

# Hausordnung

Das Zusammenleben mehrerer Mieter in einem Hause, wie auch das Verhältnis zwischen den Mietern und dem Wohnungsunternehmen setzt voraus, dass alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen und das Eigentum des Wohnungsunternehmens, welches den Mietern vertraglich zur Verfügung steht, pfleglich und sachgemäß behandeln. Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und auch die des Wohnungsunternehmens stellt die Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens daher diese Hausordnung auf. Ihre Einhaltung dient dem Hausfrieden und der Förderung der Gemeinschaft.

- 1. Lärm und sonstige Belästigungen**

Der Mieter hat von den Mieträumen nur den vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen und gehörig zu lüften. Jeder ruhestörende Lärm ist zu vermeiden, insbesondere während der Mittagszeit von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr und abends ab 22.00 Uhr. Die Haus- und Hoftür ist aus Sicherheitsgründen geschlossen zu halten. Jeder eintreffende Mieter hat die Haus- und Hoftüren wieder sorgfältig zu schließen. Auch während des Tages ist streng darauf zu achten, dass Haus- und Hoftüren nicht offen stehen. Kinder sind hierauf besonders aufmerksam zu machen. Ruhestörender Lärm ist in jedem Fall zu vermeiden. Hausmusik und das Spielen von Radio- und Fernsehgeräten darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher einzuhalten. Maschinen und sonstige Einrichtungen, die Lärm oder Erschütterungen verursachen, sind auf schalldämmende Unterlagen usw. zu stellen, damit eine Übertragung von Lärm und Erschütterungen unterbunden wird. An Sonn- und Feiertagen ist auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besonders Rücksicht zu nehmen. Die übrigen Mieter dürfen durch die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß usw. nicht belästigt werden, soweit sie das ortsübliche Maß nicht überschreiten. Für Zuwiderhandlungen dieser Art und etwaige Folgen ist allein der Mieter verantwortlich.
- 2. Spielen von Kindern**

Das Spielen der Kinder im Treppenhaus und Hausflur ist untersagt. Im Hof und in den Anlagen sollen sich die Kinder nur auf den für sie vorgesehenen Spielplätzen aufhalten. Die Eltern haben darauf zu achten, dass die Spielplätze sauber verlassen werden. Jegliches Ballspielen ist nicht gestattet.
- 3. Pflege der Fußböden**

Die Pflege der Fußböden in den Mieträumen und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Parkettfußböden, Fußböden mit Linoleumbelag oder Steinholzfußböden dürfen nicht gescheuert werden. Bei empfindlichen Fußböden sind Eindruckstellen von Möbeln durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- 4. Reinigung der Treppen u.a.**

Die Reinigung der Flure, Keller, Böden, Höfe, Mülltonnenplätze, Zugangswege und Straßen regelt das Wohnungsunternehmen durch eine Reinigungsordnung. Der Mieter ist also verpflichtet die ihm nach besonderer Anweisung zufallenden Arbeitsleistungen auszuführen. Hierzu gehören auch die Schneeabseilung und das Streuen bei Glatteis im Winter. Die Mieter des Hauses haben im täglichen Wechsel erforderlichenfalls den Bürgersteig vor dem Hause, den Zugang zum Haus und die Haustreppe von Schnee freizuhalten und auftretende Glätte durch Streuen von abstumpfenden Mitteln zu beseitigen. Bei Fehlen eines Bürgersteiges ist ein etwa 1 m breiter Weg auf der Straße von Schnee und Glätte freizuhalten. Erfüllt ein Mieter die bezeichneten Pflichten nicht, ist das Wohnungsunternehmen nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die auf den Mieter entfallenden Arbeiten auf dessen Kosten durch eine Fremdfirma durchführen zu lassen.
- 5. Müll und sonstige Abfälle**

Müll, Kehrlicht und sonstige Abfälle dürfen nur an dem vom Wohnungsunternehmen bestimmten Ort oder in die dafür vorgesehenen Tonnen entleert werden. Die Abfälle sind hierbei konsequent in die hierfür bereitgestellten Müllbehälter zu trennen. Sie dürfen nicht neben die Mülltonnen oder auf bereits gefüllte Mülltonnen geworfen werden. Bei Überfüllung muss die nächste Leerung abgewartet werden. Sperrige Abfälle sind zu zerkleinern. Plastikbeutel sind in die Tonne zu entleeren und nicht in die Mülltonne zu stellen. Brennbare Stoffe dürfen nicht in die Tonnen geworfen werden. Soweit keine Sammelgefäße für Glas- und Papierabfälle am Haus bereitstehen, sind diese in die öffentlichen Depot-Sammelcontainer zu bringen. In die Toiletten dürfen keinerlei Abfälle (Hygieneartikel, Windeln usw.) geworfen werden. Ist ein Müllschlucker vorhanden sind dessen Benutzungsvorschriften zu beachten.

6. Hofordnung
- Der Hof ist stets freizuhalten. Verschmutzungen z. B. durch Einlagerung von Kohlen, sind vom Mieter zu beseitigen. Außerhalb der Mieträume dürfen ohne besondere Erlaubnis des Wohnungsunternehmens keinerlei Gegenstände, wie Kisten u. ä. gelagert werden. Auch bei Erlaubnis haftet der Mieter für alle durch eine derartige Lagerung entstehenden Schäden. Außerhalb der Mieträume, also auch auf dem Hof, dürfen keine Arbeiten vorgenommen werden.
7. Holzhacken
- Holz darf an den dazu bestimmten Stellen oder im Keller zerkleinert werden. Diese Arbeiten können werktags in der Zeit von 9-12 Uhr und 15-18 Uhr vorgenommen werden. Hierbei ist ein Hauklotz zu verwenden.
8. Teppichklopfen
- Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Läufern, Kleidungsstücken usw. ist nur an den dazu bestimmten Stellen unter Beachtung der ortspolizeilichen Vorschriften gestattet. Diese Arbeiten dürfen nicht auf Balkonen, Treppen und Fluren oder aus den Fenstern heraus vorgenommen werden. Sie sind nur an Wochentagen, in der Zeit von 8.00 Uhr morgens bis 12.00 Uhr mittags erlaubt. Vor dem Ausklopfen ist auf aushängende Wäsche zu achten.
9. Benutzung der Waschküche und Trockenbodens
- Wäsche darf ausschließlich in der Waschküche bzw. auf dem Trockenboden getrocknet werden. Die Waschküche und der Trockenboden können von allen Mietern in wöchentlicher Reihenfolge benutzt werden. Stellen die Hausbewohner durch Absprache miteinander eine andere Waschordnung auf, so gilt diese. In Streiffällen gilt ausschließlich die vorstehend festgelegte Reihenfolge, sofern das Wohnungsunternehmen keine andere Ordnung aufstellt. In Mehrfamilienhäusern darf vor 7.00 Uhr morgens und nach 19.00 Uhr abends nicht mehr gewaschen werden. An Sonn- und Feiertagen ist die Benutzung der Waschküche und das Aufhängen von Wäsche auf den Höfen nicht gestattet. Nach Benutzung der Waschküche und des Trockenbodens sind diese zu reinigen. Der Schlüssel zur Waschküche und des Trockenbodens ist dem nachfolgenden Benutzer zu übergeben. Bei Verlust der Schlüssel muss Ersatz geleistet werden. Bei automatischen Waschmaschinen, wird die Benutzung nach einer besonderen Ordnung geregelt.
10. Das Trocknen in Mieträumen
- Die Mieträume sind nicht zum Trocknen von Wäsche bestimmt.
11. Das Abstellen in Haus- und Hofeingängen
- Haus- und Hofeingänge, Grundstückseinfahrten sowie Mülltonnenstandplätze erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden; ebenfalls ist das Abstellen, Waschen und Reparieren von Fahrzeugen auf dem Hof und den Grünanlagen verboten. Für das Einbringen von Fahrrädern u. ä. in den Keller ist ausschließlich die hintere Haus- oder Kellereingangstür zu benutzen.
12. Fenster schließen bei Sturm
- Der Mieter hat von Zeit zu Zeit sämtliche Türschlösser und Türangeln der Mieträume zu ölen. Für eine gesundheitsfördernde, regelmäßige Durchlüftung der Wohnung ist Sorge zu tragen; es darf nicht ins Treppenhaus entlüftet werden. Bei starkem Regen, Frostwetter und Sturm sind Fenster- auch die Keller- und Bodenfenster zu schließen. Die Dachfenster des Trockenbodens sind vor Rückgabe der Schlüssel und im Winter auch über Nacht zu schließen. Die Frostsicherung im Keller haben die Erdgeschossmieter vorzunehmen oder zu veranlassen. Sofern eine Frostsicherung auf dem Dachboden erforderlich ist, so sind hierfür die Obergeschossmieter verantwortlich. Der Mieter hat alle Schäden zu ersetzen, die infolge Nichtbeachtung dieser Pflicht entstehen.
13. Grünanlagen
- Die Grünanlagen sind Gemeinschaftsanlagen, die dem Wohlbefinden der Mieter dienen. Sie sollen ein Schmuck des Hauses sein. Deshalb sind Rasenflächen und Trockenplätze keine Spiel- oder Liegeplätze. Zugangswege und Höfe sind keine Radfahrwege. Auch bei Anlieferung von Materialien und bei Umzügen dürfen Grünanlagen nicht mit Fahrzeugen befahren werden und Rasenkantensteine nicht beschädigt werden. Kinder sind dazu anzuhalten, kein Papier oder Abfälle in die Anlagen zu werfen oder Bepflanzungen zu beschädigen.

#### 14. Abstellen von Motorrädern im Hausflur u.a.

Die Treppen, Flure, der Kellergang und Dachboden dürfen nicht als Abstellplätze zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahr- und Motorrädern einschließlich Mopeds benutzt werden. Kraftfahrzeuge des Mieters, einschließlich Fahrräder oder Mopeds dürfen nur mit Genehmigung des Wohnungsunternehmens auf den angewiesenen Plätzen innerhalb oder außerhalb des Gebäudes eingestellt werden. Laufen lassen von Fahrzeugmotoren innerhalb des Hauses ist untersagt. Auf den Grundstückszu- und abfahrten dürfen Motorräder und Mopeds nur mit abgestelltem Motor geschoben werden. Fremde Fahrzeuge dürfen nur während der Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden, die zum Auf- und Abladen oder für Besuch usw. erforderlich ist. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschrift kann das Wohnungsunternehmen unbeschadet weiterer Ansprüche eine entsprechende Gebühr vom Mieter verlangen.

#### 15. Brandgefahr

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller ist nicht gestattet. Keller und Boden sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündliche und feuergefährliche Stoffe, wie Papier, Packmaterial, Benzin, Öl usw. Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden. Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen sind vom Mieter zu beachten und einzuhalten, auch wenn an dieser Stelle kein besonderer Hinweis erfolgt. Der Mieter ist verpflichtet seine Mieträume in guten baulichen und brandsicheren Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten. Es dürfen Kohlsorten und Brennmaterialien verwendet werden, die zur Beheizung der Öfen geeignet und zugelassen sind. In den Mieträumen sollen nicht mehr Brennstoffe aufbewahrt werden als für 3 Tage benötigt werden. Die Aufstellung von Ölöfen bedarf einer besonderen Genehmigung des Wohnungsunternehmens. Hierzu ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag zu stellen. Das Wohnungsunternehmen ist jedoch berechtigt, das Aufstellen von Ölöfen abzulehnen oder grundsätzlich zu verbieten. Heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen entleert werden. Sie muss vorher mit Wasser abgelöscht werden. Waschen mit feuergefährlichen Mitteln in den Miet-, Boden- oder Kellerräumen ist nach den feuerpolizeilichen Vorschriften verboten und darf nur im Freien vorgenommen werden. Bei Ausbruch eines Brandes -gleich welcher Art- ist sofort das Wohnungsunternehmen zu verständigen. Der Mieter hat das Ausnehmen der in seinen Mieträumen endender Schornsteinrohre dem Schornsteinfeger zu gestatten.

#### 16. Gas-, Wasser- und elektrische Leitungen

Wenn an den Gas-, Wasser- oder elektrischen Leitungen Störungen oder Schäden auftreten, ist der Mieter verpflichtet, für sofortige Abstellung oder Abschaltung zu sorgen. Sofern er hierzu nicht in der Lage ist, ist das Wohnungsunternehmen sofort zu benachrichtigen. Der Schlüssel zum Abstellen der Gas- und Wasserleitungen wird von dem Wohnungsunternehmen an einer allen Hausbewohnern bekannten und zugänglichen Stelle aufbewahrt. Der Mieter darf das Wasser aus der Wasserleitung nur zu seinem eigenen Bedarf entnehmen und nicht an Dritte abgeben. Wird Wasser für gewerbliche Zwecke benutzt, hat der Mieter auf eigene Kosten einen besonderen Wassermesser anzubringen und erhöhte Be- und Entwässerungskosten nach Angabe des Wohnungsunternehmens zu tragen. In die Ausgussbecken dürfen keine übel riechenden Stoffe geschüttet werden! Sie sind stets vor Überfüllung oder Verstopfung zu bewahren. Der Fußboden unter dem Ausgussbecken muss stets trocken gehalten werden. Während einer evtl. Verstopfung des Ausgussbeckens, die der Mieter bei Selbstverschulden auf seine Kosten beseitigen lassen muss, darf der Ausguss nicht benutzt werden. Das gleiche gilt für die Toilettenanlage. Die Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, nicht jedoch zu Bädern, die die Badeeinrichtung beschädigt (Kohlensäure-, Eisen-, Schwefelbäder). Der Mieter ist verpflichtet Einbaumöbel, Rollläden, Licht und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken instand zu halten. Scheiben müssen vom Mieter erneuert werden, wenn diese durch ein Selbstverschulden zerbrochen werden. Bei starkem Frost muss die Wasserleitung in den Nachtstunden gegebenenfalls auch tagsüber, entleert werden. Der Mieter hat daneben für die Entleerung der Toilettenbecken, Abortspülkästen und sonstiger Einrichtungen Sorge zu tragen. Nach dem Entleeren sind die Hähne wieder zu schließen, da sonst Wasserschäden zu befürchten sind. Bei starkem Frost ist auch der Gasmesser durch Abstellen vor dem Erfrieren zu schützen. Abwesenheit aus den Mieträumen entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Für alle Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Vorschriften entstehen, haftet der Mieter.

#### 17. Gemeinschaftseinrichtungen

Der Mieter ist verpflichtet, die besonderen Vorschriften für die Bedienung von Fahrstühlen usw. zu beachten. Personen- und Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter hat jedoch keinen Anspruch auf ununterbrochenen Betrieb. Der Mieter verpflichtet sich, die besonderen Aufzugsbestimmungen in allen Punkten einzuhalten. Er verzichtet insbesondere dem Wohnungsunternehmen gegenüber auf Schadensersatzansprüche aus Unfällen, es sei denn dass das Wohnungsunternehmen den Schaden vorsätzlich herbeigeführt hat. Betriebsstörungen sind sofort dem Wohnungsunternehmen zu melden. Ist die Flurbeleuchtung gestört, so haben die Mieter bis zur Behebung des Schadens die Beleuchtung mit anderen geeigneten Mitteln vorzunehmen. Schäden sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen zu melden.

## 18. Gemeinschafts- antennenanlagen

Bei Anschluss der Mietwohnung an eine Gemeinschafts-Antennenanlage/Gemeinschafts-Parabolantenne oder an das Breitbandkabelnetz verpflichtet sich der Mieter, ausschließlich diesen zu nutzen. Zum Anschluss an die TV- und Rundfunkeinrichtungen sind nur die vorgeschriebenen Anschlusskabel zu verwenden. Für Schäden durch Nichtbeachtung ist der Mieter verantwortlich.

## 19. Sonstige Bestimmungen

Das Anbringen von Blumenkästen auf Fensterbänken, Balkonen und Loggien muss sachgemäß und sicher erfolgen, damit darunter liegende Mietparteien nicht beeinträchtigt werden. Sie müssen stets ihren Zweck, dem Haus zum Schmuck zu dienen, erfüllen. Die Wasserablauffröhrchen in den Fensterbänken sind offenzuhalten, damit Schwitzwasser nach außen ablaufen kann. Soweit Gärten vorhanden, sind dieselben in kulturfähigem Zustand zu halten. Bei nicht ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist das Wohnungsunternehmen berechtigt, den Garten auf Kosten des Mieters in Ordnung zu bringen. Schuppen, Lauben oder Taubenschläge dürfen nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens errichtet werden.

## Anerkennung der Hausordnung und Folgen des Verstoßes

Abwesenheit oder Verzicht auf Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen entbinden die Mieter nicht von den Reinigungspflichten. Alle Schäden in der Wohnung, in oder am Haus und auf dem Grundstück sind unverzüglich dem Wohnungsunternehmen zu melden. Bei drohender Gefahr ist für entsprechende Abwendungsmaßnahmen zu sorgen. Der Mieter unterwirft sich der Hausordnung. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. [Bei schwerwiegenden Fällen oder im Wiederholungsfall kann das Wohnungsunternehmen das Mietverhältnis fristlos kündigen.](#) Eine zeitweilige Nichtausübung dieses Kündigungsrechtes bedeutet nicht, dass das Wohnungsunternehmen sich dieses Rechtes begibt.

Die Geschäftsstelle des Wohnungsunternehmens befindet sich auf der Kirchhofstr. 5 in 44623 Herne, Tel. 02323 / 1909-0. Die Mieter der Wohnungen werden gebeten, sich mit etwaigen Anliegen, die Haus und Wohnung betreffen, an das Wohnungsunternehmen oder seinen beauftragten Hauswart zu wenden.

Herner Gesellschaft  
für Wohnungsbau mbH