

INFOS FÜR MIETER



Hausordnung (Stand 09/2025)

Wir möchten, dass Sie sich wohlfühlen!

Ein schönes Umfeld, gepflegte Außenanlagen, saubere Treppenhäuser und funktionierende Einrichtungen für den Allgemeingebrauch und gegenseitige Rücksichtnahme auf die Belange der anderen erhöhen den Wohnwert für alle Mieter*. Es lohnt sich daher, nicht nur mit der eigenen Wohnung, sondern auch mit der gesamten Wohn- und Außenanlage verantwortungsvoll umzugehen.

Jeder Mensch verknüpft mit seiner Wohnung die für ihn wünschenswerte Lebensqualität. Die KHW strebt täglich danach, jedem Mieter ein schönes und friedliches Wohnen zu ermöglichen, weshalb jeder Bewohner im Interesse eines gedeihlichen Zusammenlebens aufgefordert wird, auf Ruhe und Ordnung zu achten. Um das ungestörte und geordnete Zusammenleben zu erreichen, vereinbaren die Parteien diese Hausordnung als Bestandteil des Wohnraummietvertrages. Verstöße gegen die Hausordnung sind wie Verstöße gegen den Mietvertrag, mit den entsprechenden Konsequenzen, zu werten.

I. HAUSGEMEINSCHAFT

- a) Bitte bedenken Sie, dass Sie mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten Zusammenlebens mitwirken müssen.
- b) Zur Wahrung der Belange aller Bewohner und auch der Belange der KHW ist daher diese Hausordnung aufgestellt. Die Einhaltung der Hausordnung wird dem Hausfrieden, dem respektvollen Umgang miteinander und der Förderung der Gemeinschaft dienen.

II. NUTZUNG DER WOHNUNG

1) Schutz vor Lärm

- a) Ruhestörender Lärm, insbesondere Türeinschlagen und Tätigkeiten, die die Mitbewohner belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, ist zu vermeiden.

**Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.*

- b) Die Benutzung von Musikinstrumenten und technischen Geräten jeglicher Art, wie Computer oder Fernseher, dürfen zu keiner Zeit zur Störung von anderen Hausbewohnern führen. Eine angemessene Zimmerlautstärke ist stets einzuhalten. Während der Ruhezeiten, mittags von 13:00 bis 15:00 Uhr, nachts von 22:00 bis 7:00 Uhr, so-wie an Sonn- und Feiertagen hat das Ruhebedürfnis der Hausbewohner ganz besondere Beachtung zu finden.
- c) Mit Geräusch verbundene Tätigkeiten, wie beispielsweise das Bohren von Löchern oder das Staubsaugen, dürfen nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten durchgeführt werden.
- d) Soweit bei hauswirtschaftlichen bzw. handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden sind (z. B. Rasenmähen, Staubsaugen und dgl.) sind diese vornehmlich werktags außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen.
- e) Das unnötige (Warm-) Laufenlassen von Kfz-Motoren ist zu unterlassen.
- f) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr erstrecken, sollen den Mitbewohnern und Nachbarn rechtzeitig angekündigt werden. Der verursachte Lärm ist möglichst gering zu halten.
- g) Die Kinder sind dazu anzuhalten, das Ruhebedürfnis der Erwachsenen, besonders älterer Menschen, zu beachten.

2) Lüftung und Hygiene

- a) Haus und Wohnung sind stets, auch in der kalten Jahreszeit, ausreichend zu lüften. Kurzzeitige Lüftung in der Form von Querlüftung ist wirkungsvoller als die Lüftung einzelner Räume über längere Zeit. Übermäßige Auskühlung der Wohnung wird damit vermieden. Eine Lüftung der Wohnung zum Treppenhaus darf nicht erfolgen. Wir verweisen auf unseren Ratgeber „Richtig heizen und lüften“.
- b) Wird Ungeziefer bemerkt, bspw. Ratten, Wespen oder Eichenprozessionsspinner, ist die KHW unverzüglich zu verständigen.
- c) Abfall ist nicht über die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von zu entsorgen. Es dürfen auf keinen Fall Küchenabfälle, heißes Fett, Hygieneartikel, Papier-windeln, etc. in den Abfluss geschüttet werden. Bitte entsorgen Sie diese über den Hausmüll. Verstopfungen müssen, wenn ein Verursacher ermittelt werden kann, von diesem auf eigene Kosten beseitigt werden.
- d) Ein Eingriff in die Kalt- oder Warmwasserleitung durch die direkte Montage einer Wasseraufbereitungs- oder Enthärtungsanlage ist nicht gestattet.

3) Waschen und Trocknen

- a) Wasch- und Trockenräume mit ihren Einrichtungen sowie etwa vorhandene Außentrockenanlagen sollen ihrem Verwendungszweck entsprechend genutzt werden. Über die Reihenfolge der Benutzung haben sich die Bewohner zu verständigen. Kommt eine Verständigung nicht zustande, entscheidet die KHW über die Reihenfolge und die Dauer der Benutzung. Waschräume und ihre Einrichtungen sind nach der Benutzung gründlich zu reinigen.
- b) Die Trocknung der Wäsche hat, sofern ein Trockenraum bzw. Trockenplatz zur allgemeinen Benutzung vorhanden ist, nur in bzw. auf diesem zu erfolgen. Wäschetrocknen auf den Balkonen ist nur in Balkonbrüstungshöhe gestattet. Teppiche, Decken oder dgl. dürfen nicht über die Balkonbrüstung oder aus dem Fenster heraus ausgeschlagen werden.
- c) Sofern entsprechende Installationen vorgesehen sind, sind eigene Waschgeräte fest anzuschließen.

- d) Für Zerstörungen von Emaille und dergleichen infolge Einleitens von Waschlauge in sanitäre Einrichtungen, Badewannen und dergleichen haftet der Mieter.
- e) Zum Hause gehörige Wascheinrichtungen und auch eigene Waschgeräte dürfen hausfremden Personen nicht dienlich gemacht werden, da hiermit entstehende Kosten des Wasserverbrauchs und der Kanalbenutzung von allen anderen Hausbewohnern mitgetragen werden müssen, andererseits eine Abgeltung über die KHW nicht möglich ist. Diese Bestimmung gilt nicht in Häusern, in denen alle Wasserverbrauchsstellen mit entsprechenden Messeinrichtungen ausgestattet sind.
- f) Sofern das Waschen und/oder Trocknen nur in der Wohnung erfolgen kann, müssen funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.

4) Bauliche Veränderungen

- a) Bauliche Änderungen jeglicher Art, besonders an Gas-, Wasser- und Elektroleitungen, sind nur nach schriftlicher Genehmigung der KHW gestattet und dürfen nur von Fachfirmen ausgeführt werden. Türen, Fenster, Fensterverkleidungen, Fußböden, Außenwände und -fassaden dürfen nicht durchbohrt werden.
- b) Die Installation von Parabolantennen oder Satellitenschüssel ist grundsätzlich untersagt. Die Radio- und Fernsehversorgung wird über die KHW per Satellitenschüssel sichergestellt.
- c) Veränderung an der Fassade, hierzu zählt auch das Verlegen von Kabeln, Bohrungen, oder das Anbringen von Firmen- oder Werbeschilder bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die KHW.
- d) Beim Verlegen von Teppichböden und anderen Fußbodenbelägen durch den Mieter ist darauf zu achten, dass diese Belege ohne Schwierigkeiten wieder zu entfernen sind und der von der KHW eingebrachte Fußbodenbelag nicht beschädigt wird. Das Kürzen von Türen ist nicht gestattet.
- e) Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz, Kunststoff oder sonstigen Materialien sind nur insoweit erlaubt, als eine Entfernung und Wiederherstellung des alten Zustandes möglich ist.
- f) Die Erlaubnis wird davon abhängig gemacht, dass der Mieter sich zur völligen oder teilweisen Wiederherstellung des früheren Zustandes im Fall seines Auszuges verpflichtet. Die KHW ist berechtigt, dafür Sicherheit zu verlangen. § 554 BGB zur Barrierefreiheit bleibt davon unberührt.
- g) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, vor deren Wegnahme zunächst der KHW zur Übernahme anzubieten. Will die KHW die Einrichtung übernehmen, hat sie dem Mieter gemäß § 552 Abs. 1 BGB eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

5) Allgemeine Hinweise

- a) Das Grillen auf Balkonen, Loggien oder Terrassen ist nur mit einem Elektrogrill erlaubt. Die Verwendung eines Gasgrills wird gestattet, jedoch darf dieser nur auf den Rasenflächen der KHW genutzt werden und nur, sofern der Mieter vertraglich zur Gartennutzung berechtigt ist. Das Grillen mit sonstigen festen oder flüssigen Brennstoffen (z. B. Holzkohle) ist auf Grundstücken der KHW vollständig untersagt.
- b) Wenn Sie in der Wohnung oder auf dem Balkon rauchen, dürfen Sie Ihre Nachbarn nicht belästigen. Es ist darauf zu achten, dass der Zigarettenrauch nach Möglichkeit nicht in andere Wohnungen dringen kann. Zigaretten sind nicht vom Balkon zu werfen. In Hausfluren, Treppenhäusern, Aufzügen und Kellern ist das Rauchen grundsätzlich untersagt. Der entstehende Müll ist vom Mieter eigenständig zu entsorgen.

- c) Blumenkästen müssen an Balkonen und Fensterbänken fest und sicher angebracht werden. Sie dürfen nicht an der Fassade befestigt werden. Beim Gießen darf kein Wasser an der Fassade herunterlaufen oder auf die Balkone anderer Mieter tropfen.
- d) Die Balkon- und Loggiaentwässerung muss von Schmutz, Laub, Eis und Schnee freigehalten werden, da sie nur so ordnungsgemäß funktioniert.
- e) Das Anbringen von Markisen u. ä. in Verbindung mit dem Bauwerk ist verboten. Das gleiche gilt für die Anbringung von Rollos oder Raffstores oder sonstigen Beschattungs- und Sichtschutzeinrichtungen an Fenstern. Das Anbohren der Hauswand oder der Fenster ist verboten, es dürfen lediglich Klemmalternativen verwendet werden.
- f) Mit Ausnahme von Kleintieren (z. B. Fische, Hamster) dürfen Tiere in der Wohnung und Wohnungsanlage nicht gehalten werden. Über eine entsprechende Duldung (bspw. für einen Hund) entscheidet die KHW. Der Mieter ist verpflichtet, vor Anschaffung des Tieres einen diesbezüglichen Antrag bei der KHW zu stellen.

III. NUTZUNG DER GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

1) Sicherheit, Treppenhaus, Keller und Allgemeinflächen

- a) Die Haustüren sind geschlossen zu halten. Sie dürfen jedoch nicht abgeschlossen werden, auch nicht nachts, damit Rettungskräfte und Polizei Zugang bekommen können.
- b) Treppenhäuser, Flure (auch Kellerflure), Hauseingänge und Zuwegungen müssen von Gegenständen jeglicher Art frei bleiben, um Fluchtwege im Notfall nicht zu blockieren und unnötige Brandlasten zu vermeiden. Pflanzen, Schuhe/Schuhschränke, Schirmständer und dgl. dürfen nicht im Treppenhaus gelagert werden.
- c) Die zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgewiesenen Räume dürfen nicht zur Lagerung von privaten Gegenständen, Abstellung von Möbeln und desgleichen benutzt werden. Die Unterstellung von Motorkrafträdern ist weder in diesen Räumen noch im Hause gestattet.
- d) Das Lagern von feuergefährlichen und/oder leicht entzündbaren Stoffen, Explosivstoffen sowie geruchverursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist strengstens verboten.
- e) Der Keller ist kein Wohnraum und wird daher nicht beheizt. Wir empfehlen, dort keine Gegenstände zu lagern, die durch Feuchtigkeit oder Schimmelbildung beschädigt werden können.
- f) Gemeinschaftsräume, Fahrradkeller, Treppenhäuser und dergleichen sind keine Spielplätze für Kinder.
- g) Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren müssen in den dafür vorgesehenen Abstellräumen untergestellt werden und dürfen nicht im Treppenhaus abgestellt werden.
- h) Gegenstände jeglicher Art und Beschaffenheit, die im Treppenhaus, Allgemeinflächen oder vor den Mieterkellern unerlaubt gelagert werden, dürfen von der KHW ohne Ankündigung und/oder Fristsetzung entfernt werden.
- i) Die in einzelnen Objekten eingebauten Aufzüge dienen lediglich zur Personenbeförderung. Bei dem Transport von Gütern – bspw. Im Rahmen eines Umzuges – hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass der Aufzug nicht beschädigt wird.

2) Außenanlagen

- a) Außenanlagen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern sollen u. a. dem Erholungsbedürfnis der Bewohner dienen und das Wohnumfeld verschönern. Die Anlagen stehen zum Spielen zur Verfügung. Die Erziehungsberechtigten von Kindern werden daher angehalten, eine übermäßige Lärmbelästigung aller Anwohner zu vermeiden. Die Lärmbelästigung durch Fußballspielen und Radfahren auf Rasenflächen, Plätzen und Wegen sollte möglichst gering sein. Die KHW behält sich das Recht vor, Einzelfallregelungen vorzunehmen.
- b) Sind an der Wohnanlage Kinderspielplätze der KHW vorhanden, so dürfen die entsprechenden Spielgeräte nur von Kindern genutzt werden, deren Alter hierfür angemessen ist. Die Eltern sind verpflichtet, ihre Aufsichtspflicht zu erfüllen.
- c) Sollte zur Wohnung ein Mietergarten gehören, ist ein ständig einwandfreier Zustand anzustreben. Im Übrigen ist eine pflegliche Behandlung aller Außenanlagen allen Hausbewohnern auferlegt. Die separat zwischen der KHW und dem Mieter geschlossene Gartennutzungsordnung ist zwingend einzuhalten.
- d) Innerhalb der Rasenflächen sind ohne Genehmigung der KHW keine Pflanzenbeete oder Reservate anzulegen bzw. Erholungsflächen (z. B. Terrassen), Swimmingpools, Trampolins oder dergleichen aufzustellen. Sollten Spielgeräte nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die KHW aufgestellt werden dürfen, sind diese vor Nutzung Dritter zu schützen. Die KHW behält sich das Recht vor, diese bei Zuwiderhandlung zu entfernen.
- e) Amtlich zugelassene Kraftfahrzeuge dürfen nur auf zum Parken vorgesehenen Stellen abgestellt werden. Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen aller Art ist auf den Stellplätzen der KHW untersagt.
- f) Amtlich nicht zugelassene Kraftfahrzeuge dürfen nicht auf dem Eigentum der KHW abgestellt werden und werden zu Lasten des letzten Halters entfernt.
- g) Hauszugangswege, Tordurchfahrten sowie Garagenhöfe und deren Zufahrten sind freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Notfall nicht behindert werden.

3) Pflege, Reinigung und Mülltrennung

- a) Das Treppenhaus und die Allgemeinanlagen sind die Visitenkarte eines jeden Hauses. Daher erfolgt die Reinigung der Hauszugänge, der Treppenhäuser, der Gemeinschaftsräume im Keller und ggf. Dachgeschoss durch einen externen Dienstleister. Bei einer außergewöhnlichen Verschmutzung gilt jedoch das Verursacherprinzip.
- b) Abfälle sind ausschließlich in den dafür aufgestellten Müllbehältern zu entsorgen. Auf eine konsequente Mülltrennung ist zu achten. Es gilt unser Ratgeber „Die richtige Mülltrennung“. Gelbe Säcke sind bis zur Abfuhr in der eigenen Wohnung oder im Mieterkeller zu lagern. Die Mülltonnenabstellfläche ist stets sauber zu halten. Soweit kein Dienstleister die Mülltonnen bereitstellt, haben die Mieter individuelle Absprachen zu treffen. Kommt eine Verständigung nicht zustande, entscheidet die KHW über die Reihenfolge. Bei der Beseitigung von Sondermüll, insbesondere Sperrmüll, sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Für die Beseitigung derartiger Gegenstände hat der Mieter auf eigene Kosten aufzukommen.

IV. SCHÄDEN UND SCHADENSVERHÜTUNG

- a) Treten Schäden oder Mängel in der Wohnung, in den gemeinsam genutzten Räumen oder am Haus auf, so ist die KHW unverzüglich zu unterrichten.
- b) Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so haben die Bewohner, soweit sie dazu imstande sind, für die Beseitigung des Schadens oder die Anbringung zweckentsprechender Warnzeichen zu sorgen.
- c) Versagt die allgemeine Treppenhaus- und Flurbeleuchtung, so ist die KHW unverzüglich zu benachrichtigen. Bis zur Behebung des Schadens ist von den Bewohnern und deren Besuchern erhöhte Vorsicht anzuwenden. Nach Möglichkeit ist für eine Notbeleuchtung zu sorgen.
- d) Zerbrochene Scheiben in Türen und Fenstern der Wohnung und den zugehörigen Kellerräumen sind vom Mieter auf eigene Kosten sofort erneuern zu lassen. Von zerbrochenen Scheiben in Haustüren, Treppenhausfenstern und Fenstern der Allgemein-räume ist die KHW zu verständigen.
- e) Einrichtungsgegenstände der sanitären Installation sind pfleglich zu behandeln und im ordentlichen Zustand zu halten. Die Emaille von Badewannen, WC-Töpfen und Waschtischen verträgt keine scharfen chemischen Mittel.
- f) Etwaige Kosten der Behebung von Schäden, die von Bewohnern an Teilen der Wohnung, des Hauses und der Außenanlagen verursacht werden, sind von den Bewohnern zu tragen.
- g) Bei Frostgefahr sind die zur Wohnung gehörenden frostgefährdeten Einrichtungen sowie Wasseruhren, Wasserleitungen in den Kellern, Außenzapfstellen und dergleichen vor dem Einfrieren zu schützen. Der Mieter hat alle Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, die ein Auskühlen des Gebäudes verhindern, insbesondere sind Türen und Fenster zu schließen. Die Mieträume sind ausreichend zu beheizen und zu lüften. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind geschlossen zu halten.
- h) Bei Abwesenheit hat der Mieter für anderweitige Erfüllung der oben genannten Verpflichtungen zu sorgen.

V. GEHWEGE, ZUWEGE UND STRAßEN

- a) Nach gültiger Rechtslage obliegt die Reinigungspflicht der Gehwege grundsätzlich den jeweiligen Anliegern. Die Reinigungspflicht für die Fahrbahn liegt dagegen bei der Stadt. Die Stadt kann jedoch diese Pflicht auf die Anlieger übertragen, wenn die Verkehrsverhältnisse in der Straße eine Reinigung durch den Anlieger zulassen.
- b) Sollte die Reinigungspflicht von der Stadt auf die Anlieger übertragen worden sein, so werden auch keine Straßenreinigungsgebühren von der Stadt erhoben. Dies vermindert unmittelbar die von den Mietern zu zahlenden laufenden Betriebskosten. Da es der KHW nicht möglich ist, der ihr als Anlieger auferlegten Reinigungspflicht nachzukommen, muss sie diese Verpflichtung auf die Bewohner eines jeden Hauses übertragen, die dann abwechselnd oder gemeinsam nach entsprechender Absprache diese Verpflichtung übernehmen müssen.
- c) Der Mieter ist verpflichtet, sich bei der KHW zu erkundigen, ob die Straßenreinigungspflicht in dem von ihm bewohnten Haus auf die Anlieger übertragen wurde) Die Reinigungspflicht umfasst jedoch nicht die Winterwartung.

- d) Die Schnee- und Glatteisbeseitigung und das Streuen mit abstumpfenden Mitteln bei Glätte wird durch einen externen Dienstleister gewährleistet. Nicht nur der Hauseingang, sondern auch die öffentlichen Gehwege werden in der von der Ortssatzung festgelegten Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr schnee- und eisfrei gehalten.
- e) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Bürgersteige) sind auch während der schnee- und eisfreien Zeit sauber zu halten. Die Pflicht zur Reinigung obliegt allen Bewohnern der entsprechenden Häuser wechselseitig. Hier ist von den Hausbewohnern ein Plan aufzustellen. Kommt eine Verständigung nicht zustande, stellt die KHW einen Reinigungsplan auf.
- f) Verreist ein Mieter oder ist er aus anderen Gründen abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Abwesenheit seine gesamten Pflichten ordnungsgemäß erfüllt werden.
- g) Anliegern, denen, wie unter b) beschrieben, die Reinigung der Fahrbahn übertragen ist, müssen zusätzlich die Fahrbahn bis zur Straßenmitte reinigen, bei Schneebefall bis zur Straßenmitte räumen und bei Glätte die Gefahrenstellen bestreuen.
- h) Sollten die vorgenannten Verpflichtungen von den Hausbewohnern versäumt werden, so haften Sie bei einem Unfall gesamtschuldnerisch.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Sollte ein oder mehrere Regelungen dieser Hausordnung gegen aktuell oder zu-künftiges geltendes Recht verstoßen, so bleiben alle anderen Vereinbarungen dieser Hausordnung hiervon unberührt. Die von einer eventuellen Unwirksamkeit betroffene Regelung wird einfachdurch geltendes Recht ersetzt.
- b) Diese Hausordnung kann in besonderen Fällen für bestimmte Wohnanlagen erweitert werden.
- c) Für die einzelvertragliche Nutzung bestimmter Gartenflächen an einzelne Mieter, gilt die zuletzt gültige, von der KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH erlassene Gartenordnung.
- d) Der Mieter und die KHW sind sich darüber einig, dass diese Hausordnung Bestandteil des zwischen ihnen bestehenden Mietvertrages ist und bestätigen dies mit der Unterzeichnung dieser Hausordnung. Zuwiderhandlungen gegen die Regelung dieser Hausordnung stellen Pflichtverletzungen dar, die zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führen können.

Rheda-Wiedenbrück, den 24.09.2025