

## **Hausordnung** (Fassung Mai 2025)

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten und ist mithin wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages. Sie gilt für alle Bewohner. Die Vermieterin ist berechtigt, aus wichtigem Grund die Hausordnung einseitig zu ändern. Die Vermieterin wird den Mieter hierüber schriftlich informieren.

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen.

Als Vermieter sind wir an einem guten Miteinander interessiert und versuchen immer lösungsorientiert zu handeln. Eine Störung des Hausfriedens durch vertragswidriges Verhalten sowie Beleidigungen und Bedrohungen wird nicht geduldet und hat mietvertragsrechtliche Schritte zur Folge.

### **1. Lärm und Ruhezeiten**

Jeder Mieter ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Nachts in der Zeit von 22:00 – 7:00 Uhr ist jeglicher Lärm untersagt.

Mediengeräte sind generell auf Zimmerlautstärke einzustellen.

Das Spielen von Instrumenten ist während der zuvor genannten Ruhezeit grundsätzlich nicht gestattet. In den anderen Zeiten sollte nicht länger als zwei Stunden am Tag musiziert werden.

### **2. Sicherheit**

Schützen Sie sich und Ihre Nachbarn!

Aus diesem Grund empfehlen wir, die Haustür, Kellereingänge und Hoftüren geschlossen zu halten, ohne diese abzuschließen.

Das Abschließen von Türen behindert Ihren Flucht- oder Rettungsweg und ist verboten.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Flucht und Rettungswege grundsätzlich freizuhalten.

Im Treppenhaus und im Kellerflur ist es aus brandschutztechnischen Gründen verboten, Fahrräder, Krafträder (z. B. Motorroller), Möbel (z.B. Schuhschränke) oder sonstige Gegenstände (z.B. Schuhe) abzustellen. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit diese zusammengeklappt aufgestellt und hierdurch keine Fluchtwege versperrt sind und andere Mitbewohner nicht unzumutbar behindert werden. Die Mindestbreite eines Flucht- und Rettungsweges beträgt 0,90 m.

Die Lagerung von giftigen, geruchverursachenden Stoffen oder brennbaren Materialien auf dem Dachboden oder in den Kellerräumen einschließlich der Flure ist strikt untersagt.

Soweit es erkennbar und feststellbar ist, wird der Mieter die GEBAG unverzüglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich, Schäden am Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren.

Bei Undichtigkeiten an der Gasleitung ist sofort das zuständige Versorgungsunternehmen sowie auch die GEBAG zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht (z.B. einer Kerze) betreten werden. Auch elektrische Schalter sind in dem Fall nicht zu betätigen. In dem Fall, dass Gasgeruch wahrgenommen wird, sind umgehend alle Fenster zu öffnen und der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

**Die Feuerwehr (Ruf 112) ist unverzüglich zu informieren!**

Defekte Glühbirnen in Allgemeinflächen sind umgehend der GEBAG zu melden, damit die Verkehrssicherheit wiederhergestellt wird. Bitte tauschen Sie diese aus Sicherheitsgründen nicht selbst aus.

### **3. Schnee- und Glätteisbeseitigung / Verkehrssicherung**

Grundsätzlich sind alle Mieter verpflichtet, die Wege vor dem Haus und neben ihrer Wohnung, den Bürgersteig, die Straßenrinne und die Fahrbahn bis zu deren Mitte entsprechend der Maßgabe der ortsrechtlichen Vorschriften (Ortssatzung der Stadt Duisburg) in verkehrssicherem Zustand – frei von Schnee und Eis – zu halten, sofern die GEBAG hierzu keinen Dritten gemäß Mietvertrag beauftragt hat.

Glätte ist durch abstumpfende Mittel zu beseitigen. Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage, zu den erforderlichen Zeiten zu räumen, hat er einen Vertreter zu stellen.

Die GEBAG behält sich das Recht vor, die Schnee- und Glätteisbeseitigung nach billigem Ermessen – nach vorheriger Zustimmung aller Mieter - durch einen Dienstleister durchführen zu lassen, sofern die Mieter der Reinigungspflicht nicht nachkommen. Die hierfür anfallenden Kosten fließen dann in die Betriebskostenabrechnung der Mieter ein.

### **4. Reinigung der Gemeinschaftsflächen**

Die Reinigung des Treppenhauses sowie der allgemeinen Kellerräumlichkeiten wird durch die Mieter durchgeführt, sofern keine Fachfirma mit der Durchführung gemäß Mietvertrag beauftragt wurde. Die Reinigungspflicht gilt auch bei Nichtnutzung der Gemeinschaftsflächen.

Jeder Mieter fegt und wischt feucht im Wechsel wöchentlich die Treppe zu seinem Geschoss, den dazugehörigen Flur/das Treppenpodest. Flurfenster sind alle 3 Monate zu putzen. Erdgeschossmieter putzen alle 3 Monate im Wechsel die Haustüranlage. Je nach Verschmutzungsgrad der Fenster und Haustüranlage können diese auch in die wöchentliche Hausflurreinigung fallen.

Alle Mieter reinigen wöchentlich im Wechsel den Zugang zum Haus, die Zugangstreppe sowie monatlich im Wechsel die Kellertreppe, den Kellergang und die Hoftür. Auch die Aufzugskabine - sofern ein Aufzug im Haus vorhanden ist - ist wöchentlich im Wechsel zu reinigen.

Alle Mieter des Hauses fegen mindestens einmal im Monat im Wechsel den Trockenspeicher – sofern vorhanden – und putzen die Speicherfenster. Zum Fegen sind auch die Mieter verpflichtet, die den Trockenspeicher nicht nutzen.

Ist ein Bewohner des Hauses nicht in der Lage der vertraglich geregelten Reinigungspflicht nachzukommen, hat er einen Vertreter zu stellen. Sollte keine Einigung zwischen den Hausbewohnern über Reinigung der Gemeinschaftsflächen erfolgen, wird die GEBAG einen Reinigungsplan erstellen.

Die GEBAG behält sich das Recht vor, die Reinigung nach billigem Ermessen – nach vorheriger Zustimmung aller Mieter - durch einen Dienstleister durchführen zu lassen, sofern die Mieter der Reinigungspflicht nicht nachkommen. Die hierfür anfallenden Kosten fließen dann in die Betriebskostenabrechnung der Mieter ein.

### **5. Balkon**

Aus optischen sowie Sicherheitsgründen darf nichts über die Balkonbrüstung ragen und der Balkon nicht zugehangen werden z.B. Blumenkästen, Planen, Sonnensegel, Katzennetze, etc. Es darf nichts im Mauerwerk befestigt werden.

Blumenkästen müssen am Balkon sicher angebracht werden, ohne dass hierdurch die Fassade oder die Fensterbank beschädigt wird. Ebenso müssen Blumenkästen nach innen gehangen werden. Auf außenliegenden Fensterbänken sind keine Blumenkästen oder - Töpfe aufzustellen. Beim Gießen von Blumen achten Sie bitte darauf, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.

Wir weisen darauf hin, dass keine Gegenstände, Müll und Zigarettenreste aus Fenstern oder vom Balkon zu werfen sind. Auch das Ausklopfen von Teppichen und anderen Textilien aus den Fenstern sowie auf und vom Balkon ist untersagt.

## **6. Lüften von Gemeinschaftsflächen**

Grundsätzlich sollten die allgemeinen Räumlichkeiten wie Treppenhaus, Waschküche, Trockenraum etc. regelmäßig gelüftet werden. Hier sollte jedoch – insbesondere in den Wintermonaten - nicht dauerhaft ein Fenster offen oder auf Kipp stehen, sondern eine Stoßlüftung für ca. 10 Minuten durchgeführt werden (2 - 3 x täglich). Dach- und Flurfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen.

## **7. Rauchen**

Das Rauchen (Zigarette, Shisha, Cannabis, etc.) in der Mietsache ist grundsätzlich gestattet, sofern die anderen Mieter des Mietobjekts nicht unzumutbar belästigt werden.

Der Vermieter ist berechtigt, geeignete Maßnahmen (z.B. Zigarettenplan, Fenster schließen, etc.) gegenüber dem rauchenden Mieter anzuordnen, um den Hausfrieden wiederherzustellen.

Das Rauchen im Treppenhaus, Keller und auf dem Dachboden ist grundsätzlich untersagt.

## **8. Waschküche/ Waschzeiten**

Die Nutzung von maschinellen Wascheinrichtungen und Wäschetrocknern ist von 7.00 – 22.00 Uhr gestattet (außer sonn- und feiertags).

Die Benutzung der allgemeinen Waschküche und des Speichers erfolgt im Wechsel mit den übrigen Hausbewohnern. Sollte keine Einigung zwischen den Hausbewohnern über Nutzung der Waschküche erfolgen, wird die GEBAG einen Waschplan erstellen.

Verlassen Sie die Waschküche bitte sauber!

In den Waschküchen, im zur Wohnung gehörenden Keller und in der Wohnung ist lediglich das Aufstellen eines Kondenstrockners erlaubt. Das Aufstellen eines Ablufttrockners ist nicht gestattet, außer es gibt eine durch den Vermieter installierte Abluftvorrichtung in den entsprechenden Räumlichkeiten.

## **9. Grillen**

Das Grillen auf den Balkonen/Loggien/ Terrassen ist nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften mit einem Elektro- oder Gasgrill gestattet. Ein Gasgrill darf nur verwendet werden, wenn eine Gasflasche maximal 5kg pro Haushalt verwendet und außerhalb der Wohnung (z.B. Balkon oder Terrasse) gelagert wird. Beim Aufstellen eines Gasgrills haftet der Mieter für den ordnungsgemäßen Gebrauch sowie die Überprüfung der Dichtigkeit und Haltbarkeit der Gasflasche.

Nehmen Sie bitte auch hier Rücksicht auf Ihre Mitbewohner und sprechen sich im Idealfall miteinander ab. Das Grillen mit o.g. Geräten auf den zum Haus gehörenden Freiflächen sollte mit den Mitmietern abgestimmt werden. Das Grillen am und im Gebäude mit Holzkohle ist nicht erlaubt. Werden die Nachbarn durch das Grillen übermäßig belästigt, kann auch das Grillen mit dem Gasgrill und mit dem Elektrogrill reguliert und sogar untersagt werden.

## **10. Kinder**

Kinder wollen und sollen sich bewegen!

Insbesondere dürfen Kinder auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sich Kinder nicht im Keller, Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus und Waschkeller), in den Tiefgaragen, in Aufzügen oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.

Kinder dürfen auf dem Hof und der zum Haus gehörenden Rasenfläche spielen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für Mitmieter oder Schädigung der Wohn-/ Außenanlagen führt (z.B. Schießen gegen Fenster oder Fassade). Das Fußballspielen auf Garagenhöfen ist nicht gestattet. Grundsätzlich ist das Fußballspielen mit Lederbällen untersagt. Ein Softball kann gerne verwendet werden.

Das Sauberhalten des Spielplatzes und des Sandkastens einschließlich der Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Hier bitten wir die Eltern der spielenden Kinder, ihre Kinder entsprechend in die Pflicht zu nehmen. Eltern sind im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht für das Verhalten ihres Kindes verantwortlich. Im Übrigen sind Lärmbelästigungen ab 22.00 Uhr untersagt.

Spielplätze sind auch für Besucherkinder der im Haus wohnenden Kinder zugänglich und dürfen benutzt werden.

### **11. Haustiere**

Sofern Sie eine Zustimmung zur Haltung eines Hundes oder einer Katze von der GEBAG erhalten haben, achten Sie bitte darauf, dass sich Ihr Haustier immer angeleint und nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhält. Verunreinigungen, verursacht durch Ihr Tier, sind sofort zu entfernen. Von Spielplätzen – insbesondere Sandspielplätzen - sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen aus unserer Tierhaltungszustimmung.

### **12. Müll**

Durch die Abflussleitungen - Bad, Küche und WC - dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden. Neben einer Verstopfung kann dieses Verhalten Ungeziefer (wie z.B. Ratten) anlocken. Diese Gegenstände gehören ausschließlich in den dafür vorgesehenen Müllbehälter oder in den Sondermüll.

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Ein Sortierhinweis der Wirtschaftsbetriebe Duisburg liegt Ihren Mietvertragsunterlagen bei und kann jederzeit über die Homepage der Wirtschaftsbetriebe Duisburg abgerufen werden.

Der Abstellplatz für die Mülltonne ist durch die Mieter sauber zu halten. Müll, der beim Entsorgen neben die Behälter gefallen ist, ist unverzüglich aufzuheben und ordnungsgemäß in die Behälter zu werfen.

Die Ablagerung von Sperrmüll ist generell auf den Grundstücken der GEBAG untersagt. Sperrmüll ist nach vorheriger Terminvereinbarung mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg, zur Abholung an den öffentlichen Gehweg bereit zu stellen.

### **13. Kellerräume**

Das Tauschen des im Mietvertrag und Wohnungsübergabeprotokoll dokumentierten Mieterkellers ist ohne Genehmigung des Vermieters nicht gestattet.

### **14. Gemeinschaftsgarten/Gemeinschaftsspielflächen**

Der Gemeinschaftsgarten/die Gemeinschaftsspielfläche wird durch die GEBAG gepflegt.

Die Außenanlagen sind sauber zu halten!

Nicht gestattet sind:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Schnittmaßnahmen an vorhandenen Pflanzen
- Feste Feuerstätten (z.B. gemauerte Grillanlagen)
- Bepflasterung der Außenanlagen
- Ablegen von Müll, Sperrmüll und sonstigen Gegenständen aller Art
- Aufstellen von Antennen
- Einbauen und Aufstellen eines Gartenpools/Schwimmbecken/ Planschbecken
- Aufstellen eines Trampolins
- Aufstellen eines Pavillons
- Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuschen) und Vogelvolieren

### **13. Füttern von Wildtieren**

Das Füttern von sämtlichen wilden Tieren (z.B. Ratten, Tauben, Füchse) ist strengstens verboten. Hierbei besteht eine erhebliche Gesundheitsgefahr und es ist eine Beschädigung an unseren Objekten zu befürchten.