesondere den Eltern der Kinder aufzugeben, dafür zu sorgen, dass es durch die spielenden Kinder zu keinen unerträglichen Lärmbelästigungen für die anderen Bewohner des Hauses bzw. der Wohnanlagen kommt. Zur Frage der Spielplatzbenutzung ist darauf hinzuweisen, dass die vom Vermieter erstellten Spielplätze für Kinder bis zu 6 Jahren vorgesehen sind. Selbstverständlich gelten auch im Bereich der Spielplätze bzw. der Außenanlagen die o.g. Ruhezeiten. Das Spielen in Treppenhäusern und Allgemeinräumen ist generell untersagt.
6. **Feiern in der Wohnung** führte oft zu Missstimmungen und Verärgerungen. Einige Mieter gehen davon aus, dass sie das Recht haben, innerhalb ihrer Wohnung einmal im Monat feiern zu können und hierbei Lärmbelästigungen ohne Rücksicht auf die Mitmieter verursachen zu dürfen. Diese Meinung ist jedoch durch die Rechtsprechung nicht abgedeckt. Jeder Mieter kann innerhalb seiner Wohnung so oft feiern wie er will. Dies hat aber stets und ohne Ausnahme zur Folge, dass er die Ruhezeiten einhält und keine Lärmbelästigungen verursacht. Allerdings ist gerade dies ein Punkt, an dem sich das Miteinander innerhalb eines Hauses beweist und so gehen wir davon aus, dass es möglich ist, sowohl für die eigenen Bedürfnisse um Verständnis zu werben, als auch Verständnis zu haben für Feiern in der Nachbarschaft.
7. Auf erkrankte Mitbewohner ist verstärkt Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner und der Gemeinschaftseinrichtungen sind Kelleraußentüren stets **verschlossen** zu halten. Die Haustüren sind immer **geschlossen** zu halten.
2. Hauseingänge, Treppen, Flure, Keller- und Speichergänge erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur dann, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher weder zugeparkt noch durch Fahrräder, Motorräder, Kinderwagen oder anderes Mietereigentum versperrt werden.
3. Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündlichen sowie übelriechenden Stoffen in Keller- oder Speicherräumen ist untersagt.
4. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Die Lagerung von Heizöl bedarf grundsätzlich einer Genehmigung des Vermieters und richtet sich nach den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen.
5. Bei Undichtigkeit oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen sind **sofort** die Stadtwerke der Stadt Speyer sowie der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum festgestellt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen, die Fenster sind zu öffnen und der Haupthahn ist zu schließen.
6. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter zu informieren. Bis Abhilfe geschaffen ist, sollen die Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures sorgen.
7. Das Grillen mit festen, gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen und Loggien nicht gestattet.
8. Die Allgemeinräume, wie z. B. Trockenraum, Waschküche, Fahrradabstellraum, Zählerräume dürfen nur entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung genutzt werden. Die Lagerung von sonstigem Mietereigentum ist generell untersagt.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstücke sind sauber zu halten. Verunreinigungen jeder Art sind von dem jeweils verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Die Mieter einer Etage haben die Treppen, Treppenhauswände sowie -fenster und Flure bis zum Treppenabsatz der nächsten tieferen Etage wöchentlich abwechselnd zu reinigen. Die innere Kellertreppe wird von den Mietern des EG, die Treppe zum Dachboden von den Mietern der obersten Etage ebenfalls wöchentlich abwechselnd gereinigt.
3. Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner ferner abwechselnd nach dem vom Vermieter erstellten Reinigungsplan folgende Örtlichkeiten zu reinigen: • die gemeinschaftlichen Kellerräume, die Kellerflure sowie den Dachboden • die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen • den Hof • den Standplatz der Müllgefäße • den am Grundstück angrenzenden Bürgersteig • die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt. Bei entsprechender Witterung treten an Stelle der Gehweg- und Straßenreinigung die Pflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen bei Glätte. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Geeignetes Streumaterial wird vom Vermieter bereitgehalten und ist, falls nicht bereits im Haus deponiert, rechtzeitig im Lager Nord oder West zu den üblichen Öffnungszeiten abzuholen. Schneeschieber sowie Besen werden vom Vermieter für jeden Hauseingang im Keller deponiert.
4. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall darf nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf Zugangswegen oder den Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Soweit nicht anders vorgesehen, hat jede Mietpartei einen eigenen Mülleimer mit jeweils gültiger Müllmarke zu benutzen. Nach Leerung ist das Müllgefäß unverzüglich an seinen vorgesehenen Standplatz zurückzubringen.
5. Die zur Verfügung stehenden Wasch- und Trockenräume sind nach Beendigung des Waschens bzw. Trocknens zu reinigen und so zu hinterlassen, wie man diese Räume anzutreffen wünscht. **Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.**
6. Das Ankleben von Teppichen und Verlegen von selbstklebenden Teppichfliesen auf vorhandenen Bodenbelägen in den Wohnungen ist untersagt.
7. Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht aus den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
8. Blumenkästen und Blumenbretter müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.
9. In die Toiletten- und Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu und ähnliches eingebracht werden.
10. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu belüften und zu beheizen. Maßgeblich sind die Bestimmungen der DIN 4701. Diese geht von folgenden einzuhaltenden Norm-Raumtemperaturen aus: Wohn-, Schlafzimmer, Küche: **+ 20 Grad Celsius**, Bad: **+ 23 Grad Celsius**. Der Mieter hat durch eine Grundheizung der Wohnung sicherzustellen, dass eine Auskühlung der Wohnung unterbleibt. Möbel (insbesondere Schränke) sollen mit einem Mindestabstand von 5 cm von der Wand aufgestellt werden (DIN 18011). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht gelüftet werden.
11. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Die Absperrventile der Kellerabflüsse sind grundsätzlich verschlossen zu halten und nur für Wasserabfluss kurzfristig zu öffnen.
12. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und Heizkörper zu vermeiden.
13. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.
14. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den hierfür ausgewiesenen zu den Wohnanlagen gehörenden Parkflächen gestattet. Das Abstellen von Wohnwagen nicht erlaubt. Abgestellte, amtlich nicht zugelassene Fahrzeuge, werden auf Rechnung des Fahrzeughalters umgehend abgeschleppt. Fahrzeugpflege und Reparaturen an Fahrzeugen innerhalb der Wohnanlage sind nicht gestattet.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnung sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

Personenaufzüge

1. Der Personenaufzug darf von Kleinkindern bis einschl. 6 Jahren nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden und unnötigen Stromverbrauch.
2. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
3. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Vermieter mit Angabe des Transportunternehmens rechtzeitig angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen oder Beschädigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Gemeinschaftsantennen

1. Die Verbindung von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Der Anschluss mit anderen Verbindungskabeln ist nicht zulässig, da hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird.
2. Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen. Nur vom Vermieter beauftragte Unternehmen bzw. Mitarbeiter sind berechtigt, Arbeiten an der Gemeinschaftsantennenanlage durchzuführen.
3. Die Hausbewohner haben den vom Vermieter beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

Gemeinschaftswaschanlage

Die Benutzung der Gemeinschafts- und Trockengeräte erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und der Vermieter unverzüglich zu verständigen.

Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere jeder Art sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Allgemeine Nutzungsordnung für alle Grünflächen und Spielplätze der GEWO

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es erforderlich ist, für die Nutzung von Grünflächen und Spielplätze durch Hausbewohner eine Nutzungsordnung zu erstellen. Grundsätzlich gelten auch für alle Aktivitäten im Freien, die Einhaltung der Ruhezeiten und der Schutz vor Lärm.

I. Was ist erlaubt, was nicht

Kinderspielplätze sind nur für Kinder bis 6 Jahre vorgesehen. Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück, ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere jeder Art sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Die Grünflächen (Rasenflächen) stehen allen GEWO-Mietern zur Verfügung. Soft- und Federballspiele sind ausdrücklich erlaubt. Beim Grillen muss ausreichend Abstand zum Wohngebäude eingehalten werden, damit keine Geruchsbelästigungen für andere Hausbewohner entstehen. Grundsätzlich **VERBOTEN** sind das Fußballspielen und die Veranstaltung von Festen. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschafts- bzw. Hausfeste, welche ausdrücklich erwünscht sind, aber vorher rechtzeitig bei der GEWO angemeldet werden müssen.

II. Schutz vor Lärm

Da Lärm heute anerkanntermaßen ein gesundheitsschädlicher Umwelteinfluss ist und vermeidbarer Lärm unnötig alle Hausbewohner belastet, sind folgende Regelungen einzuhalten:

1. **Ruhezeiten.** Sowohl in der Zeit von **13.00 - 15.00 Uhr (Mittagsruhe)** als auch von **22.00 - 7.00 Uhr (Nachtruhe)** sind alle Lärmbelästigungen strikt zu unterlassen. Aber auch außerhalb dieser Ruhezeiten sind übermäßige Lärmbelästigungen zu unterlassen. Insbesondere dürfen Fernseh-, Radio- und Tongeräte im Bereich der Außenanlagen nicht betrieben werden.
2. **Kinderlärm.** Es ist gängige Rechtsprechung, dass der normale Lärm spielender Kinder, sowohl innerhalb der Wohnung, wie auch im Bereich der Außenanlage, von den Hausbewohnern hingenommen werden muss. Allerdings ist in der Rechtsprechung eindeutig festgelegt, dass dies nur im normalen Spielrahmen Anwendung findet. Aus diesem Grunde ist insbesondere den Eltern der Kinder aufzugeben, dafür zu sorgen, dass es durch die spielenden Kinder zu keine unerträglichen Lärmbelästigungen für die anderen Bewohner des Hauses bzw. der Wohnanlagen kommt.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstücke sind sauber zu halten. Verunreinigungen jeder Art sind von dem jeweils verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

VI. Haftung

Bitte beachten Sie, dass grundsätzlich Eltern für ihre Kinder haften. Dies gilt nicht nur für entstandene Schäden, sondern auch für die Einhaltung der Hausordnung und dieser Nutzungsordnung.