

Musterhausordnung für Mietshäuser

Hausordnung Muster für Vermieter:innen

Die Erste Hausverwaltung GmbH und seine Mitarbeitenden übernehmen **keine Haftung oder Verantwortung** für jegliche Folgen, Schäden oder mögliche Schadensersatzansprüche, die aus der Verwendung der bereitgestellten Vorlage entstehen. Jegliche Inhalte dieses Musters sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, ersetzen aber weder die rechtliche Beratung durch einen anerkannten Anwalt, noch sind diese durch einen solchen erstellt worden.

Die Erste Hausverwaltung GmbH übernimmt keine Verantwortung für Rechtskraft und rechtliche Zulässigkeit der Vorlage und seiner Teile.

Es wird keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte durch die Erste Hausverwaltung GmbH übernommen. Zudem werden keine Garantien, Zusicherungen oder sonstige Rechtsansprüche begründet.

Die Verwendung der Vorlagen geschieht ohne Mitwirken der Erste[n] Hausverwaltung GmbH und auf eigene Verantwortung des Nutzenden. Ebenfalls übernehmen wir keine Haftung für finanzielle Schäden, die aus einer "nicht-Anerkennung" eines Vertragsmusters auf Seiten des Vertragspartners eines Nutzenden entstehen.

Sämtliche Teile dieses Mustervertrages sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung des Betreibers auf anderen Medien, Websites oder zu kommerziellen Zwecken ohne ausdrückliche Genehmigung der Erste[n] Hausverwaltung GmbH verwendet werden.

Hausordnung

Um das gemeinschaftliche Miteinander alle Bewohner:innen der Immobilie _____ (Straße, Hausnummer) zu regeln, die ordnungsgemäße Behandlung des Hauses zu gewährleisten und ein harmonisches Zusammenleben sicher zu stellen, erlassen wir als _____ (Hausverwaltung / Vermieter:in) folgende **Hausordnung**.

Sie regelt das Zusammenleben der Mieter:innen untereinander sowie deren Rechte und Pflichten. Dabei gelten die hier aufgestellten Regelungen und Ordnungen immer für alle Mieter:innen gleichermaßen.

Wir bitten Sie als Mieter:in sich an die hier aufgestellten Regelungen zu halten.

1 Sicherheit und Sorgfalt

- (1) Die Haus- und Kellertüren, sowie Zugänge zu Innenhöfen und Garagen sind geschlossen zu halten. Dies gilt im Besondern während der Nachtruhe. Die Haustür ist indes so zu verschließen, dass sie von außen nicht ohne Zuhilfenahme eines entsprechenden Schlüssels zu öffnen ist.
- (2) Fluchtwege (Haus- und Hofeingänge, Zufahren, Treppenräume und Flure) sind immer freizuhalten. Alle Bewohner:innen sind dazu verpflichtet Gegenstände, Möbel, Fahrräder und Schuhe aus den Fluren fernzuhalten. Gestattet sind ausschließlich Kinderwagen, Gehilfen (Rollatoren) und Rollstühle, sofern diese Fluchtwege nicht blockieren und diese die normale Nutzung durch die anderen Bewohner:innen nicht behindern.
- (3) Während Kälteperioden sind Fenster in Kellern, Treppenräumen und Fluren, sowie Dachfenster auf Dachböden und Speichern geschlossen zu halten. Dachfenster sind zudem im Falle von Regen oder Unwettern ebenfalls zu schließen.
- (4) Das Lagern von brennbaren, stark riechenden, gesundheitsschädlichen, ätzenden oder umweltschädigenden Stoffen ist in Kellerräumen, auf Dachböden, in Garagen und Tiefgaragen nicht erlaubt.
- (5) Änderungen an Abzugsanlagen oder Feuerstätten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Vermieter:in.
- (6) Mietende haben für die ausreichende Heizung von Wohnräumen während Kälteperioden zu sorgen, um Schäden durch Frost zu verhindern.

- (7) Undichtigkeiten von Leitungen (insbesondere Gas- und Wasser-/Abwasserleitungen) sind der Hausverwaltung oder der Vermieter:in unverzüglich mitzuteilen. Bei Gasgeruch ist durch die Mietenden zudem unverzüglich die Feuerwehr zu alarmieren und das Gebäude geordnet zu räumen. Das Entzünden von Feuerzeugen, Streichhölzern, die Nutzung von offenem Licht und Gasöfen, sowie das Betätigen von elektrischen Schaltern ist (nach dem Feststellen eines Gasgeruches) ebenfalls zu unterlassen. Die Fenster sind im Anschluss zu öffnen und der Hauptabsperrhahn unverzüglich zu schließen.
- (8) Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspülmaschinen dürfen nur dann betrieben werden, wenn mittels Aquastop oder vergleichbarer Sicherheitsmaßnahme deren Betriebssicherheit gewährleistet werden kann.

2 Lärmbelästigung & Ruhezeiten

- (1) Jede Mietende hat, zum Wohle aller Bewohner:innen, daran mitzuwirken Lärm in Wohnungen, Treppenträumen, Fluren, Innenhöfen, in den Garagen und auf dem gesamten Grundstück auf ein, dem normalen Wohngeräuschen üblichen, Niveau zu begrenzen.
- (2) Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist **Nachtruhe** zu halten und der allgemeine Lärmpegel weiter zu reduzieren. Der Zeitraum verlängert sich an Sonn- und Feiertagen bis 09:00 Uhr. Zwischen 12:00 Uhr und 15:00 Uhr ist Mittagsruhe zu halten. Der nach außen dringende Lärm sollte in beiden Perioden minimiert werden.
- (3) Das Betreiben von Waschmaschinen, Trocknern und Spülmaschinen ist während der Nachtruhe zu vermeiden. Gleiches gilt für die Entsorgung von Abfällen in dieser Zeit. Beides dient zur Vermeidung von Störungen für andere Mieter:innen.
- (4) Größere Feierlichkeiten, besonders an Sonn- und Feiertagen, sollten anderen Mieter:innen vorher angekündigt werden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie die Nachtruhe sind einzuhalten.
- (5) Notwendige Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, sowie andere Arbeiten an Haus, Garten oder innerhalb der Wohnungen, die einen über das normale Niveau hinausgehenden Lärmpegel verursachen, dürfen, sofern örtlich keine anderen Verordnungen zum Lärmschutz gelten, nur in einem Zeitraum von Montag bis Freitag zwischen 8:00 Uhr und 12:00 Uhr bzw. 15:00 und 18:00 Uhr, an Samstag zwischen 8:00 Uhr und 12:00 Uhr, sowie zwischen 15:00

Uhr und 17:00 Uhr ausgeführt werden. Vermeidbarer Lärm sollte auch in diesen Zeiten vermieden werden.

3 Kinder

- (1) Sofern andere Mieter:innen nicht übermäßig gestört werden, dürfen diese in vorgesehenen Flächen (Spielplätzen) und auf Wiesen spielen. Grundsätzlich ist die Geräuschkulisse von spielenden Kindern jedoch zu tolerieren.
- (2) Das vorübergehende Aufstellen von altersgerechten Spielgeräten, wie etwa Planschbecken oder Zelten, ist auf Wiesen und entsprechenden Flächen gestattet. Nach Verwendung sind diese wieder zu entfernen.
- (3) Die von den Kindern bespielten Flächen sind im Nachgang zu reinigen und sauber zu hinterlassen.
- (4) Für die Einhaltung dieser Regelungen sind die Eltern bzw. Erziehungsberechtigten verantwortlich.

4 Reinigung & Winterdienste

- (1) Das Haus, seine Treppenträume, Keller, Dachböden und Flure sind sauber und ordentlich zu halten. Gleiches gilt für Außenanlagen und (Tief-)Garagen.
- (2) Reinigungspflicht:
 - Durch die Hausverwaltung oder die Vermieter:in ist ein Reinigungsplan zu erstellen. Nach diesem müssen Mietende gemeinschaftlich genutzte Treppenträume, Flure, Eingangsbereiche, Fenster und Dachböden, sowie Innenhöfe, Bürgersteige und Müllsammelplätze säubern.
 - Wie vereinbar wird die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten durch die Vermieter:in oder einen beauftragten Dritten bewerkstelligt. Die Kosten werden, wie im Mietvertrag vereinbart, auf die Mietenden umgelegt.
- (3) Durch die Mietenden aufgestellte Blumen sind regelmäßig zu gießen. Dabei ist auf Balkonen darauf zu achten, dass Wasser nicht an der Hauswand herabläuft oder auf den Balkon einer anderen Mietenden tropft.
- (4) Winterdienst

- Die Vermieter:in oder die Hausverwaltung erstellt einen Räumplan. Bei Schneefall ist die nach dem Räumplan zuständige Mieter:in für das Räumen und Streuen von Gehwegen, Innenhöfen und Zufahren verantwortlich. Dabei sind Gefahren durch Eis und Schnee nach Möglichkeit vollständig zu verhüten. Entsprechende Räum- und Streumittel sind durch die Mietende zu beschaffen.

- Wie vereinbart, wird das Räumen und Streuen von Gehwegen, Zufahren und Innenhöfen durch Dritte bewerkstelligt. Wie im Mietvertrag vereinbart, werden die Kosten auf die Mietenden umgelegt.

- (5) Ein gemeinschaftlich genutzter Waschkeller steht allen Mieter:innen zum Waschen von Kleidung in haushaltsüblichen Mengen und deren Trocknung zur Verfügung. Nach der Benutzung ist dieser sauber und ordentlich zu hinterlassen.
 - a. Waschmaschinen sind nach der Benutzung zu säubern.

 - b. Das Trocknen von Kleidungsstücken ist nur in geeigneten Bereichen gestattet.

5 Müll

- (1) Die Entsorgung von Hausmüll ist nur in den dafür vorgesehenen Mülltonnen und Containern gestattet. Diese befinden sich _____ (Standort Müllcontainer). Nach der Benutzung des Müllplatzes ist dieser durch die Mietende sauber zu hinterlassen. Der Müll ist in die Behältnisse zu werfen und nicht neben ihnen abzustellen.

- (2) Der Müll ist dabei entsprechend der geltenden Vorschriften des Entsorgungsbetriebes zu trennen.

- (3) Sondermüll oder auch Sperrgut müssen entsprechend der städtischen Regelungen entsorgt werden. Die Entsorgung im Hausmüll ist nicht gestattet.

- (4) Das Lagern von Müll in Fluren, Treppenträumen, Kellern und (Tief-)Garagen ist nicht gestattet.

- (5) Die Entsorgung von Haushaltsabfällen, Sondermüll, Gefahrstoffen oder anderen Abfällen über Abflüsse und Toiletten ist nicht gestattet.

6 Grillen

- (1) Das Grillen mit Holzkohle ist auf Balkonen und Terrassen nicht gestattet.

7 Rauchen

Das **Rauchen** ist in allen gemeinschaftlich genutzten Bereichen des Gebäudes (Treppenträume, Flure, (Tief-)Garagen, Kellern) nicht gestattet.

8 Lüften

Wohnungen sind auch während Kälteperioden **regelmäßig und ausreichend** zu lüften. Dazu dient ein möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Das Entlüften der Wohnräume, speziell der Küche, zum Treppenhaus ist nicht gestattet.

9 Haustiere

- (1) Das Halten von kleinen Haustieren ist grundsätzlich erlaubt. Bei der Haltung von großen Tieren und Hunden ist zuvor die Zustimmung der Vermietenden oder der Hausverwaltung einzuholen.
- (2) Haustiere dürfen sich indes nicht unbeaufsichtigt in gemeinschaftlich genutzten Teilen des Gebäudes oder auf dem Grundstück aufhalten.
- (3) Verunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen.
- (4) Haustiere sind von Spielplätzen fernzuhalten.

10 Wohnung

Die Wohnung und alle mitvermieteten Räumlichkeiten sind während der Mietdauer schonend und vertragsgemäß zu behandeln. Auftretende Mängel sind der Hausverwaltung oder Vermieter:in umgehend zu melden.

11 Garagen

Garagen dürfen nur zum Abstellen von Fahrzeugen, deren Zubehör (Winterreifen), sowie Gartengeräte genutzt werden. Eine Nutzung als allgemeines Lager oder Wohnung ist nicht zulässig.

12 Fahrzeuge

- (1) Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf ausgewiesenen Flächen gestattet. Beim Abstellen eines Fahrzeuges ist auf die ordnungsgemäße Sicherung gegen Wegrollen, Diebstahl und die Vermeidung von Beeinträchtigungen Dritter zu achten.
- (2) Das Halten oder gar Parken in Feuerwehrezufahrten und Rettungswegen ist grundsätzlich verboten.
- (3) Ölwechsel und Reparaturen von Kraftfahrzeugen sind auf dem Grundstück, in Innenhöfen und in (Tief-)Garagen nicht gestattet. Ausgenommen sind Reifenwechsel.
- (4) Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Grundstück und in (Tief-)Garagen ist nicht gestattet.
- (5) Das Befahren von Einfahrten, Parkplätzen und (Tief-)Garagen ist nur mit Schrittgeschwindigkeit gestattet. Generell ist die StVO auf dem gesamten Grundstück einzuhalten. In Engstellen ist gemäß § 1 Abs. 1 gegenseitige Rücksicht geboten.

13 Missachtung der Hausordnung

Bis Nichtbeachtung und Verstoß gegen die hier aufgestellten Regelungen behält sich die Vermieter:in vor, eine Abmahnung auszusprechen.

Bei mehrfacher Abmahnung ist es der Vermieter:in zudem gestattet eine fristlose Kündigung gegenüber der Mietenden auszusprechen.

Aus einer vorübergehenden Duldung eines Verstoßes sind zudem keine Rechte für die Mietenden abzuleiten.

14 Änderungsrechte

Die Vermieter:in behält sich das Recht vor, diese Hausordnung nach eigenem Ermessen zu ändern.