

# Hausordnung

der Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG

## **1. Grundsätze**

### 1.1

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner.

Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

### 1.2

Verstöße gegen die Hausordnung sind als vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes zu werten und können eine Abmahnung durch den Vermieter zur Folge haben.

In schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung den Nutzungsvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, so daß die Wohnung geräumt werden muß.

### 1.3

Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt werden. Er haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter sowie von sonstigen Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der überlassenen Wohnung in Berührung kommen, schuldhaft verursacht werden.

## **2. Allgemeine Ordnungsbestimmungen**

### 2.1

Der Mieter hat die Miet- und Nebenräume nur vertragsgemäß zu nutzen, sie pfleglich zu behandeln und sie regelmäßig zu reinigen bzw. reinigen zu lassen.

## 2.2

Jede Ruhestörung ist zu vermeiden. Rundfunk-, Fernseh- und anderweitige Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Das Türeenschlagen, Lärmen und Spielen im Treppenhaus sind untersagt.

## 2.3

Werktags ist in der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr, und in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr, jeder Lärm, insbesondere der Gebrauch von Schlagbohrmaschinen, Bohrhämmern, Waschmaschinen, Trockenschleudern, das Klopfen von Teppichen usw. zu unterlassen.

## 2.4

Das in den einschlägigen Vorschriften zum Schutz von Sonn- und Feiertagen enthaltene Verbot von Arbeiten, die geeignet sind, die äußere Ruhe des Tages zu stören, ist unbedingt einzuhalten.

## 2.5

Müll darf nur sortiert in die dafür vorgesehenen Container entsorgt werden. Danebengefallener Müll ist sofort vom Verursacher zu beseitigen.

Sperrige Gegenstände sind vom Mieter unter Nutzung von Sperrmüllkarten oder auf eigene Kosten zu entsorgen. Bitte achten Sie darauf, dass diese Gegenstände nicht länger als 24 Stunden vor dem Wohnhaus abgestellt werden.

## 2.6

Jegliche Veränderungen an den Fenstern, Balkonen bzw. Loggien und der Fassade (z.B. Anbringen von Antennen oder SAT-Empfangsanlagen) sind zu unterlassen. Die Installation von Sonnenschutzanlagen (Markisen) bedarf der Zustimmung des Vermieters.

## 2.7

Der Mieter ist verpflichtet,

- seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen,
- aus Fenstern, von Balkonen und im Treppenhaus nichts auszuschütten, auszugießen oder hinunterzuwerfen,
- in den Treppenhäusern, Kellern, Kellergängen, Neben- und Ge-

meinschaftsräumen sowie auf dem gesamten Grundstück keine Tiere zu halten oder zu füttern,

- scharf- und übelriechende Gegenstände, Pasten, Flüssigkeiten o.ä. unverzüglich entsprechend den geltenden Vorschriften zu entsorgen,
- Mopeds, Mofas, Motorräder, Motorroller o.ä. nicht in der Wohnung, im Treppenhaus, im Keller, in den Kellergängen, in den Neben- und Gemeinschaftsräumen abzustellen,
- das Haus von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr zum Schutz der Bewohner verschlossen zu halten,
- das Auftreten von Ungeziefer sofort dem Vermieter mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern,
- Türen zu den Kellergängen, zur Bodentreppe und zu den Hinter- und Hofausgängen ständig verschlossen zu halten.

## 2.8

Das Halten von Tieren bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn sich aus der Tierhaltung Beeinträchtigungen der Mietsache oder der übrigen Wohnungsnutzer ergeben sollten. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Tiere, die ein Gefährdungspotential darstellen, z.B. Kampfhunde, giftige Reptilien o.ä. dürfen grundsätzlich nicht in den Wohnungen, Neben- und Gemeinschaftsräumen sowie auf dem Grundstück der Genossenschaft gehalten werden.

## **3. Sorgfaltspflicht des Mieters**

Der Mieter ist verpflichtet:

### 3.1

Die Fußböden ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden eintreten.

Das Entstehen von Druckstellen im Fußbodenbelag ist durch zweckentsprechende Unterlagen auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken.

### 3.2

Die Vorschriften für die Bedienung von Gas- und Elektroherden, Warmwasserbereitern sowie von allen anderen Elektrogeräten sorgfältig durchzulesen und einzuhalten.

### 3.3

Verstopfungen der Entwässerungsanlagen zu verhindern. Insbesondere dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u.ä. in die Toilettenbecken geschüttet werden.

### 3.4

Gasbrennstellen sauberzuhalten und Störungen an diesen Einrichtungen unverzüglich dem Vermieter zu melden.

### 3.5

Alle Mischbatterien und Auslaufventile bei einem Ausfall der Wasserversorgung sowie bei Abwesenheit des Mieters zu schließen.

### 3.6

Den Zugang zu den Absperr- bzw. Zähleinrichtungen für Gas, Wasser, Elektro und Heizung in den Wohnungen sowie im Haus zu gewährleisten.

### 3.7

Türen und Fenster bei Unwetter oder bei Abwesenheit des Mieters ordnungsgemäß geschlossen zu halten.

### 3.8

Alle Räume der zur Nutzung überlassenen Wohnung ausreichend zu beheizen und zu belüften.

### 3.9

Balkone bzw. Loggien stets sauber zu halten.

### 3.10

Keller- und Bodenräume im für den gesamten Hauskeller bzw. -boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe und Kälte zu schließen.

### 3.11

Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen.

### 3.12

Alle wasserführenden Leitungssysteme stets frostfrei zu halten. Die Ventile der Heizung dürfen nicht auf „kalt“ sondern müssen auf Frostschutzstellung (\*) gestellt werden, damit es nicht zum Einfrieren von Heizkörpern, Rohrleitungen, Armaturen usw. kommen kann.

### 3.13

Auch bei Abwesenheit ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

## **4. Reinigung und Nutzung**

### 4.1

Haus und Grundstück sind sauberzuhalten. Verunreinigungen sind vom verursachenden Mieter unverzüglich zu beseitigen.

### 4.2

Alle Mieter haben die Treppenhäuser (einschließlich der dazu gehörigen Flure), Treppenhausfenster, Kellerräume und den Boden abwechselnd nach einem von den Mietern aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen.

Die Hausreinigung kann durch ein Dienstleistungsunternehmen ausgeführt werden.

Das Treppenhaus darf nicht als Abstellfläche genutzt werden.

Eine Ausnahme ist das vorübergehende Abstellen von Schuhen auf der Fläche eines normalen Fußabtreters.

#### 4.3

Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Mieter abwechselnd nach einem von ihnen aufzustellenden Reinigungsplan

- a) die Außentreppe  
und
- b) den Müllcontainerplatz einschl. der angrenzenden  
Zugangswege zu reinigen.

#### 4.4

Waschküchen und Trockenräume sowie Bodenräume dürfen nicht als Abstellräume für Gegenstände aller Art verwendet werden.

#### 4.5

Auf Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

#### 4.6

Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern oder über bzw. auf den Balkonbrüstungen erfolgen.

#### 4.7

Blumenkastenhalterungen müssen auf den Balkonbrüstungen fachgerecht und sicher angebracht werden. Für modernisierte Balkone können entsprechende Halterungen in der Geschäftsstelle bestellt werden.

#### 4.8

Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, daß das Wasser nicht an der Balkonbrüstung herunterläuft und auf die Balkone der anderen Mieter rinnt.

#### 4.9

Das Abstellen von Fahrzeugen auf den Gehwegen und Grünflächen ist nicht gestattet.

Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen - außer Kleinstreparaturen - sind nicht erlaubt.

## **5. Kinderspielplätze**

### 5.1

Die Sauberhaltung der Sandkästen nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen.

### 5.2

Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Wohnblock gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur mit Kindern der Hausbewohner gestattet.

### 5.3

Die Eltern spielender Kinder haben darauf zu achten, daß das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird.

### 5.4

Ballspiele sind auf den zum Haus gehörenden Grünflächen grundsätzlich nicht gestattet.

### 5.5

Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

## **6. Brandschutzmaßnahmen**

### 6.1

Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u.a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.

### 6.2

Es ist nicht gestattet, auf dem Boden oder im Keller

- offenes Licht zu verwenden oder zu rauchen,
- feuergefährliche oder leicht entzündbare Stoffe (Benzin, Öl, Spiritus, Feuerwerkskörper, Packmaterial usw.) aufzubewahren,
- Möbel, Matratzen, Textilien, Futtermittel u.ä. zu lagern.

Weiterhin ist es nicht gestattet, auf den Balkonen bzw. Loggien Grillgeräte zu betreiben

### 6.3

Der Mieter ist verpflichtet,

- dem Schornsteinfeger das Reinigen der Schornsteine zu gestatten,
- in den Miet-, Keller- und Bodenräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren,
- bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion angemessene Maßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter zu verständigen,
- bei allen Gasleitungen und -installationen ständig auf Dichtigkeit zu achten,
- bei verdächtigem Gasgeruch sofort die Hauptabsperrhähne zu schließen und die Stadtwerke sowie den Vermieter zu benachrichtigen,
- bei längerer Abwesenheit den Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

Ludwigsfelde, März 2009