

## Vorwort

Das Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Lebens. Es sollte das gemeinsame Bestreben aller Beteiligten sein, das Wohnen in den Hausgemeinschaften so angenehm wie möglich zu gestalten. Hierzu bedarf es auch der aktiven Mithilfe der Hausbewohner.

Ein reibungsloses, gut nachbarliches Zusammenleben kann sich nur entwickeln, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen und ihre Rechte nicht einseitig durchzusetzen versuchen.

Diese Hausordnung enthält verbindliche Verhaltensregeln für das Zusammenleben im Haus und für die sachgemäße Behandlung der gemeinschaftlichen Hauseinrichtungen und Außenanlagen. Für Mieter ist sie wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages und bietet den überprüfbaren Maßstab für Übertretungen.

## 1. Ruhe und gegenseitige Rücksichtnahme

**1.1** Vermeiden Sie bitte ruhestörenden Lärm. Die Benutzung von HiFi-, Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie die Inbetriebnahme von anderen Tonerzeugern und -geräten darf nicht zur Störung anderer Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist deshalb einzuhalten.

Hausmusik ist grundsätzlich gestattet. Hierbei sind geringfügige Überschreitungen der Zimmerlautstärke nur von 8 bis 13 und 15 bis 18 Uhr zulässig. Eine Spielzeit von 2 Stunden täglich darf nicht überschritten werden.

Vor allem zwischen 13 und 15 Uhr, zwischen 22 und 7 Uhr und an Sonn- und Feiertagen besteht für die Hausbewohner ein besonderes Ruhebedürfnis. Hierauf bitten wir Rücksicht zu nehmen.

**1.2** Achten sie bitte darauf, dass Kinder die Spielplätze benutzen und nicht im Treppenhaus, Treppenflur, Kellergängen und anderen Gemeinschaftsräumen spielen – auch nicht in den Außenanlagen, soweit sie nicht dafür vorgesehen sind, insbesondere vor Fenstern und Balkonen.

**1.3** Teppiche, Kleider usw. sollten nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen, sofern vorhanden, geklopft werden. Halten Sie bitte die Zeiten werktags von 8 bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr ein. Diese Zeiten gelten auch für die Benutzung von Haushaltsgeschirren und Heimwerkermaschinen, bei denen Zimmerlautstärke nicht eingehalten werden kann. Das Ausklopfen,

Ausschütteln von Gegenständen auf Balkonen, im Treppenhaus und aus Fenstern kann wegen der damit verbundenen Belästigungen anderer Hausbewohner nicht erlaubt werden. Wäsche und andere Textilien dürfen auf Balkonen und Loggien nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Vorhandene Trockenplätze im Freien dürfen an Sonn- und Feiertagen nicht benutzt werden. Gießen Sie bitte Ihre Balkonblumen so, dass hierdurch Ihre Mitbewohner nicht belästigt werden.

**1.4** Balkone und Loggien dienen der Erholung. Es muss deshalb im Interesse der Mitbewohner alles unterbleiben, was diesen Zweck beeinträchtigt. Grillen ist an diesen Plätzen nicht erlaubt.

**1.5** Werfen Sie bitte den Hausmüll in die dafür vorgesehenen Mülltonnen. Abfälle neben der Mülltonne ziehen Ungeziefer an und führen zu Geruchsbelästigungen. Geben Sie bitte in die Mülltonnen und Müllschlucker – soweit vorhanden – keinen Sperrmüll und keine leicht brennbaren Stoffe. Kartons sind durch Reißen oder Schneiden zu zerkleinern. Nutzen Sie die Möglichkeit der sortierten bzw. getrennten Müllentsorgung.

Für die Abfuhr von Sperrmüll ist jeder Hausbewohner selbst verantwortlich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit der städtischen Müllabfuhr; diese Abfuhr ist in der Regel kostenlos.

## 2. Gesundheit und Umwelt

**2.1** Frische Luft und Sauberkeit im Haus und in der Wohnung sind der beste Schutz vor Krankheiten. Sorgen Sie deshalb für eine ausreichende Lüftung der Wohnung und des Treppenhauses. Sie vermeiden hierdurch auch Feuchtigkeitsschäden. Es genügt ein kurzes Öffnen der Fenster, möglichst in Form einer Querlüftung; sie ist wirksamer als ein langes Öffnen der Fenster um einen Spalt, z. B. durch Kippen der Fenster. Die Wohnung darf nicht durch das Treppenhaus gelüftet werden.

**2.2** Die Wohnung ist nicht zum Waschen und Trocknen von Wäsche bestimmt. Ausgenommen ist die Benutzung von elektrischen Waschmaschinen. Vorhandene Trockenräume bzw. Trockenaußenplätze sind zu benutzen.

In den Trockenräumen aufgehängte Wäsche muss zuvor gut ausgewrungen bzw. geschleudert werden.

**2.3** Die Außenanlagen sind sauber zu halten und zu schonen. Helfen Sie bitte mit, dass kein Papier herumliegt und keine Trampelpfade entstehen. Insbesondere die Anpflanzungen dürfen durch Fußballspielen, Befahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen und Krafträdern aller Art sowie Fahrrädern nicht beschädigt werden. Hierfür werden die Verursacher haftbar gemacht.

Hunde sind im Wohngebiet stets an der kurzen Leine zu führen. Falls es zur Verunreinigung der Anlagen durch Hundekot kommt, ist dieser vom verantwortlichen Hundehalter aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Achten Sie bitte darauf, dass die Anlagen und Gehwege, vor allem aber die Spielplätze nicht verunreinigt werden. Für die Kosten der Beseitigung von Verunreinigungen und das Auswechseln des Spielsandes werden die Verantwortlichen haftbar gemacht.

**2.4** Viele Krankheiten werden durch Ungeziefer übertragen. Richten Sie deshalb Ihr Augenmerk darauf, dass bei einem

eventuellen Auftreten von Ungeziefer, z. B. Ratten, Mäusen, etc., im Hausbereich die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

Die Fütterung freilebender Tiere ist nicht artgerecht. Sie bringt auch gesundheitliche Gefahren und Verunreinigungen der Gemeinschaftsanlagen mit sich und hat aus diesem Grund zu unterbleiben.

**2.5** Eine jahreszeitgemäße Balkonbepflanzung trägt zu einem schöneren Wohnen bei und gestaltet die Umwelt freundlicher. Aus Sicherheitsgründen ist das Anbringen von Blumenkästen bei der Benutzung beweglicher Haken an Balkonbrüstungen nur zur Innenseite hin zulässig.

**2.6** Zur Vermeidung von Verschmutzungen dürfen nach den Bestimmungen zum Umweltschutz Kraftfahrzeuge, Motorräder etc. auf den Einstellplätzen und in Hofräumen nicht gewaschen werden. Die Durchführung von Reparaturarbeiten ist ebenfalls nicht zulässig. Motorbetriebene Fahrzeuge dürfen nicht innerhalb eines Wohnhauses abgestellt werden.

### 3. Besseres und sicheres Wohnen durch Schadensverhütung und Schutzmaßnahmen

**3.1** Schäden mindern den Wohnwert; ihre Beseitigung kostet Geld. Helfen Sie deshalb mit, indem Sie alle Einrichtungen nur zu ihrem Verwendungszweck benutzen und Beschädigungen verhüten. Melden Sie uns bitte auftretende Schäden sofort. Drohen unmittelbare Gefahren für Personen, Haus oder Grundstück, sorgen Sie bitte für vorläufige Beseitigung und für warnende Hinweise.

**3.2** Bei Frost und Frostgefahr sind die zur Wohnung gehörenden Wasserleitungen, Abflussrohre und sonstige Installationen vor dem Einfrieren zu schützen, insbesondere sind Toiletten- und Badezimmerfenster, Keller-, Treppenhaus- und Bodenfenster nachts geschlossen zu halten und tagsüber nur kurz zum Lüften zu öffnen. Heizkörper sind nur abzustellen, wenn die betreffenden Fenster geschlossen sind, da die Heizkörper sonst einfrieren oder platzen können, wodurch schmutziges Wasser unter Druck herausspritzt und große Schäden verursacht. Bei Regen, Sturm und während der Nacht müssen die Keller-, Boden- und Treppenhausfenster geschlossen bleiben.

**3.3** Haus- und Küchenabfälle, Fette, Öle und Hygieneartikel sowie Textilien und sonstige feste Gegenstände dürfen nicht in die Toiletten, Ausgüsse oder Badewannen geworfen werden, da andernfalls die Abwasserleitung verstopft wird und das Schmutzwasser in die Wohnung läuft. Ist eine Verstopfung von einem Hausbewohner verursacht worden, sind die hierdurch anfallenden Kosten von diesem auch zu tragen. Die Beseitigung in einer zum Hauptstrang gehörenden Entwässerungsanlage wird von der Gemeinschaft veranlasst; für die Sauberhaltung bzw. Beseitigung von Verstopfungen der Anbindungsstrecken ist der jeweilige Wohnungsnutzer verantwortlich.

**3.4** Balkone und Loggien sind keine geeigneten Plätze zur Tierhaltung oder zum Abstellen von Sperrmüll oder sonstigen Gegenständen.

Achten Sie bitte darauf, dass hier im Winter Eis und Schnee beseitigt werden, damit keine Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung und am Gebäude entstehen.

**3.5** Offenes Licht und Feuer auf dem Boden oder im Keller gefährden wegen der dort entstehenden Brandgefahr das Haus und sind deshalb nicht gestattet. Das Rauchen ist auf dem Boden und im Keller nicht gestattet.

Keller und Boden sind keine Aufbewahrungsorte für leicht entzündbare, gesundheitsgefährdende oder geruchsintensive Stoffe.

**3.6** Wegen möglicher Unfall- und Feuergefahren dürfen Möbel und sonstige Gegenstände nach den hierfür geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht im Treppenhaus, in den Kellergängen, auf dem Boden oder in anderen nicht ausdrücklich hierfür bestimmten Gemeinschaftsräumen abgestellt werden.

Fahrräder und Kinderwagen sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen abzustellen. Motorisierte Zweiräder dürfen nicht innerhalb des Wohnhauses untergestellt werden.

**3.7** Haus- und Hofeingänge sowie Zugänge zu den Containerplätzen erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie frei gehalten werden. Sie dürfen daher nicht durch parkende Fahrzeuge oder auf andere Weise versperrt werden.

**3.8** Um das unerwünschte Betreten des Hauses durch Dritte oder Unbefugte zu vermeiden, sind die Haustüren, außer bei elektrischen Türöffner- und Gegensprechanlagen, in der Zeit von 21:00 bis 6:00 Uhr abgeschlossen zu halten. Das Verschließen der Haustür und das Einschalten der Hausnummernbeleuchtung – soweit nicht über Dämmungsschalter reguliert – ist Aufgabe der Hausbewohner im Erdgeschoss in der Reihenfolge der sogenannten Kleinen Hausreinigung, sofern ein Reinigungsplan besteht. Anderenfalls haben die Erdgeschossbewohner eigenverantwortlich eine Regelung zu treffen.

An Personen, die uns nicht als Hausbewohner gemeldet sind, darf der Hausschlüssel nicht ausgehändigt werden. Deshalb ist jeder Hausbewohner verpflichtet, die andauernde Aufnahme weiterer Personen in die Wohnung mitzuteilen. Vermietende

### 4. Räume, die der gemeinsamen Benutzung dienen, Außenanlagen und Einstellplätze

**4.1** Die den Hausbewohnern gemeinschaftlich zur Verfügung stehenden Einrichtungen, wie Treppenhaus einschließlich Fenster, Podeste, Keller, Bodenräume oder Mülltonnenplätze, werden von den Hausbewohnern nach einem im Bedarfsfall vom Verwalter aufzustellenden Reinigungsplan gereinigt. Dieser gilt auch dann, wenn ein Hausbewohner die eine oder andere Gemeinschaftseinrichtung nicht benutzt. Bei Häusern mit Dachböden ist auf eventuell anfallenden Flugschnee zu achten und die Beseitigung vorzunehmen. Besteht ein Reinigungsplan, so ist der Schnee vom jeweils für die Hausreinigung verantwortlichen Hausbewohner zu beseitigen.

Verschmutzungen, z. B. durch Umzug oder Verunreinigungen durch Haustiere, hat der betreffende Hausbewohner zusätzlich außerhalb des Reinigungsplanes zu beseitigen.

Verreist der Hausbewohner oder kann er aus anderen Gründen die Reinigung nicht ausführen, so hat er vorher dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Verhinderung bzw. Abwesenheit ordnungsgemäß gereinigt wird. Beim Verlassen eines Raumes, der der allgemeinen Benutzung dient, ist stets darauf zu achten, dass er richtig verschlossen und das Licht ausgeschaltet wird.

**4.2** Vorhandene Waschküchen und Trockenböden stehen sämtlichen Bewohnern zur Verfügung. Die Benutzung kann durch einen Waschplan geregelt werden. Die Schlüssel für die Waschküche und den Trockenboden gibt der Benutzer dem anderen in der vorgesehenen Reihenfolge weiter. Für das Abschließen der Räume haftet derjenige, der die Schlüssel im Besitz hat. Ein Verlust der Schlüssel geht zu seinen Lasten und ist uns sofort mitzuteilen. Vorhandene Waschküchen und Trockenplätze, Keller oder Böden sowie ihre Zugänge sind nach Gebrauch wieder in Ordnung zu bringen.

Wohnungseigentümer haben den Verwalter schriftlich mit Angabe von Name und Einzugsstermin des Mieters zu unterrichten.

Auch die Vortüren zu Keller und Böden müssen stets verschlossen sein. Zur Erhaltung der Hausruhe sollte im Treppenhaus jeder unnötige Aufenthalt der Hausbewohner und deren Angehörigen unterbleiben.

**3.9** Zur Sicherheit der Hausbewohner, insbesondere von Kindern, ist darauf zu achten, dass Plattenwege und sonstige Zuwege zu den Häusern in keinem Fall mit Lkw, Pkw, Motorrädern, Mofas etc. sowie Fahrrädern befahren werden, und dass Kraftfahrzeuge und Motorräder nicht außerhalb der Einstellplätze abgestellt werden.

#### 4.3 Automaten-Waschanlagen

Die Waschanlage dient allen Mietern des Hauses. Sie steht den Mietern nur für Wäsche des eigenen Haushaltes zur Verfügung.

#### Benutzungszeiten

Die Benutzungszeiten entnehmen Sie bitte dem Waschkalender, der vom Hauswart so aufgestellt wird, dass jeder Mieter in angemessenen Zeitabständen ausreichend Waschzeit zur Verfügung hat.

#### Gebühren

Die Ausstattung der Waschanlage mit modernen Maschinen verursacht erhebliche Kosten. Die Umlage, die von allen Mietern hierfür erhoben wird, setzt eine normale Abnutzung voraus. Wenn Maschinen nicht ordnungsgemäß behandelt werden und uns dadurch zusätzliche Instandhaltungskosten entstehen, sind wir gezwungen, die Umlage zu erhöhen. Wir bitten Sie daher, die Anlagen pfleglich zu behandeln.

Waschautomaten, Trockner und Mangel können nur über den eingebauten Münzzähler in Betrieb gesetzt werden. Dieser gibt nach Einwurf der Marken den nötigen Strom frei. Die erforderlichen Marken sind beim Hauswart zu den bekannten Zeiten erhältlich. Die Anzahl der Münzen je Arbeitsgang erfragen Sie bitte bei Ihrem Hauswart.

#### Technische Ausstattung

Die Waschanlage ist in der Regel mit einem Waschautomaten für ca. 5 kg Trockenwäsche, einer Schleuder, einem Trockner und einer Mangel ausgerüstet. Es empfiehlt sich, die Wäsche in der Schleuder möglichst weitgehend zu entwässern, da der Trockenautomat andernfalls unverhältnismäßig viel Strom verbraucht.

#### Waschbetrieb

Vor Benutzung überzeugen Sie sich bitte, dass der Waschraum mit Ausguss, Spülbecken und Maschine sauber und frei von sichtbaren Schäden ist. Beanstandungen melden Sie bitte im eigenen Interesse sofort dem Hauswart. Jeder Benutzer haftet für Schäden, die vom Nachbenutzer festgestellt werden, falls er sie nicht selbst vorher gemeldet hat.

Bitte melden Sie auch unverzüglich jede Unregelmäßigkeit des Waschvorgangs oder sonstige Defekte des Waschautomaten dem Hausmeister oder Hauswart. Eine Haftung für Schäden, die durch einen Defekt des Waschautomaten am Mietereigentum entstehen, kann von uns grundsätzlich nicht übernommen werden. Ein Anspruch auf Schadenersatz besteht nur dann, wenn der Mieter nachweisen kann, dass uns ein Verschulden trifft. Sämtliche Maschinen dürfen nur gemäß Gebrauchsanweisung in Betrieb gesetzt werden. In Zweifelsfällen gibt der Hauswart Auskunft.

#### Noch ein gut gemeinter Rat:

Nehmen Sie bitte Ihre Kinder nicht mit in die Waschanlagen. Wir übernehmen keine Gefahrenhaftung. Darüber hinaus haften Sie für alle Schäden, die von den Kindern verursacht werden. Wenn die Mitnahme von Kindern ausnahmsweise unvermeidlich sein sollte, beaufsichtigen Sie diese bitte besonders sorgfältig.

4.4 Räume im Keller sind Vorrats- und Abstellräume; sie sind nicht zu einem längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen deshalb auch nicht z. B. als Partyräume, Spielräume etc. genutzt werden. Das Rauchen ist in den Allgmeinräumen (diese umfassen auch das Treppenhaus, den Dachboden und die Mieterkeller) aus Brandschutzgründen zu unterlassen.

4.5 Im Treppenhaus und in den allgemein zugänglichen Kellerräumen sollten keine sperrigen Gegenstände untergebracht sein. Aus versicherungsrechtlichen Gründen sind sämtliche mietereigenen Sachen in die Mieterkeller zu räumen. Fahrräder sollten in dem dafür vorgesehenen Keller abgestellt werden.

4.6 Falls vorhanden, gelten für Aufzüge und Müllschluckanlagen die ausgehängten Bedienungsanleitungen und sonstigen behördlichen Bestimmungen für die Benutzung.

4.7 Die Einstellplätze sind ausschließlich für zugelassene und fahrbereite Pkw und Motorräder bestimmt. Abgemeldete oder nicht fahrbereite Fahrzeuge müssen auf Kosten des Halters entfernt werden. Das Abstellen von Hängern, Wohnwagen etc. auf den Einstellplätzen ist nicht zulässig. Bitte parken Sie nicht mit dem Fahrzeugheck in Richtung Gebäude.

## 5. Sachgemäße Behandlung des Gemeinschaftseigentums (gilt nur für Wohnungseigentümergeinschaften)

5.1 Alle Installationen verlangen pflegliche Behandlung; Reparaturen müssen fachgerecht ausgeführt werden. Veranlassen Sie daher Reparaturen an Allgemeineinrichtungen immer in Abstimmung mit dem Verwalter bzw. den Eigentümern; auch in Anbetracht evtl. Kostenverteilung. Die Auftragserteilung darf nur durch den Verwalter erfolgen. In Notfällen kann die Auftragserteilung auch durch einen Eigen-

tümer, möglichst in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat, vorgenommen werden.

5.2 Zum Gemeinschaftseigentum gehörende Einrichtungen und Anlagen dürfen ohne Zustimmung des Verwalters bzw. ohne Beschluss der Eigentümersammlung nicht verändert werden.

## 6. Sonstiges

6.1 Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Vermieter/Verwalter schriftlich unter Hinweis auf Fakten und Daten zuzuleiten.

6.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Hausordnung durch gerichtlichen Entscheid für ungültig erklärt werden, wird die ungültige Bestimmung durch eine gültige ersetzt, die dem beabsichtigten Zweck möglichst nahe kommt. Die übrigen Bestimmungen dieser Hausordnung bleiben in ihrer Gültigkeit unberührt.

Es ist nicht möglich und auch nicht unsere Absicht, das Zusammenleben im Hause in allen Einzelheiten zu regeln. Diese Hausordnung kann nur als Leitfaden dienen und auf die wichtigsten Erfordernisse nachbarlichen Verständnisses hinweisen.

Wolfsburg, im Januar 2006