

Hausordnung

vom Mai 2008

Präambel

Haus und Wohnung bilden ein wichtiges individuelles Lebenszentrum der Natur einer Genossenschaftswohnung und ihrer Familie. Zum Schutz des individuellen Wohnbereiches, zur Abgrenzung der Interessen der Nutzer untereinander und gegenüber der Genossenschaft, zur Regelung des Gebrauches der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile und Anlagen soll diese Hausordnung dienen. Sie ist als rechtsverbindlicher Bestandteil des jeweiligen Nutzungsvertrages durch jeden Nutzer und die in seinem Haushalt lebenden Personen einzuhalten.

1. Grundsatz

- A) Die Hausbewohner pflegen im Umgang mit ihren Mitbewohnern die Gesetze gegenseitiger Solidarität und harmonischer Gemeinschaft. Sie nehmen darum Rücksicht auf ihre Mitbewohner und halten auch ihre Kinder an, sich freundlich und ordentlich zu benehmen und die Haus-, Grün- und Gartenanlagen zu schonen. Die Hausbewohner nehmen insbesondere Einfluss darauf, dass Flur und Treppenwände, die Aufzüge und die Außenwände der Häuser nicht beschmiert und bemalt oder sonstig beschädigt werden.
- B) Jedes Mitglied und die in seinem Haushalt lebenden Personen sowie die sich in seiner Wohnung aufhaltenden Gäste sind verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten. Der Genossenschafter, der als Wohnungsnutzer im Nutzungsvertrag genannt ist, hat darauf Einfluss zu nehmen.
- C) Jedes Mitglied ist verpflichtet und berechtigt darauf einzuwirken, dass die Hausordnung von anderen eingehalten wird. Stellt es grobe Verletzungen der Hausordnung fest und sind Aussprachen mit dem Verursacher unwirksam, so ist dem Vorstand Mitteilung zu machen, um weitere Schritte einleiten zu können.
- D) Personelle Veränderungen im Haushalt des Mitgliedes sind umgehend der Geschäftsstelle mitzuteilen.
- E) Die Wohnung oder Teile der Wohnung dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden (z. B. als Gewerberäume). Untervermietungen sind durch den Vorstand der Genossenschaft genehmigungspflichtig.

2. Schutz vor Lärm

- A) Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb sind während der allgemeinen Ruhezeiten von 12.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens Fernseh-, Radio- und Tongeräte stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. In dieser Zeit ist ebenfalls der Gebrauch von Musikinstrumenten zu unterlassen. Die Nutzung von Freiflächen, Balkonen und Loggien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
- B) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Bohren, Stemmen, Sägen, Klopfen von Teppichen und Läufern, Rasenmähen, Basteln usw.), so sind diese Arbeiten montags bis sonnabends in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr vorzunehmen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten grundsätzlich untersagt. Soweit Firmen im Auftrag der Genossenschaft Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten in den Häusern und Wohnungen durchführen, können solche Arbeiten auch während der üblichen Mittagsruhe ausgeführt werden.

- C) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unterbleiben, soweit aufgrund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.
- D) Spielen von Kindern: Die Kinder sind grundsätzlich auf die vorhandenen Spielplätze zu verweisen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zuwege sind zum Spielen nicht zugelassen.
- E) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- F) Bei schwerer Krankheit eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.
- G) Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuschlagen von Fahrzeugtüren sind insbesondere zur Nachtzeit vor den Häusern und auf den Innenhöfen zu unterlassen.

3. Sicherheit

- A) Zum Schutz der Hausbewohner sind alle Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren ständig **geschlossen** zu halten.
- B) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen, Möbel und ähnliche sperrige Gegenstände verstellt werden. Ein kurzzeitiges Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen ist gestattet. Es ist aber zu sichern, dass die Hauptnutzungswege freigehalten werden.
- C) In den Treppenhäusern, welche zu den Fluchtwegen gehören, ist ein ordnungsgemäßer Durchgang auch mit sperrigen Gegenständen zu gewährleisten. Schuhregale sind nur gestattet, wo ein ausreichender Durchgang gesichert ist. Für das Aufstellen von Grünpflanzen gelten dieselben Anforderungen.
- D) Das Lagern von feuergefährlichen und leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Kellern- oder Bodenräumen sowie grundsätzlich auch in Wohnungen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden, in Kellergängen und in Gemeinschaftseinrichtungen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
- E) Brennstoffe (für ofenbeheizte Wohnungen) dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen zerkleinert und gelagert werden. Müll, Asche (ohne Glut), Küchenabfälle und dergleichen gehören in und nicht neben die Mülltonnen. Gerümpel ist durch die Hausbewohner selbst zu entfernen. Das gilt auch für Verunreinigungen, die durch Brennstofflieferungen oder ähnliches verursacht wurden.
- F) Das Werfen von Gegenständen oder das Ausschütten von Wasser aus den Fenstern ist nicht gestattet.
- G) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen ist unverzüglich der zentrale Service der Genossenschaft bzw. für Zeitz die Stadtwerke Zeitz 03441 – 855 0 oder 03441 – 855 222 für die anderen Standorte die 034441/21125 oder 0174 3347 139 zu verständigen. Bei Gefahr in Verzug (erhebliche Havarie oder Störung) können die Notdienste gemäß Liste unmittelbar verständigt werden. Wird Gasgeruch in einem Raum oder im Haus bemerkt, dürfen diese Räumlichkeiten nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter oder Klingeln sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen und der Gashaupthahn ist zu schließen.
- H) Fällt die Treppen- und Flurbeleuchtung aus und ist dadurch die Sicherheit im Haus nicht mehr gewährleistet, ist unverzüglich der zuständige Hausmeister (wo bereits vorhanden), die Reparaturannahme der Wohnbau Theißen eG oder der Bereitschaftsdienst der Genossenschaft zu verständigen.
- I) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

- J) Zur Verhütung von Feuergefahr dürfen der Boden und die Kellerräume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren sind nur mit der Genehmigung der Genossenschaft und unter Beachtung der Rechtsvorschriften zulässig. Soweit Wohnungen noch mit Öfen ausgestattet sind, sind diese sachgemäß zu beheizen und die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen zu beachten.
- K) Zur Vermeidung von Beschädigungen des Hauses und der Wohnungen müssen Dachfenster und Bodenluken nachts und bei schlechter Witterung **geschlossen** werden. Bei Sturm und angekündigter höherer Gewalt bitten wir um Kontrolle und bei Notwendigkeit um zusätzliche Sicherung (z. B. der Dachfenster).
- L) Rauchen in Treppenaufgängen, Zwischenfluren, Böden und Kellern ist verboten.

4. Reinigung/Lüftung

- A) Wohnungen, Haus und Grundstück sind stets sauber zu halten. Verunreinigungen sind von den verantwortlichen Hausbewohnern unverzüglich zu beseitigen. Soweit Häuser, Aufgänge oder Hausbereiche nicht durch Firmen gereinigt werden, legen die Nutzergemeinschaften in den einzelnen Häusern den Umfang der konkreten Arbeiten und den Reinigungsturnus selbst fest. Wird von dem zuständigen Hausverwalter bzw. der Genossenschaft festgestellt, dass die Reinigung in einzelnen Häusern bzw. Aufgängen nicht ordnungsgemäß realisiert wird, kann durch die Genossenschaft eine Firma mit der Reinigung beauftragt werden. Die entstehenden Kosten werden als Betriebskosten umgelegt. Vorgärten und zum Haus gehörende Spielflächen sind durch die Nutzer sauber zu halten. Vorgärten werden nach entsprechender Abstimmung im Haus durch die Nutzer selbst gepflegt. Soweit diese Arbeiten durch Fremdfirmen ausgeführt werden, werden diese Kosten den Nutzern als Betriebskosten umgelegt.
- B) Trockenräume und Nebenräume stehen entsprechend der Einteilung zur Nutzung zur Verfügung. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- C) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht auf Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
- D) In die Toiletten und/oder Abflussbecken ist die Entsorgung von Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. untersagt. Bei Zuwiderhandlungen die z.B. zur Verstopfung führen, werden die dann entstehenden Handwerkerkosten dem Verursacher in Rechnung gestellt. Soweit der Verursacher nicht ermittelt werden kann, sind die Kosten der Hausgemeinschaft in Rechnung zu stellen.
- E) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster (Stoßlüftung). Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
- F) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Ein Stoßlüften ist gestattet.
- G) Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Wohnungsnutzer dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit wird empfohlen, den Schlüssel bei Personen ihres Vertrauens (vgl. auch Punkt 6) zu hinterlegen.
- H) Sollte ein Wohnungsnutzer seiner Reinigungspflicht nicht nachkommen, ist dies **schriftlich** der Genossenschaft anzuzeigen.

- I) Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und der Grünfläche ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und größere Reparaturen sind nicht gestattet.
- J) Die Wohnungsnutzer haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure, Aufzugskabinen und den Boden abwechselnd nach einem Reinigungsplan zu reinigen.
- K) Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Wohnungsnutzer abwechselnd nach aufzustellenden Reinigungsplan
- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen,
 - den Hof,
 - den Standplatz der Müllcontainer und Abfallbehältnisse,
 - den Bürgersteig vor dem Haus,
 - die Fahrbahn, sofern es das in der Stadt/Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt,
- zu reinigen. Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte sind Bestandteil des Reinigungsplanes. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 22 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Bei Nutzung von Hausmeisterdienstleistungen entfallen einzelne Positionen.

5. Tierhaltung

- A) Tiere sind so zu halten, dass von diesen keine Beschädigungen der Mietsache und Belästigungen anderer Mitbewohner ausgehen. Das Halten von größeren Haustieren (Katzen, Hunden usw.) bedarf der **schriftlichen Genehmigung** der Genossenschaft. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere die Bewohner belästigen, die hygienischen Vorschriften nicht eingehalten werden oder sonstige Beeinträchtigungen im Haus oder Beschädigungen an der Wohnsubstanz eintreten. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.
- B) Das Füttern von Tauben, herrenlosen Katzen und Hunden ist in den Grünanlagen, im Wohnhaus, im Keller bzw. auf den Müllcontainerplätzen sowie von Balkonen und Fenstern hinab untersagt.

6. Zutritt zur Wohnung

Entsprechend den rechtlichen Vorschriften ist den beauftragten Mitarbeitern der Genossenschaft nach rechtzeitiger Ankündigung der Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Bei längerer Abwesenheit des Nutzers von der Wohnung (mehr als 14 Tage) oder bei fristgemäßer Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Genossenschaft ist ein Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson (z.B. Nachbarn, Verwandte, Wohnungsverwalter) zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist davon zu unterrichten. Bei Abwesenheit in der Wohnung ist zu gewährleisten, dass die Nutzerpflichten (z.B. Treppenhausreinigung) eingehalten werden. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine Frostschäden eintreten und durch mangelnde Beheizung der Wohnung auch Nachbarwohnungen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein regelmäßiges kontrolliertes Lüften der Wohnung ist zu sichern. Die Genossenschaft hat Arbeiten, die zur baulichen Erhaltung und laufenden Instandhaltung des Hauses oder der Wohnung oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, vorzunehmen. Verhindert oder verzögert der Nutzer die Ausführung dieser Arbeiten ohne zwingenden Grund, so trägt er die dadurch entstehenden Mehrkosten und ist zum Ersatz der dadurch eingetretenen Schäden gemäß den Rechtsvorschriften verantwortlich.

7. Müllanlagen

- A) Soweit in den Häusern Müllanlagen vorhanden sind, sind diese nur in der Zeit von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu benutzen. Flaschen, Gläser, Verpackungsmaterial, Bücher und Zeitungen sind nicht über die Müllabwurfanlagen, sondern in den dafür bereitgestellten Containern zu entsorgen. Die Klappen der Müllabwurfanlagen sind stets sauber zu halten. Nach Möglichkeit sollte Hausmüll in

Müllbeuteln entsorgt werden. Vorbeigefallener Müll ist zu beseitigen, klemmende Schachtdeckel dürfen nicht mit Gewalt geschlossen werden. Eine Verstopfung ist unverzüglich dem Hausmeister zu melden. Sperrige Gegenstände sind nicht in die Müllanlagen einzubringen. Die Entsorgung von Flaschen und Gläsern u. ä. in die bereitgestellten Glascontainer darf nur in den vorgeschriebenen Zeiten erfolgen. Einfüllzeiten: Montag bis Samstag 7.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr. An den Sonn- und Feiertagen darf kein Glas eingeworfen werden.

- B) Abfall, Biomüll, Plaste und Papier sind in den vorgesehenen Behältnissen getrennt zu sammeln. Sperrige Gegenstände wie z.B. Kartons sind zu zerkleinern. Die Sperrmüllentsorgungsbestimmungen sind lt. gültiger Satzung einzuhalten.

8. Personenaufzüge

- A) Bei der Nutzung der Personenaufzüge ist die Einhaltung der Bedienungsanleitung zu beachten. Die Nutzung von Aufzügen bei Bränden im Haus bzw. in der Wohnung ist untersagt.
- B) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass Personenaufzüge durch Kinder nicht zum Spielen benutzt werden.
- C) Die Reinigung der Aufzugskabinen hat nach dem Plan der großen Hausordnung zu erfolgen, wenn kein Hausmeister oder Dienstleister diese Leistungen ausführt.
- D) In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände (Möbelstücke und dergleichen) nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Treten bei der Nutzung von Aufzügen, insbesondere durch den Transport von Gegenständen oder die Mitnahme von Tieren, Verschmutzungen oder Beschädigungen auf, sind diese durch den Verursacher selbst zu entfernen. Beschädigungen sind dem zuständigen Hausmeister (wo bereits vorhanden) oder der Wohnbau Theißen eG unverzüglich zu melden.
- E) Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Wohnungsunternehmen mit Angabe des Transportunternehmens rechtzeitig angezeigt werden. Beim Transport von Umzugsgut ist der Aufzugskorb in geeigneter Form zu schützen.

9. Gemeinschaftsantenne

- A) Die Verbindung von 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 möglicherweise der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird.
- B) Der Wohnungsnutzer hat Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne schließen lassen, unverzüglich der Genossenschaft oder dem Betreiber mitzuteilen. Nur Beauftragte der Genossenschaft sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
- C) Der Wohnungsnutzer hat den von der Genossenschaft beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangslage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage, das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.
- D) Satellitenanlagen zum Empfang von Fernsehsendern sind nach Genehmigung durch die Wohnbau Theißen eG im unteren Bereich der Balkonanlage fachgerecht anzubringen.

10. Blumenschmuck / Sonnenschutz

Blumenkästen und Blumenbretter sind fachgerecht und absturzsicher anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw.

auf Passanten tropft. Hinsichtlich der Anbringung von Markisen behält sich die Genossenschaft eine Genehmigung zur Ausführung und Farbe vor. Diese ist schriftlich einzuholen.

11. Frost-, Unwetter- und Brandgefahr

- A) Die Mieter haben Vorsorge zu treffen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionstüchtig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur 0°Celsius unterschreitet.
- B) Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen geschlossen zu halten.
- C) Leicht brennbare oder explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen aufbewahrt oder verwendet werden. Die Lagerung von Heizöl bedarf der besonderen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Glühende oder heiße Asche darf erst nach Ablöschen bzw. Erkalten in die Müllbehälter aus Plast geschüttet werden.

12. Gemeinschaftseinrichtungen

- A) Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzerordnung sowie die Bedienungsanweisungen und die Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.
- B) Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist die Genossenschaft oder der Hausmeister (wo vorhanden) zu unterrichten. Jeder Wohnungsnutzer hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Der Anschluss besonderer mit Strom betriebenen Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.
- C) Veränderungen am Baukörper des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft vorgenommen werden. Das betrifft insbesondere das Anbringen von Verglasungen, Rollläden und Antennen usw. Der Wohnungsnutzer ist verpflichtet, vor Aufstellen größerer mit elektrischem Strom betriebener Anlagen (wie z.B. Elektroherde) das Einverständnis der Genossenschaft einzuholen.

13. Sonstiges

Die Wohnung ist **nicht** zum Trocknen von Großwäsche geeignet. Bei der Nutzung von Waschmaschinen ist zu sichern, dass durch auslaufendes Wasser keine Schäden in der Wohnung bzw. in anderen Wohnungen eintreten können. Soweit in Häusern Trockenräume zur Verfügung stehen, sind diese zu nutzen und unmittelbar nach Nutzung zu reinigen und stets in Ordnung zu halten. Auf Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Das Anbringen von Fenstertrocknern ist nicht gestattet.

Die neue Hausordnung tritt an Stelle der alten Hausordnung vom April 2003 in Kraft. Sie ist Bestandteil des Mietvertrages. Soweit in einzelner Punkt der Hausordnung unwirksam sein sollte, wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Hausordnung nicht berührt.

Theißen, Mai 2008

Der Vorstand