

# Hausordnung

Die Hausordnung gilt für alle Personen, die eine Wohnung der Genossenschaft auf vertraglicher Grundlage nutzen bzw. in ihr leben.

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich und erfordert gegenseitige Rücksichtnahme sowie die Einhaltung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheitsbestimmungen. Die Hausordnung ist ein rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages, soll aber auch im Zweifelsfall eine freundliche Erinnerung an Regeln sein, um deren Einhaltung gebeten wird.

## Reinigung

Das Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen sind von dem verursachenden Hausbewohner unverzüglich und auch außerhalb des regelmäßigen Reinigungszyklusses zu beseitigen. Das betrifft auch die vorhandenen Müllplätze.

Treppen und -absätze sind, mindestens einmal wöchentlich gründlich zu reinigen und mit einem entsprechenden Pflegemittel zu behandeln; die Treppenhausfenster, Geländer und Türen sind dabei einzubeziehen, Entfernung von Spinnweben u. ä. Verschmutzungen von Wänden und Decken.

Bei vorhandener Bodentreppe bzw. 2. Flur als Hintereingang, sind diese im Rahmen der großen Hausordnung einzubeziehen.

Befinden sich mehrere Mietparteien auf einer Etage, so haben diese abwechselnd je eine Woche zu reinigen. Dies trifft nicht zu, wenn die Kosten der Hausreinigung in den Betriebskosten enthalten sind.

Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass seine Reinigungspflichten eingehalten werden.

Kommen Mieter Ihren Reinigungspflichten nicht nach bzw. kommt mit Mitmietern keine Einigung zustande, erfolgt die Reinigung kostenpflichtig durch eine Firma.

Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk und anderen Dingen darf nicht aus Fenstern, über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus bzw. anderen Gemeinschaftsanlagen erfolgen. Das Be- und Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus ist verboten.

## Sicherheit

Alle mit Türen versehene Zugänge (Keller, Boden) und besonders Hauseingangstüren sind stets geschlossen zu halten – ein Abschließen ist im Interesse des vorsorglichen Brandschutzes, um Leben und Gesundheit nicht zu gefährden, (erster Fluchtweg) untersagt. Die mechanische Entsperrung am Haustürschloss ist ausschließlich für Be- und Entladevorgänge zu benutzen und anschließend wieder in die Stellung zu bringen, die ein einfaches Aufdrücken der Hauseingangstür verhindert.

Hauseingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

Personenaufzüge sind nicht zu überbelasten. Es sind die entsprechenden Hinweise im Aufzug zu beachten. Vorschulkinder dürfen die Aufzüge nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Personenaufzüge sind keine Spielplätze.

Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer sind im Hausflur, den Kellerräumlichkeiten (auch Fahrradkeller und Wasch- bzw. Trockenräume), Elektro- bzw. Heizräumen, Aufzügen und auf dem Dachboden verboten.

Bei Schäden an den Gas- und Wasserleitungen ist sofort der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch wahrgenommen, ist offenes Licht zu vermeiden, die Fenster sind zu öffnen, elektrische Schalter nicht zu betätigen. Der Haupthahn in der Wohnung ist zu schließen. Außerhalb der Geschäftszeiten ist sofort der Notdienst (Feuerwehr 112, Polizei 110), im Falle eines Brandes, ansonsten der Vermieter zu informieren.

Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

Die Vorschriften zur Brandschutzverhütung sind für jeden Bewohner verbindlich.

Keller-, Boden-, Dach- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit, bei Sturm, Regen oder Schnee geschlossen zu halten. Jeder bemerkte Schaden am Dach oder etwaiges Eindringen des Regens ist dem Vermieter sofort anzuzeigen. Markisen dürfen bei Sturm nicht herausgestellt sein.

Blumenbretter und -kästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht sein, sofern überhaupt zulässig. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft bzw. auf die Fenster und Balkone anderer Mieter tropft.

Veränderungen an der elektrischen Anlage in den Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters und durch einen Fachmann ausgeführt werden.

### **Lärm**

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Die Hausbewohner sind gehalten, alles zu unterlassen, was ein ruhiges und friedliches Zusammenleben stören könnte. Insbesondere ist Lärmen, lautes Betreiben von Tonanlagen und elektrischen Geräten, Türenschielen, in der Wohnung, in den Kellerräumlichkeiten, im Treppenhaus und auf dem Dachboden zu vermeiden. Kinder sind durch ihre Eltern anzuhalten, beim Spielen Rücksicht auf andere zu nehmen. Das Abspielen und Abhören von Fernseh-, Rundfunkgeräten oder anderen Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken.

Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Hausbewohner zu jeder Tageszeit zu vermeiden. Unbedingte Ruhe ist in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr einzuhalten.

### **Tierhaltung**

Das Halten von Hunden und Katzen wird nur auf Antrag vom Vermieter gestattet.

Untersagt ist die Haustierhaltung zu Zuchtzwecken sowie die Haltung von gefährlichen Tieren (z. Bsp. Kampfhunde, Raubtiere, Gift- und Würgeschlagen). Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen.

Haustiere sind so zu halten, dass es zu keiner Belästigung der Hausbewohner und zu keiner Verschmutzung der Außenanlagen und im Wohngebäude kommen kann. Dennoch auftretender übermäßiger Lärm, Verschmutzungen und sonstige Belästigungen, ziehen den Widerruf der Genehmigung nach sich.

Das Füttern von Tieren außerhalb der Wohnung ist verboten.

### **Müll**

Sperrige Gegenstände, Elektroschrott und Sondermüll gehören nicht in die Mülltonnen. Diese Abfuhr hat jeder Bewohner selbst zu organisieren.

Der Müll ist getrennt nach Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Bioabfall (braune Tonne) Pappe, Papier (blaue Tonne) und Restabfall in die bereitgestellten Müllcontainer zerkleinert einzuwerfen.

Flaschen und Gläser sind in die im Wohngebiet vorhandenen Wertstoffbehälter zu entsorgen.

Nach Benutzung der Müllbehälter sind diese sorgfältig zu schließen.

Jeder Mieter hat die Pflicht, die Entsorgung nach der Abfallentsorgungssatzung vorzunehmen.

### **Notdienste**

Reparaturen müssen dem Vermieter gemeldet werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist die entsprechende Firma aus dem Havarieplan zu informieren.

Die Inanspruchnahme von Notdiensten durch die Mieter ist nur zulässig zur Beseitigung von Störungen an Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Elektro- und Gasanlagen, die eine Gefährdung von Personen oder Schäden am Bauwerk verursachen und deren Abstellung keinen Aufschub duldet. Der Vermieter trägt die Kosten eines Notdiensteinsatzes nur unter der Voraussetzung, dass Gefahr in Verzug ist.

Dazu zählen:

- Beseitigung von Rohrverstopfungen in der Hauptleitung, die zum Rückstau im Gebäude führen
- Rohrbrüche bei Wasser- und Abwasserleitungen und der Heizungsanlage
- Gasgeruch
- Behebung von Elektroenergieausfällen in der gesamten Wohnung
- Sturmschäden an Dächern
- Ausfall der Heizungsanlage im gesamten Wohngebäude/Eingang

Alle übrigen Mängel gehören nicht zum Not- und Havariedienst. Wird der Notdienst trotzdem in Anspruch genommen, hat in diesem Fall der Mieter den Notdiensteinsatz selbst zu bezahlen.

### **Allgemeines**

1. Geruchsbelästigungen jeglicher Art sind zu unterlassen.
2. Der Aufbau von Antennen jeglicher Art auf dem Dach, an der Fassade, den Balkonen oder Fenstern ist nur nach Genehmigung der Genossenschaft gestattet. Zusätzliche Antennenanschlüsse dürfen nur durch die zuständige Antennenfirma installiert werden.
3. Das Aufhängen von Wäsche auf Balkonen und Loggien darf nur unterhalb der Brüstung erfolgen.
4. Farbliche, gestalterische und bauliche Veränderungen an Balkonen, Loggien, Fenstern, Fassaden sowie jede bauliche Veränderung in der Wohnung sind nur nach schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft gestattet.
5. Bei längerer Abwesenheit ist ein Nachbar zu verständigen bzw. ein Aufbewahrungsort des Wohnungsschlüssels zu vereinbaren.
6. Die Wohnungen sind ausgiebig, auch bei Abwesenheit, zu lüften und zu heizen, damit Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden.
7. Es ist nicht zulässig, sämtliche Heizkörper während der Heizperiode völlig abzustellen.
8. Das Betreiben einer Dunstabzugshaube ist nur in Form von Umluftgeräten gestattet. Verboten ist der Anschluss an den Schornstein/Schacht.
9. Die Entnahme von elektrischer Energie aus dem Hausstromkreis zu privaten Zwecken ist nicht gestattet. Ungenehmigte Anschlüsse werden zu Lasten des betreffenden Wohnungsnutzers ersatzlos entfernt.
10. Die Entnahme von Wasser für private Zwecke aus Wasserhähnen, die allgemein zugänglich sind, ist ebenfalls untersagt.

11. Haus- und Küchenabfälle, einschließlich schwerlösliche oder zähflüssige Substanzen, wie z. Bsp. Fette, Öle, Medikamente usw. dürfen, um Verstopfungen zu vermeiden, weder in die Toilette, noch in die Abflussbecken geschüttet werden.

12. Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Stellflächen gestattet. Sie dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen, noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden.

Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradkeller gestattet.

13. Jeder Mieter haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden.

14. Treppen, Flure, Kellergänge und der Dachboden sind keine Abstellräume. Die Benutzung der Trockenböden/-räume erfolgt mit einvernehmlicher Regelung durch die Bewohner, anderenfalls regelt der Vermieter die Nutzung.

15. In den Bodenräumen dürfen Kleidungsstücke, Bücher, Reisekoffer u. a. Kleinteile nur in Schränken oder sonstigen geschlossenen Behältnissen gelagert werden. Größere Gegenstände, wie Möbelstücke, dürfen nicht aufbewahrt werden. Die Böden, insbesondere alle Ecken und Winkel, müssen zugänglich sein.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Bodenraum vollständig zu leeren, ansonsten erfolgt eine kostenpflichtige Entrümpelung durch eine vom Vermieter beauftragte Firma.

16. Das Betreten des Daches ist nicht gestattet.

17. Die Mieter haben die ihnen ausgehändigten Schlüssel sorgfältig aufzubewahren, und müssen bei Beendigung des Mietverhältnisses vollständig zurückgegeben werden (auch nachgefertigte). Anderenfalls werden die Kosten dafür in Rechnung gestellt. Schlüssel dürfen (außer bei zeitweiliger Abwesenheit oder bei Krankenpflege) nicht an Dritte gegeben werden.

18. Fußballspielen ist auf den Wäsche- und Trockenplätzen nicht erwünscht. In Fluren, Treppenhäusern, Keller- und Bodenräumen ist das Spielen nicht gestattet.

19. Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter von polizeilichen Anmeldungen in Kenntnis zu setzen. Eine Untervermietung ist nicht gestattet.

20. Bei Mietvertragsende ist die Wohnung unter Entfernung von Deckenplatten, Paneele, Einbauschränken, Tapeten, zu übergeben.

21. Unterlässt ein Mieter vorgeschriebene Regelungen, so kann der Vermieter die Durchführung auf Kosten des Mieters veranlassen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, weitere Hausordnungsbestimmungen, die einen wesentlichen Bestandteil des Nutzungsvertrages bilden, mit Wirksamkeit für die Nutzungsberechtigten zu erlassen. Verstöße gegen die Hausordnung, z. Bsp.: keine Erledigung der Hausreinigung, sich wiederholende Verunreinigungen und Zerstörungen im Haus, übermäßige Störungen und Belästigungen jeder Art an anderen Nutzungsberechtigten, berechtigen die Genossenschaft zur Kündigung des Nutzungsvertrages. Dem Mieter ist bewusst, dass eine Verletzung der Hausordnung einen vertragswidrigen Gebrauch mit den vorgenannt beschriebenen Folgen darstellt. Eine zeitweilige Nichtausübung des Kündigungsrechtes bedeutet nicht, dass die Genossenschaft auf dieses Recht verzichtet.

Der Vorstand

gez. K. Jacob

gez. W. Lichtenheldt

gez. K. Dähne

Diese Hausordnung tritt mit Wirkung vom 01. 04. 2014 in Kraft und ersetzt damit die Fassung vom 01.09.1997.