

Haus- und Brandschutzordnung

Stand 2021

Im Interesse eines geordneten und gedeihlichen Zusammenlebens der Hausbewohner hat **jeder Mieter und jeder Besucher** auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen und deshalb insbesondere folgende Regelungen zu befolgen:

1. Lärmschutz

- 1.1. Unnötige Ruhestörungen sind grundsätzlich zu unterlassen. Radios, Fernsehgeräte und dergleichen sind grundsätzlich auf Zimmerlautstärke einzustellen. Besondere Ruhezeiten gelten von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr und von 13 bis 15 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen. In dieser Zeit ist jede Lärmemission auf Zimmerlautstärke zu beschränken, es sei denn, dies ist zur Wahrung berechtigter Interessen ausnahmsweise erforderlich. Musizieren und Singen sind nur in der Zeit von 8.00 bis 13.00 und von 15.00 bis 19.00 und nicht länger als 2 Stunden täglich und nicht an Sonn- und Feiertagen gestattet, wenn dies über die Wohnung hinaus hörbar ist.
- 1.2. Auch während Feierlichkeiten müssen jegliche Belästigungen unterlassen werden. Der Veranstalter ist verpflichtet, auch entsprechend auf seine Gäste einzuwirken. Sofern Feierlichkeiten aber den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angezeigt werden und das übliche Maß nicht übersteigen, sind die anderen Hausbewohner ihrerseits zur entgegenkommenden Rücksichtnahme verpflichtet.
- 1.3. Ausnahmen von den Ruhezeiten ergeben sich durch vom Vermieter beauftragte oder genehmigte Baumaßnahmen und Arbeiten.
- 1.4. Nachts sind Geräusche leichter wahrnehmbar und werden intensiver als störend empfunden. Deshalb sind während der nächtlichen Ruhezeiten auch Gespräche am offenen Fenster oder auf Balkonen, Terrassen usw. möglichst zu vermeiden bzw. nur sehr leise zu führen.

2. Gegenseitige Rücksichtnahme

- 2.1. Das Wegwerfen von Gegenständen, auch Pflanzenresten oder Ausschütteln von Decken u.Ä., Entleeren von Behältnissen, Schuheputzen o. Ä. zum Fenster hinaus oder über die Balkonbrüstung ist grundsätzlich untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen darf nicht zu Belästigungen anderen Bewohner oder Passanten führen und insbesondere nicht an Anpflanzungen erfolgen.
- 2.2. Balkonpflanzen dürfen nur in verkehrs- und sturmsicher angebrachten Behältnissen auf dem Balkon angebracht werden, an der Balkonbrüstung nur innenseitig in Balkonblumenkastenwannen. Durch das Gießen der Blumen dürfen weder die Fassade bzw. Balkonanlage verschmutzt noch andere Personen belästigt werden.
- 2.3. Verunreinigungen oder Beschädigungen durch Füttern von Wildtieren, insb. Vögel oder Waschbären, sind strikt zu vermeiden.

- 2.4. Wäsche darf auf Balkonen nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt und nicht über die Fenster- oder Balkonbrüstung gehängt werden.
- 2.5. Das Lüften der Wohnungen über das Treppenhaus ist untersagt.
- 2.6. Rauchen ist im Treppenhaus und in den sonstigen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Bereichen im Haus nicht gestattet. Auch sonstige erhebliche, üblicherweise andere Bewohner störende Geruchsverursachungen, wie Lagern nicht geruchsdicht verschlossener Chemikalien oder Lebensmittel in Kellern, Bodenkammern und gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen, sind zu unterlassen.
- 2.7. In den Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nicht unnötig Strom und Wasser verbraucht werden und Unbefugte keinen Zutritt erhalten.
- 2.8. Das Ballspielen ist auf Grünflächen – vorbehaltlich besonderer Ausschilderungen – im Abstand von mindestens 10 m zur Fassade und zu Fenstern, nicht aber auf den Trockenplätzen gestattet. Belästigungen von Bewohnern sind zu vermeiden.
- 2.9. Das Befahren des Grundstücks mit motorisierten Fahrzeugen ist nur zum Zwecke des Be- und Entladens und nur mit Schrittgeschwindigkeit gestattet. Parken, Waschen, Ölwechsel und Reparaturen, Hupen, das Laufenlassen von Motoren im Stand und lautes Türenknallen sind verboten. Standheizungen in Fahrzeugen dürfen auf dem Grundstück des Vermieters während der besonderen Ruhezeiten gemäß Nr. 1.1. nicht betrieben werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge (Transporter, Lkw) sowie abgemeldete, nicht zugelassene Fahrzeuge dürfen – soweit nicht ausdrücklich vom Vermieter gestattet – nicht auf dem Grundstück geparkt werden (ausgenommen zum Zwecke der Be- und Entladung von Wohnungseinrichtungen).
- 2.10. Die Aushänge im Hauseingangsbereich erfolgen grundsätzlich nur durch den Vermieter oder von diesem Beauftragte. Sofern dies zur Wahrung berechtigter Interessen im Einzelfall erforderlich ist, dürfen auch im Ausnahmefall Bewohner vorübergehend angemessene Aushänge dort tätigen. Diese dürfen aber weder verklebt werden noch beleidigenden oder sonst anstößigen Inhalte haben und zudem die Aushänge des Vermieters oder von ihr Beauftragten nicht überdecken.

3. Gemeinschaftseinrichtungen

- 3.1. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen ohne Genehmigung des Vermieters durch Mieter nicht umgestaltet oder einer besonderen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere sind darin keine Gegenstände abzustellen oder zu lagern, wie Möbel, Matratzen, Pflanzen, Papier, Abfälle usw. Auch Leitungen dürfen nicht durch das Treppenhaus verlegt werden. Sofern ein Fahrradraum als solcher ausgewiesen ist, wird darin ausschließlich das Abstellen funktionsfähiger und tatsächlich noch benötigter Fahrräder und Fahrradanhänger, Kinderwagen und Rollatoren, nicht aber Krafträder, Autoreifen, Schubkarren o. Ä. gestattet. Der Vermieter behält sich jedoch vor, im Einzelfall bei berechtigtem Interesse eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, ohne dass dies Ansprüche der anderen Bewohner begründet. Über die Gestaltung des Treppenhauses entscheidet der Vermieter.
- 3.2. Die Trockenräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Können sich die Bewohner nicht auf eine angemessene Nutzung im Interesse aller Bewohner verständigen, erstellt der Vermieter einen Nutzungsplan. Trockenräume sind den Aushängen entsprechend ordnungsgemäß zu lüften.

Wäscheleinen sind nach Benutzung sofort zu entfernen. Das Blockieren von Trockenräumen über tatsächliche Nutzungszeiträume hinaus ist untersagt.

- 3.3. Die Fenster in gemeinschaftlich genutzten Bereichen, wie Kellergängen, Dachböden und Treppenhäusern, sind grundsätzlich geschlossen zu halten und nur vorübergehend zum Zwecke der Lüftung zu öffnen. Bei Regen, Sturm oder Schnee sind sie zu schließen. Sie dürfen auch nachts im Hinblick auf mögliche Einbruchsfahren nur unter Aufsicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Im Übrigen ist eine Lüftung der Gemeinschaftsbereiche, insbesondere des Kellers, lediglich dann zulässig, wenn die Außentemperaturen niedriger sind als die Innentemperaturen, um einen Schimmelbefall zu vermeiden, und soweit die Lüftungsdauer nicht zu einer Auskühlung führt.
- 3.4. Anpflanzungen auf Rasenflächen auf den vermietereigenen Grundstücken sind ausschließlich durch den Vermieter und dessen Beauftragte vorzunehmen. Das Errichten von baulichen Anlagen, wie Pools, Spielgeräten, Schuppen und dergleichen sowie Ablagern von Gegenständen durch Mieter auf gemeinschaftlichen Freiflächen ist untersagt.
- 3.5. Absperr- und Regelventile, Maschinenräume sowie Zähleinrichtungen in gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen dürfen nicht versperrt und der Zugang hierzu nicht behindert werden. Regulierungen an zentralen technischen Einrichtungen im Keller oder Treppenhaus dürfen nur durch den Vermieter vorgenommen werden.
- 3.6. Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen oder vermieteten Kellerabteilen abzustellen, etwaige Akkus sind zuvor zu entfernen. Das Verbringen von Fahrrädern in die Wohnung ist im Hinblick auf Verschmutzungen des Treppenhauses bzw. der Aufzüge zu vermeiden. Im Einzelfall kann der Vermieter bei überwiegendem berechtigten Interesse eine Ausnahmegenehmigung erteilen, die zuvor beantragt werden muss.

4. Tierhaltung

Hunde sind, soweit sie auf dem Grundstück überhaupt gestattet sind, außerhalb der Wohnung im Haus und auf dem Grundstück grundsätzlich an der Leine zu führen und müssen zudem einen Maulkorb tragen, es sei denn, dies ist aufgrund der Umstände des Einzelfalls unangemessen. Tierexkremente, insbesondere Kot und Urin, sind durch den jeweiligen Tierhalter sofort zu entfernen. Hunde und Katzen sind von Grünflächen und Spielplätzen fern zu halten. Gewerbliche Tierzucht ist untersagt.

5. Sicherheit im Haus und Schutz des Eigentums

- 5.1. Die Hausbewohner und Besucher sind verpflichtet, mit dem Eigentum des Vermieters sorgsam umzugehen und eventuelle Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
- 5.2. Die Hauseingangstür ist grundsätzlich geschlossen zu halten. Nur zur Gefahrenabwehr im Ausnahmefall darf die Hauseingangstür abgeschlossen werden. Im Übrigen ist sie so zu schließen, dass eine Öffnung über die Gegensprechanlage jederzeit möglich ist, um den ungehinderten Zugang im Not- und Rettungsfall zu gewährleisten. Die Türen zu den Kellerräumen sind dagegen im Hinblick auf Einbruchsfahren verschlossen zu halten. Die Daueröffnungsstellung an der Hauseingangstür darf nur für wenige Minuten Dauer zum Be- und Entladen aktiviert werden. Wird sie wiederholt missbraucht oder nicht wieder deaktiviert, kann der Vermieter sie auch demontieren.

- 5.3. Das Grillen und offene Feuer auf dem Balkon und am Haus sind nicht gestattet. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist zuvor die Zustimmung des Vermieters einzuholen.
- 5.4. Das Betreten der Hausanschluss-Station, elektrischer Betriebsräume und Boilerräume sowie des Hausdaches ist nur dem befugten Personal gestattet. Brandschutzeinrichtungen, wie Rauchmelder oder Feuerlöschgeräte dürfen nur bestimmungsgemäß genutzt und in ihrer Funktion nicht behindert werden. Jede Manipulation ist untersagt und wird ggf. angezeigt.
- 5.5. Das Anbringen von Schildern, Markisen u. ä. ist nur bei gesonderter vorheriger Zustimmung des Vermieters und nur für mieter eigene Zwecke gestattet. Beschriftungen an der Briefkasten- oder Klingelanlage werden zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nur durch den Vermieter vorgenommen, der berechnigte Interessen des Mieters auf Antrag berücksichtigen wird.
- 5.6. Aufzüge sind schonend zu behandeln. Die ausgewiesenen Benutzungsanordnungen sind zwingend zu beachten. Etwaige Störungen sind dem Vermieter bzw. dem zuständigen vom Vermieter benannten Störungsdienst unverzüglich anzuzeigen. Die Benutzung ist Kindern unter 7 Jahren nur in Begleitung einer erwachsenen Aufsichtsperson gestattet. Im Brandfall darf der Aufzug nicht genutzt werden. Sondernutzungen, wie im Falle eines Umzuges, sind dem Vermieter vorher anzuzeigen. Die Fahrstuhlkabine ist vor Beschädigungen zu schützen. Kratzer, Verschmutzungen u. Ä. sind unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.
- 5.7. Das Auftreten von Ungeziefer oder Gefahrenquellen, wie Sturzgefahren, defekte Beleuchtungsmittel o. Ä., sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

6. Reinigung und Winterdienst

- 6.1. Das Treppenhaus, die Zuwegungen, den Keller und die anderen Gemeinschafts-einrichtungen selbst sind (je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter im Wechselturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen) mit eigenen geeigneten Putzmitteln und auf eigene Kosten nach folgenden Maßgaben zu reinigen:

Wöchentlich ist das gesamte Treppenhaus, einmal monatlich sind der Dachboden sowie sämtliche Gemeinschaftsräume zu kehren und zu wischen. Dabei sind jeweils auch die Handläufe und Geländer, Ablagen, Fensterbretter, Lichtschalter etc. zu reinigen. Die Hauseingangstür, der Fahrstuhl und der Containerstellplatz sind einmal monatlich zu reinigen. Putzmittel hat der Ausführungspflichtige auf eigene Kosten zu besorgen. Das Bohnern ist nicht gestattet. In Objekten, in denen die Reinigung durch die Mieter im Wechsel erfolgt, wird ein Turnuskalender geführt, der an der Tafel im Eingangsbereich aushängt. Im Einverständnis der betroffenen Hausbewohner kann von diesen vermierterseitigen Vorgaben im Einzelfall abgewichen werden, sofern dadurch die Sauberkeit des Hauses nicht beeinträchtigt wird. Der Vermieter bestimmt auch einen Tag, an dem die Reinigung des Wäschebodens durchzuführen ist, damit gewährleistet ist, dass an diesem Tag dort keine Wäsche aufgehängt wird.

- 6.2. Die Schnee- und Glatteisbeseitigung erfolgt nach der entsprechenden Ortssatzung und konkreten grundstücksbezogenen Weisung des Vermieters, die im Haus durch Aushang bekannt gegeben wird (je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter im Wechselturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen).

Die Streumittel befinden sich im Winter neben dem Hauseingangsbereich. Jeder Grundstücksnutzer oder Besucher darf und sollte das Streumittel im Grundstücks-bereich nach pflichtgemäßem Ermessen zur entsprechenden unmittelbaren Gefahr-beseitigung einsetzen, auch wenn turnusgerecht eine andere Person dafür zuständig wäre.

7. Abfallentsorgung

Der übliche Hausmüll und Abfall ist in den dafür bereit gestellten Behältnissen – getrennt nach den jeweiligen Müllarten gemäß den konkreten Anweisungen des Vermieters bzw. Beschilderungen – zu entsorgen. Sperrmüll und Sondermüll ist in den örtlichen Deponien auf eigene Kosten zu entsorgen, soweit nicht eine gesonderte Abfuhrmöglichkeit durch den Entsorgungsbetrieb bereitgestellt wird. Gartenabfälle sind durch jeden Mieter auf eigene Kosten selbst zu entsorgen, die Hausgemeinschaft soll mit diesen Kosten nicht belastet werden. Widerrechtliche Ablagerungen werden auf Kosten des Verursachers ggf. durch den Vermieter entsorgt, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann auch eine Umlage als Betriebskosten erfolgen.

8. Brandschutz

8.1. Im Keller, Treppenhaus, Aufzug und auf dem Boden sowie in Garagen sind Feuer und Rauchen ebenso untersagt wie brandgefährliche Arbeiten, z. B. Schweißen. Beim Transport glimmender Rückstände ist eine Glutübertragung durch Verwendung geeigneter Gefäße auszuschließen, sie dürfen erst nach vollständiger Abkühlung in die vorgesehenen Tonnen entsorgt werden.

8.2. Das Treppenhaus dient allen Bewohnern zur Nutzung und stellt den Hauptfluchtweg im Brandfall dar. Das Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollstühlen und Ähnlichem im Hausflur ist daher grundsätzlich nicht gestattet. Ebenfalls dürfen Sperrvorrichtungen, wie Gitter, nicht angebracht und Pflanzen, Schränke, Regale, Tische, Stühle o.Ä. Mobiliar sowie Schuhe usw. im Treppenhaus nicht auf- oder abgestellt, Müll nicht im Treppenhaus zwischengelagert werden. Auch das Ablegen von Zeitungen oder Katalogen im Treppenhaus als potentielle Brandlasten ist nicht gestattet. Ausgenommen ist das vorübergehende Abstellen von wenigen Minuten Dauer, sofern hierdurch andere Benutzer nicht unzumutbar belastigt werden. Der Vermieter wird im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmungen kann der Vermieter die Ablagerungen entfernen und die dafür anfallenden Kosten beim Verursacher geltend machen bzw. ggf. nach den gesetzlichen Bestimmungen als Betriebskosten umlegen.

Keinesfalls dürfen Brandmeldeanlagen oder Löscheinrichtungen sowie Rauchabzugsanlagen oder Hydranten unbefugt benutzt, verstellt oder beschädigt werden. Verstöße sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

8.3. Türen mit Türschließeinrichtungen und Brandschutztüren dürfen nicht durch Türfeststeller, Keile oder Ähnliches geöffnet gehalten werden. Ausgewiesene Fluchttüren sind nur im Notfall zu öffnen.

8.4. Das Parken von Fahrzeugen aller Art ist auf Feuerwehruzufahrten / Feuerwehraufstellflächen / Zufahrtswegen / vor Hydranten, aber auch auf Grün- und Spielflächen verboten.

- 8.5. Kraftstoffbetriebene Fahrzeuge aller Art dürfen ausschließlich auf den ausgewiesenen Stellplätzen im Freien oder Garagen abgestellt – aber keinesfalls in die Wohnhäuser verbracht werden, auch nicht zum Zwecke einer Reparatur oder Reinigung. Das gilt auch für sonstige kraftstoffbetriebene Gerätschaften, wie Rasenmäher.
- 8.6. Das Laden von Akkumulatoren für Elektrofahrzeuge einschließlich E-Bikes, Pedelecs, Elektrorollstühle o. Ä. ist auf Grundstücken des Vermieters ausschließlich unter Beachtung der Bedienungsanleitung des jeweiligen Herstellers sowie nur während durchgängiger Beaufsichtigung an ausgewiesenen und geeigneten Ladestationen gestattet, in keinem Fall unbeaufsichtigt in Kellerräumen. Akkus dürfen zudem nicht in unbeaufsichtigten Räumen gelagert werden.
- 8.7. Elektrische Geräte und Anlagen dürfen nur in einwandfreiem technischem Zustand betrieben werden und sind bei eventuellen Störungen sofort außer Betrieb zu nehmen.
- 8.8. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen nur durch den Vermieter aufgestellt und angeschlossen bzw. betrieben werden. Die Stromzähler sind für Mieteranlagen nicht vorgerüstet. Außerdem können Handwerker bei Arbeiten an elektrischen Einrichtungen nach Abschaltung des Haupt-Stromnetzes gefährdet werden, wenn die mietereigenen Anlagen weiter Strom in das Hausnetz einspeisen.
- 8.9. Feuerwerkskörper dürfen (mit Ausnahme der für Wohnräume zugelassenen Tischfeuerwerke) ausschließlich im Freien unter Ausschluss der Gefährdung von anderen Personen, Tieren oder fremdem Eigentum nach Anleitung des Herstellers entzündet werden. Das Lagern oder Abbrennen von zum Verkauf oder zur Verwendung in Deutschland nicht zugelassener Feuerwerkskörper ist auf den Grundstücken des Vermieters zu unterlassen.
- 8.10. Brennbare Flüssigkeiten dürfen weder in Durchgängen und –fahrten noch in Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen oder –fluren oder Dachböden gelagert werden. In Kellern ist dies nur in Kleinstmengen (max. 20 Liter Gesamtmenge für sämtliche Mieterkeller zusammen, so dass die zulässige Gesamtmenge durch die Anzahl der jeweils vorhanden Mieterkeller zu teilen ist) und in bruch sicheren Gefäßen gestattet, in Wohnungen bis zu 1 Liter. Die Lagerung von Kraftstoffkanistern in Kellern ist weder befüllt noch unbefüllt gestattet. Flüssiggas, z.B. Propangas, darf in Wohngebäuden und Garagen nicht gelagert werden, das gilt auch für entleerte Flüssiggasflaschen.
- 8.11. Das Anlegen und der Betrieb von Feuerstätten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
- 8.12. Bei Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung gilt: keinesfalls mit Feuer hantieren, keine elektrischen Schalter betätigen! Öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich Ihren Hauswart, Ihren Energieversorger oder den Vermieter, nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei. Der Haupthahn darf nur durch befugtes Personal des Vermieters bzw. Gasversorgers wieder geöffnet werden.

Änderungen Stand 9/2021