

Hausordnung

(Fassung vom 23. Mai 2014)

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Der Schutz des individuellen Bereichs, die Abgrenzung der Interessen unserer Mieter untereinander und gegenüber der Genossenschaft, die Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile und Anlagen bedürfen einer Hausordnung. Die nachfolgenden Verhaltensregeln sind als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten:

1. Schutz vor Lärm

- (1) Ein besonderes Problem unserer Zeit ist die Lärmbelästigung. In seinem Zuhause hat jeder den Anspruch, von Lärmbelästigungen weitgehend frei zu sein. Dieses Recht bedingt, dass zu jeder Tageszeit alle über das normale Maß hinausgehenden Geräusche, welche die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen können, zu vermeiden sind.
- (2) Unbedingte Ruhe ist von 13.00 - 15.00 Uhr und von 22.00 - 7.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9.00 Uhr einzuhalten.
Insbesondere ist das Musizieren in dieser Zeit zu unterlassen. Auch Rundfunk-, Tonträgergeräte und dergleichen sind stets in Zimmerlautstärke zu betreiben; insbesondere muss bei geöffneten Fenstern gebührend Rücksicht genommen werden. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (auch auf Balkonen/Loggien) darf andere Hausbewohner und Nachbarn nicht stören.
- (3) In der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sollte von der Benützung des Bades oder der Dusche Abstand genommen werden.
- (4) Sind bei Arbeiten belästigende Geräusche unvermeidbar, so sind diese werktags auf die Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr zu beschränken. Dies gilt unter anderem auch für die Benutzung von benzinbetriebenen Rasenmähern, Kreissägen und dergleichen. Im übrigen empfiehlt sich bei handwerklichen Arbeiten die vorherige Verständigung mit den Hausnachbarn.

Brennholz darf weder in der Wohnung noch zugehörigen oder allgemein genutzten Nebenräumen im Haus zerkleinert werden, sondern unter Beachtung von Abschnitt 4 (1) nur im Hof.

- (5) Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen in allgemein genutzten Räumen, insbesondere im Treppenhaus, zu unterlassen. Kinder sollen möglichst im Freien spielen, nicht jedoch auf Garagenvorplätzen oder -zufahrten, ebenso wenig in Hausgärten und in unmittelbarer Nähe von Wäschetrockenplätzen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel, Inlinerfahren, Skateboardfahren) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen nicht gestattet.
- (6) Das Ausklopfen von Teppichen, Decken, Polstermöbeln und dgl. darf nur im Hof, keinesfalls auf Balkonen, Loggien oder vor bzw. aus den Fenstern erfolgen; und dies nur werktags außerhalb der unter Absatz 2 genannten Ruhezeiten.
- (7) Rollläden und Außenjalousien sind schonend zu betätigen, insbesondere geräuscharm herabzulassen. Dies gilt auch für das Schließen von Garagentoren. Unnötiges Hupen, Laufen lassen von Motoren und Zucknallen von Fahrzeugtüren ist insbesondere zur Abend- und Nachtzeit auf dem Hausgrundstück untersagt.
- (8) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den Hausnachbarn rechtzeitig angekündigt werden.
- (9) Die Bauart des Gebäudes - ob hellhörig oder schallisoliert - ist in jedem Falle zu berücksichtigen

2. Sicherheit

- (1) Haustüre, Kellereingänge und übrige Außenzugänge sind stets geschlossen zu halten. Unbekannten Personen sollte nicht durch die Schließanlage geöffnet werden.
- (2) Haus- und Wohnungsschlüssel dürfen fremden Personen nicht überlassen werden. Falls jedoch ein Mieter für längere Zeit abwesend ist (z. B. wegen Ferienaufenthalts), so sind die Schlüssel einer gegenüber der Genossenschaft zu benennenden Vertrauensperson zu überlassen.
- (3) Haus- und Hofeingänge, Treppenhaus und allgemein genutzte Räume (sei es im Keller oder Speicher) müssen von Gegenständen jeglicher Art in der Weise freigehalten werden, sodass sie ihren Bestimmungszweck erfüllen können und namentlich das Treppenhaus ohne Behinderung als Fluchtweg genutzt werden kann.
- (4) Fahrräder und Kinderwagen dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumen untergestellt werden; Kleinkrafträder und Mopeds nur in Garagen.
- (5) Leicht brennbare oder explosive Stoffe, überhaupt feuergefährliche Gegenstände, dürfen weder in der Wohnung, den Nebenräumen noch in einer Garage aufbewahrt oder verwendet werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die feuerpolizeilichen Sicherheitsvorschriften (Auffangbehälter usw.) zu beachten.
- (6) Beim Transport von Heizöl von der Lagerstätte zur Wohnung ist darauf zu achten, dass keinerlei Verunreinigung mit der Folge von Brandgefahr oder Geruchsbelästigung entsteht.
- (7) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Blumengießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand oder auf die darunterliegenden Fenster läuft oder auf die Balkone/Loggien anderer Hausbewohner rinnt.
- (8) Undichtigkeiten an Gas- oder Wasserleitungen sind sofort der Genossenschaft anzuzeigen oder notfalls hierüber die Stadtwerke zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser weder mit offenem Licht noch mit brennenden Rauchwaren betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Der Haupthahn ist zu schließen, die Fenster zu öffnen. Auch bei drohenden Wasserschäden ist der zentrale Absperrhahn zu bedienen.

Fällt die allgemeine Beleuchtung aus, so hat jeder betroffene Mieter einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen.

Bei unmittelbar drohenden Gefahren haben die Mieter vorsorglich selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen gegenüber den anderen Hausbewohnern sind anzubringen.

- (9) Heiße oder gar noch glühende Asche darf nicht in die Mülltonnen geschüttet werden.
- (10) Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Freiflächen nicht gestattet.
- (11) Alle polizeilichen und behördlichen Vorschriften, insbesondere jene zum Feuerschutz, sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.
- (12) Garagenzufahrten und -vorplätze, ebenso ausgewiesene Parkflächen, sind vorsichtig zu befahren. Dasselbe gilt für Hofflächen, welche ohne Behinderung anderer Hausbewohner nur zu kurzfristigem Be- und Entladen eines PKWs (nicht dauerhaftem Parken) benutzt werden dürfen. Radfahren und dgl. unterliegt auf Höfen, Haus- und Hofzugängen demselben Vorsichtsgebot.

Das Waschen sowie die Vornahme von Reparaturen oder Ölwechsel an motorisierten Fahrzeugen ist innerhalb der genossenschaftlichen Wohnanlage nicht gestattet.

3. Obhutspflicht und Schadensverhütung

- (1) Jeder Mieter unterliegt der Obhuts- und Sorgfaltspflicht bei der Nutzung von Haus, Wohnung und

Außenanlagen. Pflégliche Behandlung aller genossenschaftlicher Anlagen und Einrichtungen ist oberstes Gebot.

- (2) Die Wohnung, ebenso die unmittelbar dazugehörenden oder allgemein genutzten Nebenräume, sind ordnungsgemäß zu lüften.

In der Wohnung genügt — und dies ist gerade auch in der kalten Jahreszeit zu beachten — eine mehrmals am Tage durchgeführte kurzzeitige Querlüftung der Fenster. Dies ist wirksamer als langandauerndes Kipplüften und erspart Heizkosten.

Ist die Wohnung mit isolierverglasten und dicht schließenden Fenstern ausgestattet, muss zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden besonders sorgfältig geheizt und gelüftet werden.

An Außenwänden abgestelltes Mobiliar, im besonderen großflächige Möbelstücke, müssen zur Erzielung ausreichender Hinterlüftung einen Abstand von 5 bis 10cm von der Außenwandfläche aufweisen.

Heizkörper dürfen nicht durch Möbel oder Vorhänge verdeckt sein.

Beim Kochen oder Duschen entstehende Dampfmengen sind möglichst nach außen zu leiten, damit sie sich nicht über die Wohnung verteilen.

Die Wohnung, vor allem aber die Küche, darf nicht in das Treppenhaus entlüftet werden.

Kellerräume sind dergestalt zu lüften, dass bei geöffneten Fenstern keine unerwünschten Kleintiere (z. B. Ratten, Mäuse oder Marder) in das Wohnhaus gelangen können, oder Einbrüche zu befürchten sind.

Auf das Vorhandensein von Schutzgittern und deren Gebrauchsfähigkeit ist stets zu achten.

Kellerräume sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt und dürfen deshalb auch nicht zu Partykellern umgestaltet werden.

Dachfenster und liegende Wohnraumfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen. In der kalten Jahreszeit ist es Pflicht, dass Keller-, Speicher- und Treppenhausfenster - außer zu Zwecken eines kurzzeitigen Lüftens - geschlossen sind.

Bei stürmischem Wetter müssen Fensterläden, soweit vorhanden, ordnungsgemäß verriegelt sein. Dachfenster sind bei Schneefall, Regen und Unwetter geschlossen zu halten.

- (3) In der Wohnung darf Großwäsche nur mit Hilfe von Waschautomaten gewaschen werden. Zur Vermeidung von Wasserschäden ist auf Betriebssicherheit dieser Maschinen unbedingt zu achten. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht erlaubt. Auf Trockenräume und Einrichtungen im Freien wird verwiesen.

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden wasserführenden Einrichtungen (in Küchen, Bädern, Duschen und WC) vor dem Einfrieren zu schützen. WC- und Badezimmerfenster sind geschlossen zu halten, es sei denn, die Benützung der Räume erfordert eine kurzzeitige Entlüftung. Erhöhte Einfriergefahr besteht, wenn die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt sinkt, vor allem aber während der Nacht. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen. Für verschuldete Frostschäden haftet der Mieter.

- (5) In die Toiletten und Abflussbecken (Waschtische/Spülen) dürfen Haus- und Küchenabfälle sowie Hygieneartikel, schwerlösliche Substanzen und dergleichen nicht geschüttet werden. Zuwiderhandelnde Mieter haften bei Kanalverstopfung für die entstehenden Kosten.

- (6) Die Pflege der Fußböden in der Wohnung, der Treppenstufen und -podeste, ist so vorzunehmen, dass keine Schäden entstehen. Parkett- und sonstige hochwertige Holzböden, ebenso solche mit PVC- / Linoleum- oder Vinylbelag dürfen nicht geschleuert werden. Sie sind mit den geeigneten Mitteln zu pflegen. Bei empfindlichen Fußböden müssen Eindruckstellen durch schweres Mobiliar mit Hilfe zweckentsprechender Unterlagen vermieden werden.

Teppichböden dürfen keinesfalls vollflächig, allenfalls an den Rändern und Stoßkanten verklebt werden.

Besondere Rücksichtnahme und pflégliche Behandlung erfordern auch furnierte Türen und Türrahmen.

- (7) Es ist auf Mülltrennung gemäß der bereit gestellten Müllbehälter zu achten.

4. Äußeres Erscheinungsbild der Wohnanlage

- (1) Die Genossenschaft legt Wert auf saubere, aufgeräumte und gepflegte Wohnanlagen.
- (2) Alle Bewohner eines Hauses haben darauf zu achten, dass Verunreinigungen im Haus und auf dem Grundstück unterbleiben. Abfall oder Unrat(z.B. Zigarettenkippen, Papier, Plastik) darf weder auf den Zugangswegen noch im Hof oder auf den Nutz- oder Ziergärten weggeworfen oder gelagert werden, im besonderen nicht am Standplatz der Müllgefäße verschüttet werden. Zur Entsorgung stehen allein die dafür vorgesehenen Müllgefäße zur Verfügung. Großmüllbehälter dienen nicht zur Aufnahme von sperrigen Gegenständen. Zum Zwecke der Müllvermeidung werden die Mieter gebeten, bereitgestellte Wertstoff- oder Recycling-Container (für Glas, Papier, Blech usw.) zu nutzen.
- (3) Sind einem Mieter Vorgarten- oder Hausgartenparzellen zugeteilt, besteht die Verpflichtung, sie regelmäßig zu pflegen, insbesondere von Unkraut freizuhalten. Übermäßiges Gartengießen ist zu unterlassen.
- (4) Blumenschmuck an Fenstern und Balkonen/Loggien ist erwünscht, Abschnitt 2 (7) aber zu beachten.
- (5) Es ist geboten,
a) auf den Balkonen/Loggien Wäsche nur unterhalb der Brüstung zu trocknen,
b) keine Wäschetrockner-Vorrichtungen an der Hausfassade (z. B. unterhalb der Küchenfenster) zu installieren und zu benutzen, schon gar nicht an Sonn- und Feiertagen,
c) Bettzeug oder Kleidungsstücke nicht übertrieben lange an Fenstern und Balkonbrüstungen zu lüften (im besonderen zur Straßenseite hin).
- (6) Es ist ferner untersagt,
a) unmittelbar entlang der Hauswand im Hof Gegenstände jedweder Art zu stapeln oder abzustellen (Brennholz, Fahrräder, Gartengeräte usw.),
b) Mülltonnen derart nahe am Haus abzustellen, dass deren Benutzung zu Schäden oder Verunreinigungen an der Hausfassade führen kann,
c) an und auf dem Haus Antennen jedweder Art, ebenso Parabolspiegel, zu installieren,
d) an der Hausfassade oder an Garagen Schilder, Werbeplakate und dgl. anzubringen (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen.
e) Entsorgungen wie z.B. Kompostierungen an Grundstücken der Genossenschaft vornehmen.

5. Reinigung (auch Schneeräum- und Streupflicht)

- (1) Haus und Grundstück sind rein zu halten. Verunreinigungen, auch solche, die bei Reparaturarbeiten anfallen, sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
- (2) Das Reinigen der Treppen und Treppenhausfenster haben die Mieter im Rahmen der „kleinen Kehrwoche“ jeweils stockwerksweise zu besorgen; wohnen mehrere Mieter auf einer Etage, so hat die Reinigung wöchentlich abwechselnd zu erfolgen.
- (3) Bei den Säuberungs- und Pflegearbeiten ist die Sicherheit des Betretens von Treppenstufen und -podesten zwecks Vermeidung einer Unfallgefahr zu beachten.
- (4) Der zu reinigende Bereich umfasst das Podest vor der jeweiligen Wohnungseingangstüre und die Treppenzüge einschließlich Zwischenpodest (im Erdgeschoss den Hauseingangsbereich) bis hin zum jeweils darunter liegenden Geschoss.
- (5) Mieter, welche auch Mansarden angemietet haben, sind durch gegenseitige Absprache dazu angehalten, die Treppen und Podeste zum Dachgeschoss einschließlich geschaffener Zwischenflure vor den Mansarden zu reinigen. Sind Mansardenräume nichtvorhanden oder vermietet, so fällt die Reinigungspflicht des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss unter die „große Kehrwoche“, die im nachfolgenden beschrieben wird.

- (6) Die „große Kehrwoche“ umfasst, sofern nicht ein Hausmeister zur Erledigung bestimmter Teilaufgaben zur Verfügung steht,
- a) im Innern des Hauses die regelmäßige Reinigung
 - der Kellerflure sowie der im Untergeschoss allgemein zugänglichen Räume,
 - der allgemein genutzten Dachbodenflächen und, soweit dies in den Zuständigkeitsbereich der Hausgemeinschaft fällt, der Treppen vom obersten Vollgeschoss zu den Dach- und Speicherräumen bzw. Dachausstiegen bei Flachdächern,
 - die Beseitigung des bei der Kaminreinigung anfallenden Schmutzes,
 - das Reinigen der Aufzugskabinen vorhandener Personenaufzüge,
 - b) außerhalb des Hauses die regelmäßige Reinigung einschließlich Unkrautbeseitigung auf
 - dem öffentlichen Gehweg und der Straßenfläche entsprechend den polizeilichen Vorschriften,
 - den Hauszugangswegen, Hofflächen und Außentreppen,
 - dem Standplatz der Müllbehälter,
 - erforderlichenfalls das Bereitstellen der Müllbehälter zur Müllabfuhr und deren nachfolgende Reinigung.
 - c) Die vorbezeichneten Freiflächen müssen im Winter werktags ab 7.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 8.30 Uhr, von Schnee geräumt und bestreut sein. Nachkontrolle während des Tages und vor allem bei einbrechender Dunkelheit ist geboten. Diese Pflicht endet um 20.00 Uhr.
- (7) Die unter Abschnitt 6 genannten Pflichten sind in der Regel von Woche zu Woche wechselweise von sämtlichen Mietparteien eines Hausabschnittes in fortlaufender Reihenfolge zu erfüllen. Mit jedem Sonntagmorgen tritt der jeweilige Nachfolger in diese Verpflichtungen ein. Dies wird kenntlich gemacht durch ein wöchentlich umlaufendes „Kehrwochen“ - Hinweisschild.

Für die Zeit vom 1. November eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres muss die Winterdienstordnung schriftlich festgehalten werden.

Die Genossenschaft ist nicht zur Stellung von Reinigungsgeräten und Streugut verpflichtet.

Bei Bedarf erfolgt die Ausarbeitung von Kehrordnungsplänen, im besonderen für die Winterzeit, durch die Genossenschaft. Aufgrund gegenseitigen Einvernehmens innerhalb einer Hausgemeinschaft kann auch verfügt werden, dass der Winterdienst zwischen 1. November eines Jahres und 30. April des Folgejahres nicht im wöchentlichen, sondern täglichen Rhythmus durchgeführt wird. Entsprechend detaillierte Aufzeichnungen über die Verantwortlichkeit des einen oder anderen Mieters sind entweder vom Hausmeister oder einer hierfür benannten Vertrauensperson der Hausgemeinschaft oder Genossenschaft zu führen.

6. Gemeinschaftseinrichtungen

- (1) Waschküchen, Trockenräume und ggf. vorhandene Wäschespinnen können die Mietparteien in gegenseitiger Absprache nutzen. Im Bedarfsfalle wird dies durch einen Einteilungsplan geregelt. Nach beendeter Nutzung, Lüftung und Reinigung eines Raumes ist der Schlüssel pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben.
- (2) Für abhanden gekommenes, verunreinigtes oder beschädigtes Mietereigentum haftet die Genossenschaft nicht. Jeder Mieter hat darauf zu achten, dass allgemein genutzte Räume ordnungsgemäß verschlossen sind, somit kein Unfug getrieben werden kann.
- (3) Ein Personenaufzug darf von Kindern unter 6 Jahren nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
- (4) In einem Personenaufzug dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Die Kabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- (5) Ist ein Kinderspielplatz vorhanden, so obliegt dessen Sauberhaltung, im besonderen des Sandkastens, jenen Eltern, deren Kinder dort spielen. 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 vom Kinderspielplatz entfernt wird. Kinder sind von den Eltern zur Schonung der Gartenanlagen, insbesondere der Rasenfläche, Büsche und Bäume anzuhalten. Haustiere sind vom Spielplatz, insbesondere dem Sandkasten, fernzuhalten.

7. Schlussbestimmungen

- (1) Bei reisebedingter Abwesenheit aus dem Haus oder im Erkrankungsfalle ist dafür zu sorgen, dass die insbesondere unter Abschnitt 5 genannten Verpflichtungen vertretungsweise durch einen Hausnachbarn oder eine andere Person des Vertrauens erfüllt werden.
- (2) Kommt ein Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seinen Hausordnungspflichten nicht oder nur unvollständig nach, hat die Genossenschaft das Recht, die erforderlichen Arbeiten im Wege der Ersatzvornahme im Namen und auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen. Zu diesem Vorgehen wird die Genossenschaft mit der Vertragsunterzeichnung durch den Mieter im Voraus ermächtigt. Außerdem wird auf das Recht zur fristlosen Wohnungskündigung bei nachhaltigen, schwerwiegenden Verstößen hingewiesen.
- (3) Allen Haushaltungen wird im eigenen Interesse der Abschluss einer Haftpflicht- u. Hausratversicherung einschließlich Feuer-, Diebstahl-, Einbruch-, Glas- u. Wasserschadenversicherung dringend empfohlen.