

# Haus- und Brandschutzordnung

Stand 2016

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. 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. Das Musizieren und Singen ist nur in der Zeit von 8.00 bis 13.00 und von 15.00 bis 19.00 und nicht länger als 2 Stunden täglich 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 in geeigneter Form 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.

## **2. Gegenseitige Rücksichtnahme**

2.1. Das Wegwerfen von Gegenständen 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 anderer Bewohner oder Passanten führen und insbesondere nicht an Anpflanzungen erfolgen.

Beim Rauchen am geöffneten Fenster ist darauf zu achten, dass keine Asche aus dem Fenster gelangt. Verschmutzungen auf dem Fensterbrett sind zu vermeiden.

2.2. Balkonpflanzen dürfen nur in verkehrs- und sturmsicher angebrachten Behältnissen auf dem Balkon oder dem Fensterbrett 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. Wird Wäsche auf dem Balkon getrocknet darf diese nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt werden.

2.4. Das Lüften der Wohnungen über das Treppenhaus ist untersagt.

2.5. Rauchen ist im Treppenhaus und in den sonstigen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Bereichen im Haus nicht gestattet. Punkt 5.2 ist entsprechend zu beachten

2.6. In den Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nicht unnötig Strom und Wasser verbraucht werden und Unbefugte keinen Zutritt erhalten.

2.7. Das Ballspielen ist auf Grünflächen im Abstand von mindestens 10 m zur Fassade und zu Fenstern, nicht aber auf den Trockenplätzen gestattet. Belästigungen von Bewohnern sind zu vermeiden.

2.8. 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. Bei der Nutzung ist darauf zu achten, dass Verschmutzungen vermieden bzw. umgehend entfernt werden. Standheizungen in Fahrzeugen dürfen auf dem Grundstück des Vermieters während der besonderen Ruhezeiten gemäß Nr. 1.1. nicht betrieben werden.

2.9. Die Aushänge an der Tafel im Eingangsbereich erfolgen grds. 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 geänderten 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 Einbruchgefahren 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.

3.5. Absperr- und Regelventile sowie Zählleinrichtungen in gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen dürfen nicht versperrt und der Zugang hierzu nicht behindert werden.

#### **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. Tierexkreme, insbesondere Kot und Urin, sind durch den jeweiligen Tierhalter sofort zu entfernen. Hunde und Katzen sind von Grünflächen und Spielplätzen fern zu halten.

#### **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 Einbruchgefahren verschlossen zu halten.

5.3. Das Grillen und offene Feuer auf dem Balkon und am Haus ist nicht gestattet. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist zuvor die Genehmigung 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.

5.6. Der Aufzug ist schonend zu behandeln. Die ausgewiesenen Benutzungsanordnungen sind zwingend zu beachten. Etwaige Störungen sind dem Vermieter bzw. dem zuständigen vom Vermieter benannten Störungsdienst

unverzögerlich 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) nach folgenden Maßgaben zu reinigen:

Wöchentlich ist das gesamte Treppenhaus zu kehren und zu wischen, einmal monatlich sind der Dachboden sowie sämtliche Gemeinschaftsräume zu kehren. 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 und unter Verschluss aufzubewahren. 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 aller Hausbewohner kann von diesen vermietetseitigen Vorgaben im Einzelfall abgewichen werden, sofern dadurch die Sauberkeit des Hauses nicht beeinträchtigt wird.

6.2. Die Schnee- und Glätteisbeseitigung erfolgt nach der entsprechenden Ortssatzung sowie den entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen.

Die Streumittel befinden sich im Winter am Gebäude. Jeder Grundstücksnutzer oder Besucher darf und sollte das Streumittel im Grundstücks-bereich nach pflichtgemäßem Ermessen zur entsprechenden unmittelbaren Gefahrenbeseitigung 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.

## **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 und allgemeinen Kellerbereich 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 unter Aufsicht von wenigen Minuten Dauer, sofern hierdurch andere Benutzer nicht unzumutbar belästigt 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 auf Kosten des Verursachers entfernen.

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 / Zufahrtswegen / vor Hydranten verboten.

8.5. Fahrzeuge aller Art mit Verbrennungsmotor 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.

8.6. Das Laden von Akkumulatoren für Elektrofahrzeuge einschließlich E-Bikes, Pedelecs o. Ä. ist nur an ausgewiesenen Ladestationen gestattet, nicht aber in den Wohnhäusern, insbesondere nicht unbeaufsichtigt in Kellerräumen. Dabei sind die Bedienungsanleitungen der Hersteller zu beachten.

8.7. Sämtliche elektrische Geräte und Anlagen dürfen nur in einwandfreien technischen Zustand betrieben werden und sind bei eventuellen Störungen sofort außer Betrieb zu nehmen.

8.8. 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.

8.9. Brennbare Flüssigkeiten dürfen weder in Durchgängen und /-fahrten noch in Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen oder /-fluren oder Dachböden gelagert werden. In Kellern ist dies nur in handelsüblichen Kleinstmengen und in bruchsicheren 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.

8.10. Das Anlegen und der Betrieb von Feuerstätten bedarf der vorherigen Zustimmung  
des Vermieters.