

Hausordnung

(Fassung 2025 – aktuellste unter <https://www.gwf-stuttgart.de/service/downloadcenter/>)



GWF
Wohnungsgenossenschaft

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Es ist das Anliegen der GWF, dass sich alle Mieter in ihren Häusern und Wohnungen wohl und geborgen fühlen. Dies ist nur möglich, wenn auch jeder einzelne bedenkt, dass er in einem Mehrfamilienhaus wohnt und, dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten, guten Zusammenlebens mitwirken müssen. In jedem Haus soll deshalb ein verträgliches, ruhiges und hilfsbereites Verhalten gelebt werden. Jeder Hausbewohner soll Lärm, Streitigkeiten, Türemschlagen, lautes Trampeln und unnötigen Aufenthalt im Treppenhaus vermeiden. Ruhe, Ordnung und Sauberkeit tragen maßgeblich zum Erhalt des Hausfriedens bei. Meinungsverschiedenheiten sollten in jedem Fall durch verständnisbereite und rücksichtsvolle Aussprache der beteiligten Hausbewohner untereinander geregelt und dadurch offene Streitigkeiten vermieden werden. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

I. Sauberkeit und Pflege

(1) Die Wohnung mit ihrem Zubehör ist pfleglich zu behandeln und stets im sauberen Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten. Dasselbe gilt für das Untergeschoss, Keller, Garage, Stellplatz, Dachboden usw. Es besteht die Pflicht zur Durchführung einer kleinen sowie einer großen Kehrwoche durch den Mieter soweit die GWF nach ihrem Ermessen keine Fremdvergabe vornimmt.

Kleine Kehrwoche (Treppenhaus und Treppenreinigung)

Treppen, Treppengeländer, Podeste, Beleuchtungskörper und Treppenhausfenster werden abwechselnd von den Haushalten jeweils für ihr Stockwerk gereinigt. Wo zwei oder mehr Wohnungen auf einem Stockwerk liegen wechseln die Mieter - wie bei der großen Kehrwoche - regelmäßig ab. Die Mieter des Erdgeschosses haben auch den Hauseingang und die Haustüre sauber zu halten.

Große Kehrwoche

Die große Kehrwoche dauert von Sonntag 6.00 Uhr bis Samstag 24.00 Uhr und wechselt fortlaufend von einem Haushalt zum anderen. In der großen Kehrwoche sind folgende, gemeinsam benutzten Räume und Anlagen zu reinigen und sauber zu halten bzw. zu streuen und von Schnee und Eis zu räumen.

- a) Die Gehwege, die Fahrbahn entlang des Grundstücks, wenn kein Gehweg vorhanden ist, die Zugangswege von der Straße zur Haustüre sowie Außentreppen.
- b) Die Grünanlage, Kinderspielplätze, Mülltonnen- und sonstige Abstellplätze.
- c) Die Treppen und Flure im Untergeschoss und die Gemeinschaftsräume samt Türen.
- d) Die Treppen einschließlich der Podeste vom obersten Wohngeschoss bis zum Dachboden, die Dachbodengänge und das dazugehörige Treppenhaus- und Dachbodenfenster.
- e) Die Aufzugskabine ist im Innern von den Hausbewohnern bzw. vom beauftragten Reinigungsdienst zu reinigen.
- f) Die gemeinschaftlichen Stellplätze für PKWs, Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen, Fahrgassen und Zugänge zu den Parkieranlagen.
- g) Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6.00 Uhr und 21.00 Uhr wirksam sein soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt sind. Die Satzung der jeweiligen Stadt oder Gemeinde über das Reinigen, Räumen und Bestreuen der Gehwege ist in der jeweils aktuellen Ausführung und unter Berücksichtigung der Zeitvorgaben einzuhalten. Im Falle von besonders starken und langanhaltenden Schneefällen während der gesetzlichen Räumzeit müssen Zwischenräumungen durchgeführt werden.

Es ist die Pflicht jeden Hausbewohners für größtmögliche Sauberkeit des Treppenhauses zu sorgen. Schmutz und Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Bei Bedarf werden Sonderregelungen getroffen.

(2) Zur Schonung der Farbanstriche dürfen Türen, Fenster usw. nicht mit schädigenden Reinigungsmitteln bearbeitet werden.

(3) Das Anbringen von Sport- und Turngeräten an Decken, Wänden und Türrahmen ist nicht gestattet.

(4) Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Hunde und Katzen ist untersagt. Auf dem Grundstück und im Gebäude gilt für Hunde eine Leinenpflicht. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkästen fern. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.

- (5) Das Rauchen im Treppenhaus, auf der Bühne und in den Kellerräumen ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, müssen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen nehmen. Gegebenenfalls sind Rauchzeiten so mit den anderen Mietparteien abstimmen, dass diesen auch die Nutzung ihres Balkons ohne Beeinträchtigung durch Rauch möglich ist. Dies gilt gleichermaßen für den Konsum von Cannabis und anderweitig legalisierten Stoffen.
- (6) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- (7) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher sowie ausschließlich auf der Innenseite des Balkons angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf den Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner tropft.
- (8) Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- (9) Bei eingebauten Balkonen wird der Wandanstrich durch die GWF vorgenommen. Eigenmächtiges Anstreichen ist untersagt. Die Sichtfläche des Hauses sowie die Wände offener Balkone und Loggien dürfen nicht verunstaltet werden, insbesondere dürfen außer Pflanzenschutz keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden. Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art vor den Fenstern ist untersagt. Markisen dürfen in Loggien und an den Balkonen nur mit schriftlicher Genehmigung der GWF angebracht werden. Gleiches gilt für Katzennetze oder Sichtschutzelemente. Die GWF ist dabei berechtigt dem einheitlichen Erscheinungsbild des Gebäudes Vorrang einzuräumen.
- (10) In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Windeln oder Hygieneartikel usw. geworfen werden. Für alle Schäden, die durch eine Verstopfung verursacht werden, haftet die Hausgemeinschaft bzw. werden die anfallenden Kosten auf die Mieter umgelegt, es sei denn, der Verursacher kann eindeutig festgestellt werden.
- (11) WC-Anlagen, Wasch- und Ausgussbecken, Spültische oder Spülbecken, Wasserleitungen und -hähne, Zentralheizungen, Badeinrichtungen, Heizkörper, elektrische Licht-, Klingel- und Haussprechanlagen sind besonders pfleglich zu behandeln und vom Wohnungsinhaber in gebrauchsfähigem Zustand zu halten. Geruchsverschlüsse von Waschbecken und Ausgüssen sind bei Verstopfung durch einen Fachmann reinigen zu lassen.
- (12) Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung und ausschließlich zu ihrem Zweck durch die GWF zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Das Abstellen von Gegenständen ist untersagt.
- (13) Sollten Sie einen Wäschetrockner in Betrieb nehmen, so achten Sie darauf, dass nur Kondentrockner benutzt werden dürfen, da die Abluftrockner die Fassade durchfeuchten und verschmutzen.

II. Schutz vor Lärm

- (1) Zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist allgemeine Hausruhe. An Sonn- und Feiertagen ist auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht zu nehmen. Erziehungsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auch Kinder und Jugendliche die allgemeine Hausruhe beachten.
- (2) Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus, Tiefgaragen und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Bei Beschädigung der Außenanlagen wird der Verursacher zum Schadenersatz herangezogen; Eltern haften für ihre Kinder.
- (3) Soweit bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, auf dem Dachboden, im Keller und im Hof stärkere Geräusche (z.B. sägen, hämmern, staubsaugen und dergleichen) nicht zu vermeiden sind, dürfen solche Arbeiten nur an Werktagen in der Zeit von 8.00 - 20.00 Uhr vorgenommen werden.
- (4) Roll- und Klappläden sind abends und morgens besonders leise zu schließen oder zu öffnen.
- (5) Fernseh-, Rundfunk- und Musikgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ihre Benutzung auf Balkonen und Loggien ist untersagt.
- (6) Hausmusik und Singen muss sich auf die Zeit von 8.00 - 20.00 Uhr beschränken und darf nicht zur Belästigung führen. Gegebenenfalls sind hierfür unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen Zeiten zwischen den Mietparteien untereinander abzustimmen.
- (7) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich ausnahmsweise über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, müssen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig vorher angekündigt werden.
- (8) Waschmaschinen, Klaviere usw. sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen.

III. Sicherheit

- (1) Zum Schutz der Hausbewohner ist die Haustür von 22.00 - 6.00 Uhr geschlossen zu halten. Wer die Haustür in dieser Zeit öffnet hat sie sofort nach Benutzung wieder zu schließen. Bei elektrischen Öffnungs- und Schließanlagen genügt das Zumachen der Haustür. Ein Abschließen der Haustüre ist nicht gestattet, da das Treppenhaus im Ernstfall als Rettungsweg dient.
- (2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher keinerlei Gegenstände, insbesondere keine Fahr- und Motorräder, Kinderwägen, Schuhschränke, Mobiliar usw. im Treppenhaus und vor ihren Wohnungseingangstüren abstellen.
- (3) Das Rauchen auf dem Dachboden und in den Kellerräumen ist feuerpolizeilich verboten.
- (4) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bühnenräumen ist untersagt.
- (5) Auf der gemeinsamen Trockenbühne, in den Kellergängen, im Anschlusskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abgestellt werden.
- (6) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Öl oder Benzin sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.
- (7) Möbel aus leicht brennbarem Material und Schränke dürfen nicht auf die Balkone gestellt werden.
- (8) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das Gas- und Wasserwerk sowie das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.
- (9) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung so ist unverzüglich die GWF oder ihr Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flures sorgen.
- (10) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen (Holzkohle/Gas) ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet. Mit Elektrogeräten ist das Grillen auf Balkonen und Terrassen gelegentlich - in einem angemessenen Maß und mit angemessener Dauer - unter der Voraussetzung erlaubt, dass die Nachbarschaft nicht durch eine konzentrierte Rauchentwicklung gestört wird. Gegebenenfalls sind die Zeiten zwischen den Mietparteien unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessen untereinander abzustimmen.

IV. Lüftung, Heizung und Wasser

- (1) Licht, Luft und Reinlichkeit in Haus und Wohnung sind die notwendigen Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen. Ausreichende Lüftung, auch in Küche und Bad, muss ohne Rücksicht auf die Jahreszeit eine Selbstverständlichkeit sein. Kurzes und kräftiges Lüften ist wirksamer und zweckmäßiger als eine Dauerlüftung. Keinesfalls ist es gestattet die Wohnung über das Treppenhaus zu lüften.
- (2) Keller-, Bühnen- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit genauso geschlossen zu halten wie bei übermäßig feuchtwarmen Wetterphasen mit einer hohen Luftfeuchtigkeit. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.
- (3) Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u.a. zu vermeiden sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche), für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.
- (4) Die Broschüre „Richtig heizen und lüften“ steht auf der Homepage der GWF zum Download bereit.

V. Gemeinschaftseinrichtungen

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

Fernsehempfangsanlage

- (1) Die Verbindung von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
- (2) Der Hausbewohner hat Schäden an der Fernsehempfangsanlage oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Fernsehempfangsanlage schließen lassen, unverzüglich dem Anbieter mitzuteilen. Ausgenommen sind SAT-Anlagen, die von der GWF betrieben werden. Hier muss der Vermieter umgehend benachrichtigt werden. Nur Beauftragte der GWF sind berechtigt Arbeiten an den Anlagen durchzuführen.
- (3) Die Anbringung oder Aufstellung von Einzel- oder Parabolantennen/Satellitenschüsseln ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft nach Maßgabe der Bestimmungen des Mietvertrages (§ 11) zulässig.

Gemeinschaftliche Wascheinrichtungen

(1) Die Benutzung der gemeinschaftlichen Wascheinrichtungen - sofern vorhanden - erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist vom Nutzer pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und der Betreiber der Wascheinrichtungen unverzüglich zu verständigen.

(2) Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend der Einteilung und ausschließlich zu ihrem Zweck durch die GWF zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschräume und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen.

Personenaufzüge

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

(2) Die Aufzugskabine ist im Innern entsprechend dem Reinigungsplan der GWF von den Hausbewohnern zu reinigen soweit keine Fremdvergabe vorliegt.

(3) In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Beschädigungen durch den Transport sind auszuschließen bzw. umgehend der GWF zu melden und auf eigene Kosten zu beseitigen.

(4) Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der GWF mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. Entstandene Schäden z.B. Kratzer sind unverzüglich zu melden und auf eigene Kosten zu beseitigen.

Kinderspielplätze

(1) Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung obliegt den Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Müll und Unrat sind zu vermeiden bzw. umgehend ordentlich zu entsorgen. 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 nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird.

(2) Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

VI. Abstellen und Reinigen von Kraftfahrzeugen

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 sind nicht gestattet.

VII. Elektrische Anlagen

(1) Elektrische Anlagen dürfen nur durch einen zugelassenen Fachmann verändert werden.

(2) Elektrische Geräte, Beleuchtungskörper und Zubehör müssen den VDE-Vorschriften entsprechen.

VIII. Anzeigen von Schäden

(1) Schäden, die in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen, am Hause, im Hof und in den Grünanlagen auftreten sind unverzüglich der GWF oder ihrem Beauftragten zu melden. Drohen durch den Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte so sind zweckentsprechende Sicherungen zu treffen oder Warnzeichen anzubringen.

(2) Bei verdächtigem Gasgeruch ist sofort das zuständige Versorgungsunternehmen, notfalls das nächste Polizeirevier, zu verständigen.

IX. Abwesenheit der Mieter

(1) Bei längerer Abwesenheit eines Mieters hat dieser einen Vertreter zur Wahrnehmung der ihm obliegenden Verpflichtungen aus der Hausordnung zu beauftragen und der GWF oder deren Hausverwalter zu benennen sowie einen Wohnungsschlüssel zu hinterlegen.

(2) Die Wohnung muss auch bei Abwesenheit des Mieters in der Zeit vom 01.10. - 30.04. beheizt werden.

X. Versicherungen

Allen Mietern wird im eigenen Interesse der Abschluss einer privaten Haftpflicht- und Hausratversicherung einschließlich Feuer-, Diebstahl- und Einbruchversicherung dringend empfohlen.