



Hausordnung

(Fassung 06.06.2011)

Vorbemerkung

Diese Hausordnung dient der Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner sowie des Wohnungsunternehmens. Sie ist Bestandteil des Mietvertrages. Etwa notwendige Ergänzungen und Sonderregelungen bleiben vorbehalten.

Es ist der Wunsch des Wohnungsunternehmens, dass sich alle Mieter in Ihren Häusern und Wohnungen wohl und geborgen fühlen. Dabei ist von jedem Bewohner zu beachten, dass ein gutes Zusammenleben in einem Mehrparteienhaus nur durch gegenseitige Rücksichtnahme innerhalb der Hausgemeinschaft möglich ist. In jedem Haus soll deshalb ein verträgliches, ruhiges und hilfsbereites Verhalten vorherrschen.

Allgemeines

1. Lüftung

Licht, Luft und Reinlichkeit in Haus und Wohnung sind die notwendigen Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen. Ausreichende Lüftung, auch in Küche und Bad, muss ohne Rücksicht auf die Jahreszeit eine Selbstverständlichkeit sein. Kurzes und kräftiges Lüften ist wirksamer und zweckmäßiger als eine Dauerlüftung. Keinesfalls ist es gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu lüften. Die Broschüre über richtiges Heizen und Lüften, sofern noch nicht in der Hand des Mieters, kann beim Wohnungsunternehmens angefordert werden.

2. Schutz vor Lärm

Zwischen 13.00 – 15.00 Uhr und 22.00 – 06.00 Uhr ist allgemeine Hausruhe. An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden.

Erziehungsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auch Kinder und Jugendliche die allgemeine Hausruhe beachten.

Soweit bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, auf dem Dachboden, im Keller und im Hof stärkere Geräusche (z.B. Sägen, Hämmern, Staubsaugen und dergleichen) nicht zu vermeiden sind, dürfen solche Arbeiten nur an Werktagen in der Zeit von 07.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 18.00 vorgenommen werden. Roll- und Klappläden sind abends und morgens besonders leise zu schließen oder zu öffnen. Fernseh-, Rundfunk- und Musikgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Hausmusik und Singen muss sich auf die Zeit von 07.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr beschränken und darf nicht zur Belästigung führen. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Bei Bedarf werden Sonderregelungen getroffen.

3. Teppich klopfen

Teppiche, Kleider, Matratzen und Polstermöbel dürfen nur auf dem Hof geklopft werden. Unbeschadet ortspolizeilicher Vorschriften darf dies nur an dem vom Wohnungsunternehmen bestimmten Platz und nur werktags in der Zeit von 07.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr geschehen; auf aufgehängte Wäsche ist Rücksicht zu nehmen. Jedes Ausschütteln von Putztüchern, Teppichen, Vorlegern, Besen und dergleichen auf Veranden, Balkonen und aus Fenstern ist zu unterlassen.

4. Sicherheit

Das Grillen mit Brennstoffen jeglicher Art ist auf Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

Etwaige ortspolizeiliche Vorschriften werden durch diese Hausordnung nicht berührt.

5. Schließen der Haustüre

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren von 22.00 bis 06.00 Uhr und die Kellereingänge sowie Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Wer die Haustür usw. in dieser Zeit öffnet, hat sie sofort wieder zu schließen. Eine Haus-/Hoftür darf aus Brandschutzgründen nicht abgeschlossen werden, da sie als Fluchtweg dient.

6. Tierhaltung

Für die Tierhaltung ist eine Genehmigung notwendig, ausgenommen sind Kleintiere.

Eine etwaige ausdrückliche oder stillschweigende Duldung kann vom des Wohnungsunternehmen jederzeit widerrufen werden. Das Füttern von Tauben ist innerhalb der Wohnanlage oder in deren Nähe polizeilich verboten.

7. Kleine Kehrwoche

Die Sauberhaltung des Treppenhauses obliegt der Hausgemeinschaft. Treppen, Treppengeländer, Podeste, Beleuchtungskörper und Treppenhausfenster werden abwechselnd von den Mietparteien jeweils für ihr Stockwerk gereinigt. Wo zwei oder mehr Wohnungen auf einem Stockwerk liegen, wechseln die Mietparteien wie bei der großen Kehrwoche regelmäßig ab. Es ist die Pflicht jeden Hausbewohners für größtmögliche Sauberkeit des Treppenhauses zu sorgen. Insbesondere Schmutz, Unrat und Beeinträchtigung der Nutzung durch Dritte (z.B. Behinderung durch Gegenstände) sind umgehend zu beseitigen.

Bei Bedarf werden Sonderregelungen getroffen. Soweit die Arbeiten durch ein Reinigungsunternehmen durchgeführt werden, entfällt die Pflicht zur Ausführung der Kehrwoche.

Bei wiederholter Verletzung der Reinigungspflicht ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, nach erfolgloser Abmahnung (gem. § 281 Abs. 1 BGB) die Reinigung auf Kosten des Mieters durch ein Reinigungsunternehmen durchführen zu lassen. Bei nachhaltiger Verletzung vorstehender Vertragspflichten trotz mehrmaliger erfolgloser Abmahnung ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.

8. Große Kehrwoche

Die Große Kehrwoche dauert von Sonntag 06.00 Uhr bis Samstag 24.00 Uhr und wechselt fortlaufend von einer Mietpartei zur anderen. In der Großen Kehrwoche sind folgende, gemeinsam benutzte Räume und Anlagen zu reinigen bzw. sauber zu halten, zu streuen und von Schnee und Eis zu räumen:

- a) die Gehwege, bzw. die Fahrbahn entlang des Grundstücks, wenn kein Gehweg vorhanden ist, und die Zugangswege von der Straße zur Haustür, Wege zum Wäschetrockenplatz und zur Teppichklopfstange und diesen Plätzen;
- b) Aufzugskabine, Hauseingangstür und Briefkastenanlage;
- c) die Grünanlage, Kinderspielplätze, Mülltonnen- und sonstige Abstellplätze;
- d) die Treppen und Flure im Untergeschoss und die Gemeinschaftsräume samt Türen;
- e) die Treppen einschließlich der Podeste vom obersten Wohngeschoss bis zum nicht ausgebauten Dachboden, die Dachbodengänge und das dazugehörige Treppenhaus- und Dachbodenfenster;
- f) die gemeinschaftlichen Stellplätze für PKW's, Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen, Fahrgassen und Zugänge zu den Parkieranlagen.

Die Reinigung ist bei Bedarf, unter Umständen auch (mehrmals) täglich, mindestens jedoch einmal wöchentlich, zum Wochenende vorzunehmen. Gegenstände, welche die Sicherheit der Passanten und der Hausbewohner gefährden, müssen unverzüglich entfernt werden.

Im Winter ist bei Bedarf täglich zu streuen und Schnee und Eis zu entfernen. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 07.00 Uhr und 21.00 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt werden. Im Einzelnen sind die örtlichen Polizeivorschriften zu beachten.

Der Kehrwochenbereich wird vom Wohnungsunternehmen festgelegt. Soweit die Arbeiten durch ein Reinigungsunternehmen durchgeführt werden, entfällt die Pflicht zur Ausführung der Kehrwoche und/oder des Winterdienst.

Bei wiederholter Verletzung der Reinigungspflicht ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, nach erfolgloser Abmahnung (gem. § 281 Abs. 1 BGB) die Reinigung auf Kosten des Mieters durch ein Reinigungsunternehmen durchführen zu lassen. Bei nachhaltiger Verletzung vorstehender Vertragspflichten trotz mehrmaliger erfolgloser Abmahnung ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, das Mietverhältnis zu kündigen.

9. Frostgefahr

Mit besonderer Sorgfalt ist darauf zu achten, dass Wasserleitungen und Abläufe nicht einfrieren. Bei Frostgefahr im Gebäude ist die Hauptleitung abzustellen, zu entleeren und Wasser täglich nur kurze Zeit abzunehmen.

Bei strenger Kälte sind auch sämtliche Untergeschoss- und Kelleröffnungen geschlossen zu halten. Für Frostschäden und deren Folgen haben die dafür verantwortlichen Mieter aufzukommen. Die Hof- und Gartenleitungen bleiben während der kalten Jahreszeit abgestellt und entleert.

10. Brand- und Explosionsgefahr

Das Rauchen auf den Gemeinschaftsflächen wie z.B. Treppenhaus, Dachboden, Keller usw. ist feuerpolizeilich verboten. Das Verwahren von Brennstoffvorräten, Treibstoffen, wie Benzin usw., ist ebenso wie das Einstellen von Mopeds, Motorrollern und Motorrädern innerhalb der Wohngebäude strengstens untersagt.

11. Elektrische Anlagen

Elektrische Leitungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch einen zugelassenen Fachmann verändert werden. Elektrische Geräte, Beleuchtungskörper und Zubehör müssen den VDE-Vorschriften entsprechen. Bei Verwendung von Geräten mit hohen Anschlusswerten ist der Querschnitt der Leitungen zu beachten. Für Schäden haftet der Mieter.

12. Beleuchtung

Versagt die allgemeine Hof-, Flur- oder Treppenhausbeleuchtung sind derartige Störungen unverzüglich dem Wohnungsunternehmen bzw. dem Hausbetreuer zu melden.

13. Abstellen und Reinigen von Kraftfahrzeugen

Auf Grundstücken des Wohnungsunternehmens dürfen außerhalb von Garagen und zugeteilten Stellplätzen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Das Reinigen (Waschen) von Kraftfahrzeugen ist nicht gestattet.

14. Anzeigen von Schäden

Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so sind zweckentsprechende Sicherungen zu treffen oder Warnzeichen anzubringen. Bei verdächtigem Gasgeruch ist sofort das zuständige Versorgungsunternehmen, notfalls das nächste Polizeirevier, zu verständigen.

15. Abwesenheit der Mieter

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter einen Vertreter zur Wahrnehmung der ihm obliegenden Verpflichtungen aus der Hausordnung zu beauftragen und dem Wohnungsunternehmen (dem Hausbetreuer) zu benennen. Die Wohnung muss auch bei Abwesenheit des Mieters in der Zeit vom 01.10. bis 30.04. eines Jahres beheizt werden.

16. Versicherungen

Allen Mietparteien wird im eigenen Interesse der Abschluss einer privaten Haftpflicht- und Hausratversicherung einschließlich Feuer-, Diebstahl- und Einbruchversicherung empfohlen.

Benutzungsregeln für gemeinschaftliche Einrichtungen

17. Gemeinsam benutzte Räume

Soweit Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnanlagen vorhanden sind, gelten nachfolgenden Regelungen.

Im Hinblick auf den Brandschutz und die mögliche Behinderung anderer Mieter sind Kinderwagen unbedingt so abzustellen, dass der Durchgang durch den Hausflur und die Fluchtwege nicht versperrt werden. Gleiches gilt für Rollstühle und Gehhilfen. Treppen, Treppenflure, Keller- und Dachbodengänge sind stets frei zu halten. Kellereingangstüren, Hof- und Dachbodentüren sind geschlossen zu halten. Das Dach darf nicht betreten werden. In Räumen, die zur Unterstellung von Kinderwagen und Fahrrädern allgemein zur Verfügung stehen, dürfen keine anderen Gegenstände abgestellt, gelagert oder aufgehängt werden.

Die zeitweise alleinige Nutzung der Mehrzweckräume ist mit dem Hausbetreuer abzustimmen. Der nutzende Mieter ist für den pfleglichen Umgang verantwortlich. Er führt die Grundreinigung nach Nutzung durch und übernimmt die Haftung für Beschädigungen.

Die Nutzungsregelung von Waschküche und Trockenraum ergibt sich aus Punkt 18. Das Aufstellen eigener Waschmaschinen und Trockner in den Wohnungen wird in diesen Fällen untersagt.

Die Nutzungsregelung für die Müllsammelstellen ergibt sich aus Punkt 19.

18. Waschküche und Trockenplätze

Kleinwäsche kann auf dem Balkon getrocknet werden, jedoch nur, wenn sie unterhalb der Balkonbrüstung aufgehängt und nicht über ihr sichtbar wird.

Die Benutzung der Waschküche, des Trockenplatzes und des Trockenbodens wird über die Mietparteien oder einem Terminkalender geregelt. Waschküche und Trockenplatz dürfen höchstens drei aufeinanderfolgende Tage belegt werden. Auf dem Trockenboden darf nur handfeuchte, nicht tropfende Wäsche aufgehängt werden. Er ist nach der Benutzung zu reinigen. Die Benutzung der Waschküche ist grundsätzlich nur werktags in der Zeit von 07.00 - 22.00 Uhr gestattet.

Das gewerbsmäßige Waschen fremder Wäsche ist untersagt.

19. Müllabfuhr, Müllcontainer, Abfalltrennung und Abfallentsorgung

Jeweils zu Jahresbeginn werden von der Stadt Stuttgart die neuen Abfallkalender verteilt, die die Abfuhrtermine und notwendige Adressen enthalten. Zusätzlich enthalten die Abfallkalender Bestellkarten für Sonderabholung von Sperrmüll.

Soweit ein Sammelraum für Gelbe Säcke vorhanden ist, sind die Säcke verschlossen einzustellen. Eine Überfüllung der Säcke ist zu vermeiden. Eine regelmäßige Lagerung Gelber Säcke in mieter eigenen Kellern ist in diesen Fällen verboten.

Die Mülltonnen für Restmüll und Papier befinden sich auf den dafür vorgesehenen Abstellflächen. Außer der zur Verfügung gestellten und berechneten schwarzgrauen Restmülltonnen stehen mehrere zusätzliche Mülltonnen zur Verfügung. Der Müll ist vollständig verpackt in die Mülltonnen zu entsorgen. Daneben gefallener Abfall ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen. Die Deckel der Müllcontainer sind stets verschlossen zu halten. Sperrige Gegenstände, wie Kartons sind vor der Entsorgung zu zerkleinern.

Für Fragen der Müllsortierung und -entsorgung steht Ihnen der Hausbetreuer oder die Internetseite des Abfallwirtschaftsamtes der Stadt Stuttgart zur Verfügung. Bei Bedarf erfolgt die Bestellung weiterer Müllbehälter durch das Wohnungsunternehmen.

Die Bereitstellung der Mülltonnen sowie der gelben Säcke an den Abfuhrterminen erfolgt entsprechend der Kehrwochenregelung gem. § 8 der Hausordnung.

20. Personenaufzüge

Kindern unter 7 Jahren ist die Benutzung der Aufzugsanlage nur in Begleitung Erwachsener gestattet. Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.

Die Benutzungs- und Sicherheitshinweise sind zu beachten. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Hauswirts bzw. des Wohnungsunternehmens mit dem Aufzug transportiert werden. Entstandene Schäden wie z. B. Kratzer, sind unverzüglich zu melden.

21. Hof, Gehwege und gärtnerische Anlagen

Fußballspiele oder sonstige störende Spiele sind auf den Grünanlagen nicht erlaubt. Hof, Gehwege und gärtnerische Anlagen dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Waschplätze für Fahrzeuge und sonstige Gegenstände verwendet werden. Die gärtnerischen Anlagen dürfen nicht verändert werden. Bei Beschädigung der Außenanlagen wird der Verursacher zum Schadensersatz herangezogen.

Gehwege dienen dem Fußgänger; sie sind keine Fahrbahn für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Skateboards, Rollschuhe usw. oder gar Fußballplatz.

22. Kinderspielplätze

Dem Spielbedürfnis von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen (Spielplätze) spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht im Keller, Tiefgaragen und in sonstigen gemeinschaftlichen Nebenräumen ohne Aufsicht aufhalten.

Die Sauberhaltung des Spielplatzes und Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass benutztes Spielzeug nach Beendigung des Spielens weggeräumt wird.

Benutzung, Reinhaltung und Pflege der Mietsache

23. Wohnungspflege

Die Wohnung (evtl. mit ihrem Zubehör) ist pfleglich zu behandeln und stets im sauberen Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten. Dasselbe gilt für das Untergeschoss, Keller, Garage, Stellplatz, Dachboden usw. Lattenverschlüsse dürfen nicht verhängt oder abgedichtet werden. Zur Schonung der Farbanstriche dürfen Türen, Fenster usw. nicht mit schädigenden Reinigungsmitteln bearbeitet werden. Das Anbringen von Sport- und Turngeräten an Decken, Wänden, Türrahmen usw. ist nicht gestattet.

24. Wohnungszubehör

WC-Anlagen, Wasch- und Ausgussbecken, Spültische oder Spülbecken, Wasserleitungen und Wasserhähne, Silikonfugen, Zentralheizungen, Badeeinrichtungen, Öfen, elektrische Licht-, Klingel- und Haussprechanlagen sind besonders pfleglich zu behandeln und vom Wohnungsnutzer in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Geruchsverschlüsse (Siphon) von Waschbecken und Ausgüsse sind bei Verstopfung durch einen Fachmann reinigen zu lassen.

25. Badezimmer

In Badewannen dürfen keine Medizinalbäder oder Bäder mit säurehaltigen Zusätzen genommen werden. Das Reinigen der Bade und Duschwannen mit scharfen, körnigen oder ätzenden Mitteln ist nicht erlaubt. Für Schäden haftet der Mieter.

26. Wasser-, Abwasserleitung und WC

Nach längerer Abwesenheit (längere Krankheit, Urlaub) soll wegen der Verkeimungsgefahr das Kalt- und Warmwassersystem komplett gespült werden, indem man reichlich kaltes und warmes Wasser aus allen Hähnen fließen lässt.

Haus- und Küchenabfälle sowie sonstige verstopfende Gegenstände dürfen nicht in die WC's und Abflussbecken geschüttet werden. Ansätze von Kalk- und Urinstein sind durch geeignete Mittel zu entfernen. Schmutz- und Abwässer dürfen nicht in Dach- oder Regenrinnen gegossen, Spülsiebe nicht herausgenommen werden.

27. Fußböden

Die Fußböden in der Wohnung sind so zu pflegen, dass keine Schäden entstehen. Linoleum und Steinfußböden bedürfen besonderer Behandlung. Hartholzböden (Parkett u.ä.) aus dürfen nicht geschleudert werden. Für die Pflege von Fußböden sind entsprechend geeignete Mittel zu verwenden (Informationen hierzu veröffentlicht das Wohnungsunternehmen auf seiner Webseite).

Zur Vermeidung von Schäden am Fußboden wird empfohlen keine Schuhe mit Stöckelabsätzen im Hause zu tragen. Insbesondere bei druckempfindlichen Fußböden sind geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Filzgleiter) an den Unterseiten von Einrichtungsgegenständen anzubringen. Für Schäden haftet der Mieter.

28. Rundfunk- und Fernsehantennen

Das Objekt ist an das Breitbandkabelnetz bzw. an eine gemeinschaftliche Satellitenanlage angeschlossen. Die in den Räumen installierten Fernseh-/ Multimediadosen für den Fernsehempfang dürfen ohne Genehmigung des Hauseigentümers durch den Mieter nicht verändert werden. Störungen am Signalempfang sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen bzw. dessen Betreiber zu melden. Nur vom Wohnungsunternehmen beauftragte Firmen dürfen am Netz Reparaturen, Messungen o. ä. vornehmen.

Für das Anbringen bzw. Aufstellen mieteigener Antennen ist eine schriftliche Genehmigung des Wohnungsunternehmens zwingend erforderlich.

29. Balkone und Fassaden

Blumenkästen dürfen nur an Loggien und auf Balkonen, und hier nur auf der Innenseite, sicher und sachgemäß angebracht werden. Starkes Gießen der Blumen kann zu Belästigung der Hausbewohner und zu Schäden an der Balkonbrüstung sowie der Fassade führen und ist daher zu unterlassen. Markisen oder sonstige Vorhänge, Lichtfilter usw. dürfen in Loggien, Veranden und an den Balkonen nur mit Genehmigung des Wohnungsunternehmens angebracht werden.

Eigenmächtiges Anstreichen der Fassadenfläche im Bereich der Balkone und Loggien ist untersagt.

Die Sichtfläche des Hauses, sowie die Wände offener Balkone dürfen nicht verändert werden, insbesondere dürfen außer Pflanzenschmuck keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden. Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art im Außenbereich der Fenster ist untersagt. Das Trocknen von Wäsche und Aushängen von Kleidern an Rollladengestängen ist nicht gestattet.

Zur Schonung des Wandputzes dürfen Fahrräder u. ä. nicht an der Hauswand angelehnt werden.

Schlussbemerkung

30. Hausverwaltung

Den Mitarbeitern des Wohnungsunternehmens obliegt die Sorge für die Einhaltung des Mietvertrages und dieser Hausordnung. Sie sind im Interesse der Hausgemeinschaft und des Wohnungsunternehmens tätig. Jeder Wohnungsnutzer sollte durch sein Verhalten die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützen.