

H a u s o r d n u n g

der
Baugenossenschaft Neues Heim eG, Haldenrainstr. 185, 70437 Stuttgart

Fassung Juni 2015

Der Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner wie auch des Wohnungsunternehmens dient diese Hausordnung. Jeder Wohnungsmieter verpflichtet sich und seine Angehörigen und Besucher zur Einhaltung der Hausordnung. Sie ist Bestandteil des Mietvertrages. Sollten Bestimmungen des Mietvertrages von den Bestimmungen dieser Hausordnung abweichen, geht die jeweilige Bestimmung des Mietvertrages vor. Etwa notwendige Ergänzungen und Sonderregelungen bleiben vorbehalten.

I. Ruhe im Haus

1. Allgemeine Hausruhe

Die allgemeine Hausruhe gilt in der Zeit von:

- **13.00 bis 15.00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen von 12.00 – 15.00 Uhr und**
- **22.00 bis 7.00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen von 18.00 – 8.00 Uhr**

Während der allgemeinen Hausruhe ist alles untersagt, was die Mittags- oder Nachtruhe der Mitbewohner stört oder stören könnte. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner Rücksicht zu nehmen. Auch außerhalb der Ruhezeiten ist die Zimmerlautstärke einzuhalten. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

2. Hausarbeitszeit

Die Hausarbeitszeit gilt in der Zeit von:

- **werktags 7.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr**

3. Fernseh- und Rundfunkgeräte, sowie Musikinstrumente

Fernseh-, Rundfunk- und andere Tonwiedergabegeräte sowie Musikinstrumente dürfen nur in einer Lautstärke benutzt werden, in der sie für unbeteiligte Personen nicht störend hörbar sind. Fernseher, Radiogeräte und sonstige Musikanlagen dürfen grundsätzlich nicht bei geöffnetem Fenster oder auf Balkonen, Loggien oder Terrassen betrieben werden. Musikinstrumente dürfen nur von 9.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr benutzt werden. Beim Musizieren sollten die Fenster geschlossen bleiben. Der Schall ist zu dämpfen. Musikunterricht darf in der Wohnung nur nach vorheriger Zustimmung des Wohnungsunternehmens erteilt werden.

4. Ruhe in Allgemeinräumen

In Treppenhäusern, Kellern, Bühnenräumen und in Tiefgaragen kann aus Gründen der Sicherheit und des Lärmschutzes das Spielen nicht gestattet werden, ebenso sportliche Betätigungen wie Skateboardfahren, Inlinerfahren etc.. Jede Lärmverursachung auch auf den Gehwegen, in den Außenanlagen, Fluren und Treppenhäusern ist zu vermeiden.

II. Sicherheit

1. Schließanlagen

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren, Kellereingangstüren und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Bei Hauseingangstüren mit variabler Schließstellung, darf die „Offen-Stellung“ nur kurzzeitig, zum Beispiel beim Transport eines sperrigen Gutes, eingestellt sein. Ein zusätzliches Abschließen dieser Hauseingangstüren ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet (Feuerwehr, Notdienste u. ä.).

2. Freie Fluchtwege

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtwege nur, wenn sie frei gehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder oder Blumentöpfe usw. versperrt werden. Kinderwagen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Wohnungsunternehmens im Treppenhaus abgestellt werden. Der gemeinsame Trockenboden sowie die Kellerallgemeinräume, zum Beispiel die Waschküche, der Trockenraum und die Kellerflure, dürfen nicht zum Abstellen von privaten Gegenständen wie Möbeln etc., benutzt werden. Auch dürfen im Treppenhaus keine Schuhe abgestellt werden.

3. Frost- und Wetterschutz

Wenn die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt sinkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren von Zu- und Abflussleitungen und der sanitären Gegenstände zu vermeiden. Keller-, Bühnen- und Treppenhausfenster sind in dieser Zeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen.

4. Brandschutz

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren, giftigen, ätzenden sowie Geruch verursachenden Stoffen in Wohn-, Keller- oder Bühnenräumen sowie sonstigen gemeinschaftlichen Räumlichkeiten ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Das Abstellen von motorbetriebenen Fahrzeugen auf den Grundstücksgehwegen oder gar im Haus ist nicht erlaubt.

Ein allgemeines Rauchverbot besteht in allen Allgemeinräumen wie Treppenhaus, Flur, Aufzug, Aufzugsvorraum, in den Kellerräumen und auf der Bühne. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

5. Mängel an technischen Anlagen

Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen ist sofort das Wohnungsunternehmen und gegebenenfalls das Gas- und Wasserwerk zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen (Hausmeister) zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll jeder Hausbewohner zu seiner eigenen Sicherheit für eine ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flures sorgen.

Bei Ausfall der zentralen Heizanlage ist das Wohnungsunternehmen (Hausmeister) unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Balkone und Terrassen

Das Grillen auf Balkonen, Loggien, Terrassen ist mit Rücksicht auf die übrigen Hausbewohner und Nachbarn nur mit einem Elektrogrill zulässig, soweit hierdurch keine Belästigungen von Mitbewohnern und Nachbarn entstehen.

Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Wäscheleinen dürfen an der Fassade nicht befestigt werden. Auch auf Terrassen ist die Wäsche dem Anblick anderer weitgehend zu entziehen. Das Wäschetrocknen im Freien ist an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet.

Vögel dürfen keinesfalls von Fenstern oder Balkonen aus gefüttert werden. Speisereste wie auch Vogelfutter darf ebenfalls nicht in die Grünanlage geworfen werden. Das Füttern von Tauben ist untersagt. Bei Auftreten von Schädlingen und Ungeziefer ist das Wohnungsunternehmen sofort zu benachrichtigen.

Markisen können erst nach Vorliegen einer schriftlichen Genehmigung des Wohnungsunternehmens angebracht werden. Sonstige Verkleidungen wie Pflanzgitter u. ä. sind nicht gestattet.

Blumenkästen sind nur in den vom Wohnungsunternehmen bereitgestellten Blumenkastenhalterungen fachgerecht und sicher zu montieren. Die Blumen sind so zu pflegen, dass Belästigungen oder Verunreinigungen für darunter befindliche Wohnungen vermieden werden. Ferner ist jegliches Hinunterwerfen von Gegenständen (brennende Zigaretten, Flaschen, Dosen u. ä.) nicht erlaubt.

Das Reinigen, insbesondere das Bürsten und Ausklopfen von Kleidung, Wäsche, Teppichen, Fußmatten usw. aus Fenstern, über Balkone und in Treppenhäusern ist nicht gestattet. Ebenso wenig gestattet ist das Ausstauben von Fußmatten etc. an Hauswänden, Treppenpodesten und Mülltonnenanlagen.

III. Pflege und Reinigung

Verursacht ein Bewohner oder sein Besucher eine Verschmutzung von Treppenhäusern, Außenanlagen oder Gemeinschaftsräumen, so obliegt ihm die umgehende Beseitigung der Verschmutzung.

1. Kehrwochenregelung

Haus- und Grundstücke sind von den Mietern im turnusmäßigen Wechsel nach einem vom Wohnungsunternehmen bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen. Ist im Mietvertrag nichts anderes vereinbart, sind Haus und Grundstück von den Mietern wie folgt zu reinigen:

Kleine Kehrwoche: (im wöchentlichen Wechsel der Mieter einer Etage)

Mindestens einmal wöchentlich (Freitag oder Samstag) bei Bedarf mehrmals feucht reinigen und an Wänden und Decken Spinnweben entfernen:

Geschosswohnungen: Fläche vor der Wohnungseingangstür und die Treppe bis zur darunter liegenden Etage samt Treppengeländer, Flurlampen, Treppenhausfenster und falls vorhanden, Aufzugstüren.

EG-Wohnungen: Fläche vor der Wohnungseingangstür und Treppe bis zur Haustür sowie Podest vor der Haustür samt Fußabstreifer und Haustür mit Briefkastenanlage (innen und außen)

Große Kehrwoche: (im Wechsel der Mieter des gesamten Hauseinganges)

Mindestens einmal wöchentlich feucht reinigen:

Allgemein zugängliche Flächen wie Bühne, Kellertreppe, Kellergänge, Allgemeinräume wie Waschküche, Fahrradraum etc.. Dazu gehört auch das Reinigen von Türen, Fenstern, Geländern, Lampen, Decken etc.

Die Reinigung von Keller und Bühne muss von jedem Mieter durchgeführt werden, auch dann, wenn er diese Allgemeinflächen nicht nutzt.

Ein entsprechendes Merkblatt wird bei Aushändigung des Mietvertrages mit übergeben. Abweichende Regelungen durch das Wohnungsunternehmen sind möglich.

Die zur Wohnung gehörenden Bühnen- oder Kellerräume sollen ebenfalls regelmäßig gesäubert und belüftet werden.

Außenreinigung:

Die regelmäßige Außenreinigung gehört grundsätzlich zu den Pflichten des Mieters. Im Regelfall hat das Wohnungsunternehmen diese Leistungen an Hausmeister oder Fachfirmen vergeben. Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Soweit eine Vergabe an Hausmeister oder eine Fachfirma nicht vorgesehen ist, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem bei Bedarf vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Reinigungsplan die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße, den Bürgersteig vor dem Haus und die Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zu reinigen.

Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätteis hat nach den behördlichen Bestimmungen zu erfolgen. Diejenigen Mieter, denen die Schnee- und Eisbeseitigung obliegt, müssen auch für die Reinigungsmittel, das Streugut und die erforderlichen Geräte aufkommen und die Streugutbeseitigung übernehmen.

Kürzer oder länger dauernde Abwesenheit oder Krankheit entbindet den Mieter nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Er hat insoweit für Ersatz zu sorgen. Dem Mieter wird empfohlen, eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen, um eventuelle Regressansprüche aus seiner Reinigungs- sowie Schnee- und Räumspflicht abzudecken.

Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die unter III. 1. genannten Reinigungspflichten an Dritte oder auf einen Hausmeister zu übertragen und die Kosten entsprechend auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Diese Berechtigung besteht dann, wenn die übertragenen Arbeiten vom Mieter nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, die Übertragung der Arbeiten auf Dritte oder auf einen Hausmeister und die damit verbundene Kostenbelastung auf diejenigen Mieter zu beschränken, die ihrer Reinigungspflicht nicht nachkommen. Das Wohnungsunternehmen hat dies dem jeweiligen Mieter einen Monat vorher schriftlich anzukündigen, um ihm Gelegenheit zu geben, zur Vermeidung dieser Maßnahmen die ihm obliegenden Reinigungsmaßnahmen wieder aufzunehmen.

2. Hausmüll

Außerhalb der Wohnung dürfen keine Gefäße oder Behälter abgestellt werden, insbesondere keine Pappkartons, Säcke, Mülltüten etc.. Abfälle und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße entsorgt werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße

verschüttet wird. Gartenabfälle und Sondermüll gehören nicht zum Hausmüll; sie dürfen nicht in städtische Müllgefäße gefüllt werden.

In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen **keine** Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, schädliche Flüssigkeiten etc. geschüttet werden. Für dadurch entstehende Verstopfungen oder Beschädigungen haftet der Verursacher.

3. Lüftung, Heizung und Wasser

Durch richtiges Heizen und Lüften der Wohnung kann eine Schimmelbildung vermieden und für ein gutes und gesundes Klima in der Wohnung gesorgt werden. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Alle Thermostatventile sind möglichst auf die Mittelposition zu stellen
- Folgende ideale Raumtemperaturen sollten erreicht werden: Wohnzimmer und Küche 20° C, Bad 21° C, Schlafzimmer 18° C.
- Mehrmals täglich sollte ein vollständiger Luftaustausch in der Wohnung erfolgen, indem man sämtliche Fenster für circa fünf Minuten ganz öffnet (nicht nur auf kipp stellen). In dieser Zeit sind die Thermostatventile an den Heizkörpern abzdrehen.
- Die Heizkörper sind nicht durch Möbel oder Vorhänge zu verdecken und die Möbel nicht direkt an die Wand zu stellen.
- Die Türen sind zwischen unterschiedlich beheizten Räumen geschlossen zu halten, da sich sonst im kälteren Raum Feuchtigkeit niederschlagen kann. Die beim Kochen oder Duschen entstehenden Dampfmengen sind möglichst nach außen zu leiten, damit sie sich nicht über die Wohnung verteilen. Die Wohnung sowie die Keller- und Bühnenräume und das Treppenhaus sollten nicht auskühlen. Die Wohnung ist nicht über das Treppenhaus zu entlüften. Ein Merkblatt hierzu wird bei Aushändigung des Mietvertrages mit übergeben
- Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

1. Personenaufzüge - sofern vorhanden -

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden. Der Hausbewohner hat Schäden oder Störungen am Aufzug unverzüglich dem Wohnungsunternehmen (Hausmeister) zu melden.

Sofern die Aufzugskabine nicht vom Hausmeister oder einer Fremdfirma gereinigt wird, ist sie von den Hausbewohnern im Rahmen der Kehrwochenregelung zu reinigen.

In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht

überschritten wird. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgütern muss dem zuständigen Hausmeister mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Aufzugskabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

2. Antennenanlagen

Einzelantennen, auch Parabolspiegel, dürfen durch den Mieter grundsätzlich nicht angebracht werden. Im Einzelfall kann jedoch ein Antrag unter Angabe der besonderen Gründe an das Wohnungsunternehmen gestellt werden. Änderungen oder Umbauten an der

Gemeinschaftsantenne und an den Breitbandkabelanschlüssen durch den Mieter sind nicht gestattet.

Die Verbindung von der Antennenanschlussdose in der Wohnung bis zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Dieses Kabel hat der Mieter auf seine Kosten zu beschaffen.

Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich dem Wohnungsunternehmen (Hausmeister) mitzuteilen. Nur Beauftragte des Wohnungsunternehmens sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

Zur Vornahme von Kontrollen hat der Hausbewohner den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen. Ebenso hat der Mieter zur Ausführung von Reparaturen an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und gegebenenfalls die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

3. Gemeinschaftswaschanlage - sofern vorhanden -

Die Benutzung der in der Gemeinschaftswaschanlage aufgestellten Geräte erfolgt auf eigene Gefahr. Die jeweiligen Bedienungsanleitungen und technischen Hinweise der Gerätehersteller sind zu beachten. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Geräte sind pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

4. Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkisten fern.

Die Benutzung des Spielplatzes ist bis zum Einbruch der Dunkelheit, spätestens bis 20.00 Uhr, beschränkt, wobei auf die Mittagsruhe von 13.00 – 15.00 Uhr zu achten ist.

5. Außenanlagen

Die Gestaltung und Pflege der gesamten Außenanlage obliegt nur dem Wohnungsunternehmen. Das Anpflanzen von Gehölzen oder gar Bäumen ist dem Mieter nicht gestattet. Dies gilt auch für die Mieter, zu deren Wohnung eine Terrasse gehört. Wer Bäume oder Gehölz unerlaubt pflanzt, muss später die Kappung oder die vollständige Entfernung der beanstandeten Gehölze auf seine Kosten durchführen lassen oder dulden.

Zum Schutze der Grünanlage und zur Erhaltung des Ruhebedürfnisses aller Bewohner haben die Eltern ihre Kinder auf folgende Punkte hinzuweisen:

- In den Grünanlagen und auf den Gehwegen ist alles untersagt, was Lärm erzeugt oder die vorhandene Bepflanzung beschädigt (z.B. Fußball spielen, Fahrrad fahren, Skateboard fahren, Inliner fahren, Besteigen von Bäumen etc.)
- Auch vor Garagen, auf Garagendächern, unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen und auf Kfz-Abstellplätzen sind alle Spiele und sportlichen Aktivitäten aus Sicherheitsgründen untersagt.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen ist untersagt.

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen abgestellt werden. Das Befahren der Gehwege, Grünflächen und Hauszugänge sowie das Abstellen von Motorfahrzeugen auf diesen Flächen sind untersagt. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet. Das Wagenwaschen ist aus Umweltschutzgründen untersagt.

Autofahrer haben sich in den Wohnanlagen so zu verhalten, wie sie es von anderen erwarten. Unnötiges Hupen, das Laufen lassen von Motoren sowie das lautstarke Schließen von Fahrzeugtüren, insbesondere während der Ruhezeiten, ist zu vermeiden.

Die Genossenschaft behält sich eine Änderung oder Ergänzung dieser Hausordnung vor, wenn und soweit sachliche Gründe dies erfordern.

Stuttgart, im Juni 2015

Baugenossenschaft
Neues Heim eG
Der Vorstand