

ulmer heimstätte eG

Hausordnung  
Stand November 2013



Allgemein: Eine harmonische Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Die Interessen von Kindern, alten und kranken Mitbewohnern sind besonders zu berücksichtigen. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages bzw. gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung einzuhalten.

## **I. Schutz vor Lärm**

1) Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist das Verursachen oder Zulassen von Lärm während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Das Musizieren ist während der allgemeinen Ruhezeiten nicht gestattet.

2) Haus- und Gartenarbeiten, die zu erheblichen Belästigungen anderer führen könnten, dürfen an Sonn- und Feiertagen ganztägig und werktags in der Zeit 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht ausgeführt werden. Diese Regelung erfolgt in Anlehnung an § 5 der Polizeiverordnung der Stadt Ulm in der jeweils neuesten Fassung. Arbeiten, die von uns (Hausmeister und Hauswarte) oder von uns beauftragten Firmen im handwerklichen oder gärtnerischen Bereich auf unseren Anwesen bzw. in und an den Gebäuden durchgeführt werden müssen, sind hiervon ausgenommen, sofern dies nicht gesetzlich anders geregelt ist.

3) Festlichkeiten aus besonderem Anlass sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden und haben sich bezüglich der Lärmentwicklung an die Polizeiverordnung der Stadt Ulm zu halten.

4) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

5) Kinder und Jugendliche sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen bzw. sich auf den für Sport vorgesehenen Anlagen des Wohngebietes betätigen. Bei Spiel und Sport in den dazu bereitgestellten Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten wie z. B. Fußballspiele sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

## II. Sicherheit

1) Zum Schutz der Hausbewohner und des Hauses sind die Hauszugangstüren ständig geschlossen zu halten. Kellereingangstüren und Hoftüren sind sofort nach Benutzung wieder abzuschließen.

Damit beim Einsatz der Feuerwehr, Notarzt, Polizei usw. keine wertvolle Zeit verloren geht, ist ständig darauf zu achten, dass die Haustüre nur geschlossen aber nicht abgeschlossen wird.

2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht durch Einkaufswagen, Fahr- und Motorräder, Kinderwagen, Blumentische usw. versperrt werden. In Allgemeinräumen und auf gemeinsamen Treppen, Gängen und Fluren dürfen keine Gegenstände abgestellt bzw. gelagert werden. Kinderwagen dürfen nur an den ausgewiesenen Stellplätzen abgestellt werden. Sperrmüll darf weder in den Allgemeinräumen noch in den Außenanlagen gelagert werden. Das Rauchen in Gemeinschaftsräumen, dem Treppenhaus sowie im Keller ist zum Schutz der Mieter und zum Brandschutz untersagt.

3) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien des Bauordnungsamtes zu beachten. Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen wie z. B. Benzin, Lacke, Verdünnung u. ä. in Keller- oder Speicherräumen ist verboten. Ebenfalls ist das Lagern von Giftstoffen und Druckflaschen wie z. B. Propangas untersagt.

4) Sämtliche beobachteten Gebäudeschäden, insbesondere bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Wasserleitungen sowie den Heizungsrohren sind umgehend dem örtlichen Hausverwalter bzw. außerhalb der Geschäftszeit dem Notdienst, siehe Aushang schwarzes Brett, zu melden.

Bei Gasgeruch ist sofort die SWU, Telefon 166-0, zu verständigen. Kein offenes Licht verwenden, elektrische Schalter nicht betätigen, Fenster öffnen, wenn möglich Gaszufuhr abstellen.

5) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, bzw. werden weitere Funktionsstörungen, wie Rohrverstopfungen, defekte Schlösser/Türzylinder usw., festgestellt, so ist unverzüglich die ulmer heimstätte eG zu benachrichtigen.

6) Das Grillen mit Kohle ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

7) Das Anbringen von Markisen, Rollläden, spanischen Wänden und dergleichen

an Fenstern, Loggien, Balkonen und Terrassen ist wie jede Veränderung der Fassade genehmigungspflichtig.

8) Nur Beauftragte der ulmer heimstätte eG bzw. innerhalb der Wohnung auch vom jeweiligen Eigentümer beauftragte Fachleute sind berechtigt, Arbeiten an der Elektroanlage durchzuführen.

9) Der Zugang zu Elektrozählern, Gasuhren, Absperrventilen usw. ist ständig freizuhalten.

10) Die Überprüfung des Fehlerstromschutzschalters (FI-Schalter) obliegt dem Mieter bzw. dem Eigentümer, der die Wohnung selbst bewohnt. Dieser ist verpflichtet, mindestens alle 6 Monate den FI-Schalter zu betätigen. Der FI-Schalter befindet sich im Sicherungskasten (in Ausnahmefällen zusammen mit der Steckdose am Waschbecken im Bad). Dieser wird durch Drücken der Prüftaste ausgelöst. Anschließend ist diese Prüftaste wieder nach oben in die Ausgangsstellung zu bringen.

11) Tierhaltung, wie z.B. Hunde und Katzen, ist genehmigungspflichtig. Nicht genehmigt werden exotische Tiere, von denen Gefahren ausgehen können wie z. B. Raubkatzen, Reptilien, Schlangen, Skorpione, Vogelspinnen usw. Die Haltung von Kleintieren, wie Zierfische, Ziervögel (z.B. Wellensittiche), Meerschweinchen usw. ist in begrenztem Umfang genehmigt. Die Kleintierhaltung darf zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnung oder der Nachbarn führen. Wo Hundehaltung nicht generell untersagt ist, müssen bissige, aggressive und als gefährlich einzustufende Hunde auf unseren Anwesen grundsätzlich Maulkorb tragen und sind an der Leine zu führen. Soweit hier nicht geregelt, gelten ergänzend die Polizeiverordnungen des Innenministeriums und der Stadt Ulm über das Halten gefährlicher Hunde in ihrer jeweils neuesten Fassung.

### **III. Reinigung**

1) Außerordentliche Verunreinigungen (z. B. Heizöl-/Kohleanlieferung, Wohnungsrenovierung usw.) sind von den verantwortlichen Hausbewohnern unverzüglich zu beseitigen.

2) Sofern die Kehrwoche von den Hausbewohnern durchgeführt wird, beginnt diese am Montagmorgen und endet am Sonntagabend. Ist vertraglich nichts anderes geregelt, wird abwechselnd Treppenhaus, Keller, Bühne, die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppe, der Hof und der Bürgersteig vor dem Haus zu reinigen. Ebenfalls ist nach diesem Reinigungsplan die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durch die Mieter bzw. durch die Eigentümer, die die Wohnung selbst bewohnen bzw. nicht vermietet haben, vorzunehmen. Reinigungs- und Streumittel sind vom Mieter bzw. bei nicht vermieteten

Wohnungen vom jeweiligen Eigentümer zu stellen. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 7.00 und 20.30 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch die Satzung der Stadt Ulm hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.

→ siehe auch Hinweise auf der Rückseite

3) Wertstoffe, Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Die hierfür jeweils gültigen Bestimmungen der Stadt Ulm sind zu beachten. Fragen zur Wertstofftrennung usw. sind an EBU zu richten. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat in das Haus, auf die Zugangswege oder den Standplatz der Müllgefäße fällt bzw. verschüttet wird. Die gelben Säcke dürfen frühestens am Abend vor dem Abholtermin am äußeren Gehwegrand bereitgestellt werden.

4) Waschküche und Trockenräume stehen, soweit vorhanden, zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschräume und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Auf den Balkonen darf Wäsche nur bis zur Höhe der Brüstung getrocknet werden.

5) Abluft-Wäschetrockner dürfen in den angemieteten Räumen nicht betrieben werden.

6) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt und geklopft werden.

7) Blumenkästen dürfen nur unter Beachtung der Anordnung im Wohnungsübergabeprotokoll und der allgemeinen Sicherheitsvorschriften angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Fensterbänken und Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster, Balkone, Markisen usw. anderer Hausbewohner rinnt. Dies gilt ebenfalls für das Trocknen von Wäsche sowie für die Durchführung von Reinigungsarbeiten.

8) In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Einlagen u. ä. nicht entsorgt werden.

9) Die Fütterung von Tauben, Krähen, streunenden Katzen usw. ist im Bereich der Wohnanlage einschließlich der Außenanlagen grundsätzlich untersagt.

10) Die Wohnung ist ständig, insbesondere in der kalten Jahreszeit, ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch täglich mehrmaliges vollständiges Öffnen der Fenster (Dauer ca. 5–10 Minuten pro Lüftungsvorgang; während der Lüftung Thermostatventile an den Heizkörpern schließen). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden. Dauerlüftung über gekippte Fenster verursacht Schimmelbildung, erhöhten Energieverbrauch und dadurch mehr Heizkosten. Daher bitte unbedingt vermeiden.

11) Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Der Trockenraum sollte je nach Bedarf, jedoch regelmäßig 5–10 Minuten durch vollständiges Öffnen der Fenster gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

12) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und Rohrleitungen zu vermeiden.

13) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder bei Nichtdurchführbarkeit wegen Alters oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass der Winterdienst und die Reinigungspflichten eingehalten bzw. durch Dritte zu seinen Lasten durchgeführt werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen. Die ulmer heimstätte eG ist hierüber zu unterrichten.

14) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen auf unseren Anwesen einschließlich Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sind nicht gestattet. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden nach erfolgloser Aufforderung zur Beseitigung kostenpflichtig entfernt.

#### **IV. Gemeinschaftseinrichtungen**

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

##### Gemeinschaftsantenne

1) Die Wohnanlagen sind mit Breitbandkabel ausgestattet. Eine Installation eigener Parabolantennen durch den Mieter oder in Eigentumswohnanlagen durch einzelne Eigentümer ist untersagt. Im Ausnahmefall muss die Parabolantenne vor der Installation bei der ulmer heimstätte eG bzw. vor der Eigentümerversammlung beantragt und genehmigt werden.

2) Bei Empfangsstörungen wenden Sie sich an unseren Vertragspartner. Den Firmennamen und die Rufnummer entnehmen Sie bitte dem Mietvertrag oder erfragen sie diese bei der ulmer heimstätte eG.

3) Der Hausbewohner hat den von der ulmer heimstätte eG beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten

bzw. den Testsendezeiten zu gestatten und gegebenenfalls die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

#### Kinderspielplätze

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 sowie die verursachten Verschmutzungen nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten und Umgebung entfernt werden. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

#### Fahrstuhl/Personenaufzug

1) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht zu Spielzwecken benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.

2) In den Aufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.

3) Die Benutzung des Aufzugs zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der ulmer heimstätte eG angezeigt werden. Die Aufzugskabine ist in diesem Fall in geeigneter Form vor jeder Beschädigung zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

4) Bei Unregelmäßigkeiten und Störungen bitte den technischen Notdienst informieren.

5) Im Brandfall ist die Benutzung des Aufzugs untersagt.

### **V. Allgemeine öffentliche Ordnung und Sicherheit**

Alle behördlichen und polizeilichen Vorschriften gelten in ihrer jeweils neuesten Fassung und sind von den Mietern/Eigentümern auch dann zu beachten, wenn hierüber in dieser Hausordnung nichts ausdrücklich erwähnt ist.

## **Aufgaben im Rahmen der Kehrwoche**

→ siehe auch Regelungen unter III. Absatz 2)

---

### **Kleine Kehrwoche**

Beginn: Montagmorgen / Ende: Sonntagabend

- Kehren und Wischen des Treppenhauses der eigenen Etage bis zur nächsten
- Reinigen der Fenster (nach Bedarf, mind. jedoch zweimal im Jahr)

---

### **Große Kehrwoche**

Beginn: Montagmorgen / Ende: Sonntagabend

#### Innenreinigung

- Kehren und Wischen des Treppenhauses:  
Treppenhaus an der Bühne bis zur nächsten Etage (nur Flächen, die nicht von der kleinen Kehrwoche betroffen sind)
- Kehren und Wischen der Bühne, der allgemeinen Kellerräume sowie Kellergänge
- Reinigen der Hauseingangstüre, der Briefkastenanlage und der Fenster auf der Bühne (nach Bedarf, mind. jedoch zweimal im Jahr)

#### Außenreinigung

- Kehren der Zugangswege, der Außentreppe, des Hofes und des angrenzenden Bürgersteigs

#### Müllgemeinschaft

- Mülleimer herausstellen und auswaschen

---

### **Winterdienst (mit großer Kehrwoche)**

Täglich 7.00–20.30 Uhr

- Schnee- und Eisbeseitigung (zu räumende Flächen wie bei Außenreinigung)
- Reinigungs- und Streumittel sind vom Mieter bzw. bei nicht vermieteten Wohnungen vom jeweiligen Eigentümer zu stellen

Diese Hausordnung gilt mit sofortiger Wirkung und ersetzt alle früheren Fassungen.

