

## HAUSORDNUNG

Fassung vom 01.04. 2024 - Anlage zum Mietvertrag

Das Zusammenleben in einer studentischen Wohnanlage erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Die Mieter/Mieterinnen tolerieren einander und vermeiden jegliche Belästigungen der Mitbewohnenden und Nachbarn/Nachbarinnen. Die Information „Mein Zuhause! Leben in der Wohnanlage“ enthält wertvolle Tipps, Sie finden diese im Web: [www.stw-d.de/studentisches-wohnen/wohnen-a-z/](http://www.stw-d.de/studentisches-wohnen/wohnen-a-z/) > „Allgemeine Wohninformation“.

### 1. Vermeidung von Lärmbelästigung

Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, dass die Bewohner/Bewohnerinnen im eigenen Interesse auf Ordnung und Sauberkeit im Hause und auf dem Grundstück bedacht sind und ruhestörenden Lärm vermeiden.

Die Ruhe im Wohngebäude ist selbst bei guter baulicher Schalldämmung von rücksichtsvollem Verhalten der Bewohner/Bewohnerinnen abhängig; es ist besonders darauf zu achten, dass:

- Türen und Fenster leise geschlossen und nicht zugeschlagen werden,
- Radio-, Fernsehgeräte und Stereoanlagen nur auf Zimmerlautstärke eingestellt werden,
- auf Balkonen, Loggien, Terrassen und auf dem Grundstück sowie bei geöffneten Fenstern störender Lärm vermieden wird,
- Kinder zur Ruhe und Ordnung im Haus und auf dem Grundstück angehalten werden und Spielen im Treppenhaus nicht gestattet wird.

In der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr ist äußerste Ruhe zu halten; dies gilt für Zusammenkünfte draußen und drinnen, Musikhören, Fernsehen, Staubsaugen usw..

### 2. Wohnungspflege

Die Mietsache sowie vom Vermieter bereitgestelltes Inventar sind pfleglich zu behandeln und instand zu halten. Zur Mietsache gehörende Einrichtungsgegenstände dürfen nicht aus dem Mietraum entfernt werden.

Es ist für eine regelmäßige, sachgemäße Reinigung des Zimmers sowie der mitgenutzten Räume wie Küche, Diele, Bad, WC zu sorgen. Der Vermieter ist berechtigt, nach vorheriger Ankündigung durch Besichtigung zu überprüfen, dass der Mieter/die Mieterin der Verpflichtung zur Reinigung nachgekommen ist.

Restmüll und Küchenabfälle dürfen nicht über Spüle oder WC entsorgt werden, sondern ausschließlich in die dafür vorgesehenen Mülltonnen. Müllbeutel dürfen nicht in Fluren oder Gängen abgestellt werden.

Das Beseitigen von Verstopfungen in den Abflüssen darf lediglich mit einer Saugglocke („Pömpel“) vorgenommen werden. Jegliche Montagearbeiten an Abflüssen oder Rohren sind untersagt. Für Schäden durch nicht fachgerechte Montagen haftet der Mieter/die Mieter. Es ist in jedem Fall die Hausverwaltung zu informieren und eine Online-Schadensmeldung unter <https://www.btsportal.de/stw/> zu erstellen.

Für Beschädigungen der Wände bei Anbringung von Gegenständen hat der Mieter/die Mieterin die Kosten zu übernehmen. Es ist immer auf die Leitungsführung in den Wänden im Bereich von Schaltern oder Steckdosen zu achten (in der Regel senkrecht nach oben oder unten). Das Bemalen oder Anbohren von Holzwerk, Türen, Heizkörpern oder Mobiliar ist nicht gestattet, dies gilt insbesondere auch für die Wasch- und Toilettenräume.

Um Energieressourcen und -kosten zu sparen, muss auf Folgendes besonders geachtet werden:

- PCs, Laptops etc. bei längeren Arbeitspausen ausschalten
- Beim Verlassen eines Raumes Licht, TV, Radio etc. ausschalten, Stand-by-Modus bei TV etc. vermeiden
- Energiespar- oder LED-Lampen verwenden
- Wäsche maximal bei 60° C waschen
- Herd und Backofen nicht erst ausschalten, wenn der Kochvorgang beendet ist, sondern die Restwärme nutzen.
- Kühlschrank nur kurz öffnen und regelmäßig abtauen.

Das regelmäßige Trocknen von Wäsche innerhalb der Wohnung, insbesondere auf Heizkörpern, ist untersagt.

Es ist unbedingt notwendig, die Wohnung ausgiebig zu lüften (mehrmalige tägliche Stoßlüftung / Durchzug), damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden. In der Heizperiode ist ein längeres Offenstehenlassen von Fenstern in Kippstellung zu vermeiden.

Möbel, insbesondere Schränke, sollten nicht an Außenwänden aufgestellt werden. Sollte sich dies jedoch nicht vermeiden lassen, müssen die Möbelstücke einen Luftzirkulationsabstand von 5 bis 10 cm zur Außenwand haben, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Das Grillen auf Balkonen und Terrassen ist nur mit Elektrogrills gestattet, die Verwendung von Holzkohle- und Gasgrills ist untersagt.

Bei Verlassen des Wohnraums sind Fenster und Türen zu schließen, Wasserhähne abzusperrern und elektrische Geräte auszuschalten. Bei starkem Regen oder Schneefall sowie bei starkem Wind müssen die Fenster geschlossen werden, um Schäden zu verhindern (z.B. Wasserschäden am Bodenbelag, schlagende Türen). Bei mehrwöchiger Abwesenheit sollte die Hausverwaltung informiert werden.

Um Legionellen vorzubeugen, sollten nach längerer Abwesenheit gemäß der geltenden Trinkwasserverordnung alle Warmwasserleitungen für 2 - 3 Minuten mit heißem Wasser durchgespült werden.

Das Halten von Haustieren ist nur mit Zustimmung des Vermieters erlaubt.

### 3. Umgang mit Sanitär-, Elektro- und Antennenanlagen, Internet

Veränderungen an Elektroinstallationen, Zählern und Unterverteilungen, der Austausch von eingebauten Automaten und Sicherungen gegen solche mit höherer Stromstärke bzw. das Flickern und Überbrücken von Sicherungen sind nicht gestattet. Veränderungen der Sanitärinstallationen und -einrichtungen sind untersagt.

Im Badezimmer dürfen keine beweglichen Elektrogeräte wie Heizsonnen, Lüfter, Leuchten etc. verwendet werden.

Rundfunk- und Fernsehgeräte sind nur mit allgemein verwendbaren, handelsüblichen Anschlusskabeln moderner Bauart an die Antennenanlage anzuschließen, ein Öffnen und/oder Verändern der Antennenanschlussdosen in den Wohnräumen ist nicht erlaubt. Das Verlängern von Mehrfachsteckdosen mit Mehrfachsteckdosen ist untersagt.

Es dürfen keine zusätzlichen Antennen, insbesondere Funkantennen oder Satellitenschüsseln, angebracht werden. Mining ist grundsätzlich nicht erlaubt.

#### 4. Behandlung der Gemeinschaftsanlagen

Flure, Gänge und Treppenhäuser sind Rettungswege, daher darf dort nichts gelagert werden. Die Räume, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln und nicht zum Abstellen von Gegenständen zu benutzen. Die Haus- und Kellertüren müssen aus Sicherheitsgründen stets geschlossen gehalten werden.

Kinderwagen und Fahrräder, auch eKleinfahrzeuge dürfen nicht in Fluren oder Eingangsbereichen abgestellt werden, hierfür müssen die entsprechend gekennzeichneten Abstellmöglichkeiten genutzt werden. Es dürfen keine benzinbetriebenen Motorfahrzeuge in den Fahrradkellern abgestellt werden.

Das Betreten sämtlicher Dachflächen – Spitzdächer wie Flachdächer – ist strengstens verboten. Ausgenommen hiervon sind nur ausgewiesene Dachterrassen.

Eigenmächtige Reparaturen an den Allgemeinanlagen wie Treppenhaus- und/oder Kellerlicht, Türsprech- und Antennenanlage, sind nicht erlaubt, Störungen sind der Hausverwaltung bzw. dem Hausmeister zu melden.

Das Anbringen von Plakaten in den Fluren und Treppenhäusern - auch an den Außenseiten der Wohnraumbtüren - ist nicht gestattet.

Lässt sich eine außergewöhnliche Verschmutzung nicht vermeiden, so ist sie durch den Verursacher/die Verursacherin unverzüglich zu beseitigen.

Zur Vermeidung von Brandgefahren ist die Verwendung von offenem Licht und Feuer und das Rauchen von jeglichen Tabakwaren sowie E-Zigaretten und Shishas in den Hausfluren, den Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen/Lernräumen und Kellerräumen gem. NiSchG NRW verboten. Das Lagern von brennbaren, explosiven oder leicht entzündlichen Materialien (z.B. Benzin, Campinggas etc.) in den Wohngebäuden ist verboten. Akkus mit 10 Ah und mehr, wie sie bei E-Bikes, E-Scootern etc. vorkommen, dürfen grundsätzlich nicht unbeaufsichtigt geladen werden. Nutzer/innen solcher Großakkus sollten unbedingt ihren Versicherungsschutz klären! Wir empfehlen dringend die Benutzung von feuerfesten Akkutaschen. Beschädigte Akkus dürfen wegen Explosionsgefahr nicht mehr betrieben und nicht im Wohnheim gelagert werden.

Sämtliche Abfälle - mit Ausnahme von Sperrmüll - gehören in die vorgesehenen Müllbehälter; Windeln u.a. dürfen nur in verschlossenen Plastikbeuteln in die Müllbehälter gegeben werden. Es ist darauf zu achten, dass die Umgebung der Müllbehälter nicht verunreinigt wird; nach Benutzung sind die Einwurfoffnungen der Müllbehälter zu schließen.

Wertstoffe sind in die entsprechenden Wertstoffbehälter zu geben, insbesondere sind Papier, Zeitungen etc. und Glas in hierfür zur öffentlichen Benutzung aufgestellten Containern zu entsorgen.

Die Entsorgung von Sperrmüll ist mit der Hausverwaltung bzw. dem Hausmeister abzustimmen.

Die Beschriftung der Klingel- und Briefkastenanlagen erfolgt durch die Hausverwaltung bzw. den Hausmeister. Den Mietern/Den Mieterinnen ist das Bekleben dieser Anlagen untersagt.

Soweit ein Aufzug vorhanden ist, steht er allen Hausbewohnern/-bewohnerinnen zur Verfügung. Er darf nach Aufzugsverordnung nur entsprechend der Bedienungsanleitung benutzt werden; insbesondere dürfen die angegebene Personenzahl und Höchstbelastung nicht überschritten werden. Kleinkinder dürfen den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Der Aufzug dient ausschließlich dem Personentransport, nicht dem Transport sperriger Güter, Lastentransporten und dem Transport von sperrigem Umzugsgut. Die Etagentüren des Aufzuges dürfen auf keinen Fall offen festgestellt werden.

Soweit Gartenanlagen zur Nutzung zur Verfügung stehen, sind sie pfleglich zu behandeln.

Für die Benutzung von Kleinkinderspielflächen und Sandkästen gilt: Die Benutzung ist auf die Zeiten von 08.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr. Für mutwillige Beschädigungen haften die Eltern.

#### 5. Schadensmeldungen

Schäden an Gemeinschaftsräumen oder Schäden innerhalb der Wohnung infolge äußerer Einwirkung (z.B. durch eindringendes Wasser) sind **umgehend** der Hausverwaltung sowie über das Online-Schadensportal des Studierendenwerks Düsseldorf unter <https://www.btsportal.de/stw/> **mitzuteilen**.

Die Pflicht zur Schadensmeldung gilt insbesondere auch für Schimmelbildung oder Wasserschäden, unabhängig davon, ob der Mieter/die Mieterin sich für den Schaden verantwortlich sieht. Unterlässt der Mieter/die Mieterin die Mängel- oder Schadensanzeige schuldhaft, so ist er/sie dem Vermieter zum Ersatz des daraus resultierenden Schadens verpflichtet.

Im Falle unmittelbarer Gefahr für das Haus, seine Bewohner/Bewohnerinnen oder Dritte soll jeder Bewohner/jede Bewohnerin - soweit er/sie dazu ohne weiteres im Stand ist - vorläufig für Abhilfe oder für die Anbringung entsprechender Warnhinweise sorgen und sofort die Hausverwaltung oder den Hausmeister verständigen.

#### 6. Abstellen von Kraftfahrzeugen

Zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind ausschließlich die dafür vorgesehenen Stellplätze zu benutzen. Das Parken auf Feuerwehrezufahrten ist nicht zulässig. Für die Benutzung von Stellplätzen und Parkplätzen sowie für das Befahren von grundstückszugehörigen Straßen und Wegen (Privatstraßen) gilt die StVO.

Auf den Parkplätzen der Wohnanlagen erfolgt **kein Winterdienst**. Es werden lediglich Fußwege vom Gebäudeeingang zum öffentlichen Straßenraum geräumt.

Das Abstellen von dauernd nicht genutzten oder polizeilich nicht angemeldeten Kraftfahrzeugen ist auf dem Gelände der Studierendenwohnanlage nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlung werden abgestellte Kraftfahrzeuge für den Fahrzeughalter/Fahrzeughalterin kostenpflichtig mit der Gefahr der Verschrottung entfernt. Der Mieter/Die Mieterin verzichtet gegenüber dem Vermieter ausdrücklich auf seine/ihre Rechte als Eigentümer an solchen Kraftfahrzeugen und stellt den Vermieter von Ansprüchen Dritter frei.

**Studierendenwerk Düsseldorf**  
**Anstalt des öffentlichen Rechts**  
**- Die Geschäftsführung -**

- - -

Diese Hausordnung wird anerkannt und ist Bestandteil des Mietvertrages.

---

Ort, Datum, Unterschrift Mieter/Mieterin