

Hausordnung und Ruhezeiten & Störungen des Mietverhältnisses



Sehr geehrte Mieter:innen,
wir möchten Sie hiermit aus gegebenem Anlass über die rechtlichen Möglichkeiten im Falle von gestörten Mietverhältnissen und Nachbarschaftsstreitigkeiten informieren.

Der Eisenbahner-Bauverein eG (EBV) ist als Vermieter grundsätzlich für ein störungsfreies Wohnen aller Mietparteien verantwortlich. Allerdings können wir nicht ständig vor Ort sein und dürfen aus rechtlichen Gründen nicht in private oder strafrechtliche Streitigkeiten eingreifen. Zudem obliegt die Durchsetzung von Rechtsansprüchen in strafrechtlichen Angelegenheiten ausschließlich den zuständigen Behörden, wie Polizei und Staatsanwaltschaft, gemäß der Strafprozessordnung (StPO). Zu solchen Streitigkeiten zählen beispielsweise Beleidigungen, Verleumdungen oder ähnliche Konflikte und Auseinandersetzungen.

Jede Mietpartei hat bei Vertragsabschluss schriftlich auch der Einhaltung der Hausordnung zugestimmt. Die Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages und legt verbindliche Regeln für das Miteinander sowie die Nutzung der Wohnräume und Gemeinschaftsbereiche fest.

Es liegt daher in der Verantwortung jeder Mietpartei, als Vertragspartner der Genossenschaft, diese Regeln vollumfänglich einzuhalten. Alle Mietparteien sind zudem verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auch ihre Familienangehörigen und Besucher sich entsprechend verhalten, um ein ungestörtes Wohnen für alle Bewohner sicherzustellen. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Regeln schließt auch das frühzeitige Eingreifen bei möglichen Konflikten mit Nachbarn ein, um die Entstehung schwerwiegenderer Probleme zu vermeiden.

Der EBV kann sich Ihrer Beschwerden nur annehmen, wenn diese schriftlich (per E-Mail oder Post) bei uns eingehen und mit einem Lärm- und Störungsprotokoll dokumentiert sind. Wir bitten Sie, diese Protokolle sachlich und emotionslos zu verfassen, um eine objektive Prüfung und Bewertung durch uns zu ermöglichen.

Wir sind als Genossenschaft dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mitglieder verpflichtet. Daher werden wir alle sachlich dargelegten Begebenheiten objektiv und unvoreingenommen prüfen.

Ruhezeiten

Wir möchten Sie zusätzlich daran erinnern, dass die Einhaltung der Ruhezeiten ein wesentlicher Bestandteil des nachbarschaftlichen Zusammenlebens ist. In der Regel gelten folgende Ruhezeiten:

- **Nachtruhe:** Täglich von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.
- **Mittagsruhe:** An Werktagen von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr.
- **Sonn- und Feiertage:** Ganztägig besondere Rücksichtnahme, keine lärmintensiven Arbeiten.

Während dieser Zeiten bitten wir Sie, laute Tätigkeiten wie Hämmern, Bohren, Musizieren oder das lautstarke Abspielen von Musik zu unterlassen. Dies gilt auch für Tätigkeiten in den Außenanlagen oder gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Bitte denken Sie daran, dass gerade in Mehrfamilienhäusern Rücksichtnahme und gegenseitiges Verständnis wesentlich sind, um ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten.

Unabhängig von den Ruhezeiten gilt: Lärmbelästigungen sind grundsätzlich zu unterlassen oder zu vermeiden, wenn sie das nachbarschaftliche Zusammenleben erheblich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für das Abspielen lauter Musik, da diese regelmäßig als häufigster Störfaktor genannt wird. Bitte achten Sie daher auch außerhalb der Ruhezeiten auf eine angemessene Lautstärke, um Konflikte mit Ihren Nachbarn zu vermeiden.

Lärmbelästigung durch Kinder und Jugendliche

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Lärmbelästigungen durch spielende Kleinkinder, Kinder oder Jugendliche oft nicht in gleichem Maße wie andere Lärmquellen bewertet werden. Gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG, § 22 Abs. 1a) gehört der von Kindern verursachte Lärm zum sozialadäquaten Verhalten und ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern er nicht mutwillig oder unverhältnismäßig erfolgt. Dennoch appellieren wir an alle Eltern, darauf zu achten, dass insbesondere während der Ruhezeiten keine vermeidbaren Lärmbelästigungen entstehen. Ein respektvolles Miteinander hilft, Konflikte zu vermeiden.

Eltern werden zudem gebeten, mit ihren Kindern regelmäßig über die Bedeutung der Rücksichtnahme auf Nachbarn zu sprechen und alternative Spielmöglichkeiten anzubieten, insbesondere in den Abendstunden oder bei schlechtem Wetter. Spielplätze oder kinderfreundliche Bereiche in der Umgebung bieten oft eine geeignete Möglichkeit, überschüssige Energie außerhalb des Wohnumfeldes abzubauen.

Sollten erhebliche und dauerhafte Störungen oder Lärmbelästigungen innerhalb der Ruhezeiten auftreten, insbesondere in den späten Abend und Nachtstunden, haben Sie die Möglichkeit, sich direkt an das Ordnungsamt der Stadt Düsseldorf oder die Polizei zu wenden.

Kontakt zum Ordnungs- und Servicedienst (OSD)

Die Kontaktdaten des Ordnungs- und Servicedienstes (OSD) der Stadt Düsseldorf lauten:

- **Serviceruf:** 0211 - 8994000
- **E-Mail:** osd@duesseldorf.de

Erreichbarkeit:

- Montag bis Donnerstag: 7 bis 1 Uhr
- Freitag, vor Feiertagen und an Brückentagen: 7 bis 2 Uhr
- Samstag: 10 bis 2 Uhr
- Sonntag, Feiertag: 10 bis 1 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten wenden Sie sich bitte bei akuten Beschwerden an die Polizei Düsseldorf unter der Telefonnummer 0211 - 8700.

Schiedspersonen

Zusätzlich möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es in vielen Fällen sinnvoll sein kann, eine Schiedsperson (Schiedsfrau oder Schiedsman) der Landeshauptstadt Düsseldorf einzuschalten, insbesondere wenn ein persönliches Gespräch mit der anderen Mietpartei nicht mehr möglich oder gewollt ist.

Schiedspersonen sind neutral und geschult darin, Konflikte außergerichtlich zu lösen, was häufig eine effektive und weniger belastende Alternative zum Gerichtsverfahren darstellt. Diese Möglichkeit wird auch von Gerichten ausdrücklich empfohlen.

Eine Übersicht der Schiedspersonen sowie weitere Informationen finden Sie auf der offiziellen Website unter www.streitschlichtung.nrw.de und auf der Webseite Landeshauptstadt Düsseldorf.

Aushänge von Mietparteien

Bitte beachten Sie, dass Aushänge von Mietparteien, die in Treppenhäusern oder anderen gemeinschaftlich genutzten Bereichen angebracht werden, nicht im Auftrag des EBV erfolgen und keine rechtliche Bindung haben. Solche Aushänge spiegeln lediglich die private Meinung der jeweiligen Mietpartei wider.

Falls Sie Unsicherheiten bezüglich solcher Aushänge haben, können Sie sich jederzeit an uns wenden, um die Sachlage zu klären. Wir möchten sicherstellen, dass alle Informationen, die die Hausgemeinschaft betreffen, korrekt und verbindlich kommuniziert werden.

Unterstützung und Ansprechpartner

Wir hoffen, dass Sie diese Informationen als hilfreich empfinden und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit zur Verfügung. Für weitere Unterstützung oder individuelle Anliegen können Sie uns unter den bekannten Kontaktdaten erreichen. Bitte zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen oder zur Klärung von Unstimmigkeiten direkt anzusprechen.

Ein respektvoller und direkter Dialog ist die Grundlage für ein harmonisches Wohnen in unserer Genossenschaft. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Eisenbahner-Bauverein eG
Rethelstraße 44
40237 Düsseldorf

Internet: www.eisenbahner-bauverein.de
Telefon: 0211 – 239 566 0