

Hausordnung Wohnraummietvertrag



Zwischen _____ - Vermieter -
und _____ - Mieter -

wird folgende Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag vereinbart:

§ 1 Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

- (1) Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, zu vermeiden:
 - a) Jedes störende Geräusch, insbesondere das starke Türenwerfen, lärmendes Treppenlaufen und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entstehenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen;
 - b) Musizieren in der Zeit von 22.00 Uhr – 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 15.00 Uhr, Ton- und Fernsehgeräte sind nur auf Zimmerlautstärke einzustellen;
 - c) Benutzen von Duschen und Füllen und Entleeren von Badewannen in der Zeit von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr wegen der damit verbundenen Geräuschbelästigungen
- (2) Haushalts- und Büromaschinen sind bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen, wie Filz, Gummi, usw. zu stellen.
- (3) Brennmaterial ist nur im Keller oder an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern und nur werktags von 8.00 Uhr – 20.00 Uhr, ausgenommen in der Zeit von 13.00 Uhr – 15.00 Uhr. Beschädigungen der Kellerböden sind zu vermeiden.
- (4) Das Ausklopfen von Teppichen, Decken und anderen Gegenständen hat nur auf dem Hof oder an einem sonst dafür bestimmten Ort zu geschehen und zwar in der Regel nur werktags von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr, sofern nicht ortspolizeiliche Vorschriften anderes bestimmen. Der entstandene Schmutz ist sofort zu beseitigen. Das Ausklopfen und Reinigen zum Fenster hinaus oder vom Balkon ist zu unterlassen.
- (5) Ist ein vorhandener Hofraum nicht Gegenstand dieses Vertrages und dient er der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten, so z. B. zum Teppichklopfen oder – bei Aufstellung der Mülltonnen im Hof – zur Entleerung der Mülleimer in den Tonnen, so ist das Aufstellen, Waschen, Reinigen, Pflegen und Reparieren von Kraftfahrzeugen einschließlich Kleinkraftfahrzeugen, sowie das Warmlaufenlassen der Motoren und lautes Türeinschlagen auf dem Hof nicht gestattet.

§ 2 Abfallentsorgung, Mülltrennung

Hausmüll darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden, auf Mülltrennung ist zu achten. Bei der Beseitigung von Sondermüll, insbesondere Sperrmüll, sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Für die Beseitigung derartiger Gegenstände sind in den Betriebskosten keine Beträge enthalten, der Mieter muss sie auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.

§ 3 Waschen und Trocknen von Wäsche

- (1) Grundsätzlich gilt, dass dann, wenn ein gesonderter Wasch- bzw. Trockenraum zur Verfügung steht, in der Wohnung weder gewaschen noch getrocknet werden darf. Die Verwendung von Waschmaschinen und Trocknern in der Wohnung ist jedoch zulässig, wenn funktionsfähige und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.
- (2) Angesichts der Gefahren, die durch Wassereintritt bei Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen entstehen können, wird dem Mieter der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung anheimgestellt.
- (3) Wird eine Waschküche bzw. ein Trockenraum von mehreren Personen genutzt, so ist die geltende Benutzungsordnung zu beachten und die reservierten Zeiten einzuhalten.

§ 4 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten

- (1) Soweit keine anderweitige Vereinbarung getroffen ist, z. B. eine Umlage als Betriebskostenposition, sind die Treppen, Treppenabsätze, Geländer und Treppenhauseingänge von den Mietern im Wechsel zu reinigen.
- (2) Desgleichen haben die Mieter im Wechsel nach näherer Bestimmung den zum Mietobjekt gehörenden Bürgersteig und die Zuwege zum Hauseingang zu reinigen und im Winter für die Beseitigung von Schnee und Glatteis zu sorgen bzw. diese Wege zu streuen. Besteht in Bezug auf das Mietobjekt eine öffentliche Reinhaltungs-, Räum- und Streupflicht, so haben die Mieter diese Pflichten anstelle des insoweit Verpflichteten zu erfüllen.

§ 5 Sicherheitsmaßnahmen

- (1) Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.
- (2) Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder im Speicher noch im Keller gelagert oder aufbewahrt werden. Auf dem Speicher dürfen zudem keine Möbel, Matratzen, Textilien oder ähnliche Sachen aufbewahrt werden.
- (3) Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.
- (4) In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen.

§ 6 Feuer- und Kälteschutz

- (1) In Räumen mit Holzdecken oder mit Holzverkleideten Wänden müssen die Öfen mindestens 60 cm von den Wänden entfernt aufgestellt werden. Unter den Öfen sind die Fußböden mit genügend großen Eisenblechen zu verkleiden. Nicht im Gebrauch befindliche Kaminlöcher sind stets luftdicht und feuersicher zu verschließen.
- (2) Bei Frostwetter sind von allen Hausbewohnern Vorkehrungen zu treffen, die ein Einfrieren der Leitungen verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster (Dachbodenfenster, Kellerfenster) zu verschließen; in den Abendstunden Haupthahn im Keller abdrehen und Ablaufhahn und Zapfhahn im obersten Stockwerk öffnen, damit Leitungen sich entleeren; freiliegende Zuleitungen und Wassermesser einhüllen.
- (3) Beim Auftauen zugefrorener Leitungen ist ein Fachmann hinzuzuziehen.

§ 7 Sonstige Vereinbarungen

Heizung und Lüftung sind wesentliche Faktoren der Nutzung von Räumen. Von diesen beiden Faktoren hängt es maßgeblich ab, ob Räume ohne Feuchteschäden und Pilzbefall bleiben.

- (1) Jeder Raum muss seiner Nutzung entsprechend beheizt und temperiert werden. Es gelten folgende Richtwerte:

Wohnräume :	20 Grad Celsius bis 22 Grad Celsius
Schlafräume :	16 Grad Celsius bis 18 Grad Celsius

- (2) Heizung allein nützt nichts, um Feuchteschäden zu vermeiden. Es muss außerdem laufend gelüftet werden. Früher war eine Grundlüftung durch die nicht dicht schließenden Fenster und Türen gewährleistet. Die Bautechnik hat die Energiesparvorschriften stark erhöht und umgebaute Altbauwohnungen wie auch die Neubauwohnungen entbehren daher oft – sogar meist – der Grundlüftung. Eine Durchlüftung der Wohnung muss daher anderweitig erreicht werden. Neben der Grundlüftung ist jedoch auch in einer von der Jahreszeit abhängigen Art und in einem davon abhängigen Umfang zu lüften. Einfaches Schrägstellen von Fenstern (Kippen) über längere Zeit führt nur zur Auskühlung des Raumes, insbesondere in den Bauteilen an den Fenstern. Dies führt nicht nur zu unnötigen Wärmeverlusten, sondern auch durch die Abkühlung der Bauteile zu Tauwasserbildung an diesen. Richtige Lüftung erfordert daher **Stoß- oder Querlüftung**. **Stoßlüftung** ist das Öffnen des ganzen Fensters und **Querlüftung** bedeutet auch das Öffnen gegenüberliegender Fenster und Türen, um einen Durchzug im Raum bzw. in allen Räumen zu erreichen. Dadurch tritt ein schneller Luftaustausch ein, der zur schnellen Entfeuchtung führt, ohne dass ein großer Energieaustausch eintritt.
- (3) Wenn die vorher erwähnte Grundlüftung gegeben ist, genügt es meist, wenn:
- a) im Winter mindestens dreimal täglich (morgens, mittags und abends) eine Stoßlüftung von fünf Minuten erfolgt;
 - b) im Sommer morgens und abends mindestens zweimal 30 Minuten quergelüftet wird;
 - c) in der Übergangszeit mindestens dreimal (morgens, mittags, abends) 15 Minuten quergelüftet wird;
- (4) Wird ein Raum nicht ständig benutzt und beheizt, sondern nur zeitweilig – z. B. am Wochenende – dann erwärmen sich während des Anheizens die Wandoberfläche nur langsam, weshalb sich dort Tauwasser bilden kann. Daher muss vorübergehend dann stärker gelüftet werden als in einem ständig beheizten Raum. In keinem Fall sollen nicht beheizte Räume durch Öffnen von Türen zu beheizten Räumen temperiert werden.
- (5) Die Art und Anordnung der Heizung und der Möblierung in einem Raum beeinflussen sehr oft die Luftumwälzung und damit die Erwärmung der Außenflächen. Sorgen Sie daher durch entsprechende Aufstellung der Möbel, dass diese umlüftet werden. An Außenwänden dürfen daher Gegenstände nur mit mindestens 6 Zentimeter Abstand zur Wand aufgestellt und aufgehängt werden, damit eine genügende Umlüftung vorhanden ist. Bilder sollen daher schräg gehängt oder mit Abstandshaltern (z. B. Korkscheiben) versehen werden. Schränke dürfen auf dem Boden und an der Decke nicht bündig abschließen. Es muss auch unter und über den Schränken genügend Luftdurchgang sein, da sonst keine Umlüftung erfolgen kann. Schimmelbildung an der dahinter liegenden Wand, am Gegenstand und eventuell im Gegenstand selbst sind sonst unvermeidlich.

- (6) Die durch die Nutzung der Räume entstehende Feuchtigkeit ist möglichst bereits während dem Entstehen nach außen ins Freie abzuführen. In der Küche ist dies am besten möglich, indem man während des Kochens lüftet oder einen ins Freie führenden Dunstabzug einschaltet. Im Bad wird man – um einen Luftzug zu vermeiden – in der Regel erst nach dem Baden oder Duschen lüften. Man muss aber dann durch mehrmalige Stoßlüftung gründlich lüften, um die entstandene Oberflächenfeuchtigkeit wieder abzuführen. Wenn sich an den Wandfliesen ein sichtbarer Tauwasserniederschlag gebildet hat, ist es zweckmäßig, diesen abzuwaschen. Feuchtigkeit, die auf diese Weise beseitigt wird, muss schon nicht mehr durch Verdunsten und Lüften abgeführt werden. In den Badezimmern, in denen nach der Benutzung die Heizung reduziert und nicht ausreichend gelüftet wird (was sehr oft bei Berufstätigen der Fall ist), ist die Gefahr der Feuchtigkeitsanreicherung und Schimmelbildung besonders groß. Unterschätzen Sie nicht die Feuchtigkeitsbelastung des Schlafzimmers. Ein schlafender Mensch gibt in acht Stunden rund 300 Gramm Wasser ab, das zum Teil von der Luft, aber überwiegend von den Raumbooberflächen aufgenommen wird. Um diese Feuchtigkeit wieder abzugeben, ist es daher notwendig, nach dem Schlafen ein längeres Lüften durchzuführen. Die Temperatur im Schlafzimmer darf in keinem Fall unter 16 Grad Celsius absinken, da sonst Feuchteschäden unvermeidlich sind. Zimmerpflanzen verursachen durch die Verdunstung des Gießwassers eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung. Wo viele Pflanzen stehen, muss öfter gelüftet werden, als oben empfohlen worden ist. Der Mieter sollte Wäschetrocknen innerhalb der Wohnung unbedingt unterlassen, da dies zu einem erheblichen Feuchtigkeitseintrag in die Wohnung führt. Etwaig vorhandene separate Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind hierzu zu nutzen.
- (7) Bedenken Sie, dass es über 100.000 verschiedene Schimmelpilzarten gibt und ca. 20 Pilzarten mit ihren Sporen in unseren Räumen überall verbreitet sind. Feuchtigkeitsniederschlag an Decken und Wänden bietet Pilzen optimale Lebensbedingungen. Es hat wenig Zweck, die Schimmelpilze mit Pilzgiften zu bekämpfen.

Vorstehendes Merkblatt wurde zur Kenntnis genommen. Der Mieter wird die gegebenen Empfehlungen für richtiges Wohnverhalten – insbesondere richtige Heizung und richtiges Lüften – beachten. Sollten sich in den Mieträumen dennoch Feuchtigkeitsanzeichen bemerkbar machen, wird der Mieter diese sofort dem Vermieter mitteilen.