

**Wohnungsgenossenschaft**

**Gröditz eG**

*Hausordnung*

## *Hausordnung*

*Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes, verständnisvolles Zusammenleben aller Mieter zu fördern und die Pflege unseres gemeinsamen, genossenschaftlichen Eigentums zu sichern. Sie regelt die Rechte und Pflichten der Mitglieder.*

*Es wird vorausgesetzt, dass jeder Mieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen und deren Gäste sich so verhalten, dass sie weder die Ruhe und die Ordnung noch den Frieden in den Häusern der Wohnungsgenossenschaft stören.*

*Wer dagegen verstößt, handelt gegen die Grundsätze, nach denen Genossenschaftswohnungen zur Nutzung vergeben werden.*

*Die Hausordnung ist Bestandteil des jeweiligen Nutzungsvertrages.*

## **Treppenhaus und Flure**

Die Treppenhäuser sind keine Spielplätze und keine Aufenthaltsräume. Treppengeländer, Türen, Wände, Fenster und Versorgungsschränke sind schonend zu behandeln. Vorsätzliche und grob fahrlässige Beschädigungen und Verschmutzungen werden auf Kosten des Verursachers repariert bzw. beseitigt.

Das Abstellen von Spielgeräten, Fahrrädern und dgl. im Treppenhaus ist verboten.

Das Aufstellen von Grünpflanzen und Schuhschränken sowie das Abstellen von Rollatoren und Kinderwagen ist möglich, hat aber so zu erfolgen, dass die erforderliche Wegfreiheit (Fluchtweg, Krankentransport, usw.) nicht beeinträchtigt wird.

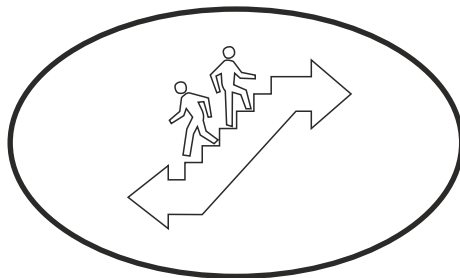
Das Reinigen von persönlichen Gegenständen im Treppenhaus ist zu unterlassen.

Die Treppen und der Hausflur sind bei Bedarf, jedoch mindestens 2 mal wöchentlich, zu kehren und wöchentlich zu wischen. Treppengeländer, Türen und Treppenhausfenster sind in die Reinigung einzubeziehen.

Die Lüftung des Treppenhauses hat bei Notwendigkeit durch kurze Stoßlüftung (max. 5 - 10 Minuten) zu erfolgen (keine Dauerlüftung mit gekipptem Fenster).

Nachts und bei schlechter Witterung sind die Treppenhausfenster geschlossen zu halten.

Offene Haustüren stellen ein besonderes Risiko dar. Unbefugte erlangen somit Zutritt zu unseren Häusern und können Schäden verursachen. Aus diesem Grund sind die Haustüren ständig geschlossen zu halten. Da die Haustüren auch Fluchttüren sind, dürfen sie nicht abgeschlossen werden.



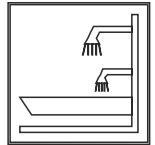
Die Mieter sind verpflichtet, Funktionsstörungen der Treppenhausbekleuchtung und der Schließeinrichtungen der Türen dem Hausmeister anzuzeigen. Ausgeschlossen ist dabei das Wechseln von Glühlampen. Dies ist von den Mietern selbst zu erledigen (Ersatzglühlampen sind in der Geschäftsstelle oder beim Hausmeister der Wohnungsgenossenschaft erhältlich).

## Waschhaus und Trockenräume

Über die Benutzung des Waschhauses, der Wäscheböden und der Trockenräume (wo vorhanden) ist im Hauseingang eine Regelung zu treffen, die im Interesse aller Hausbewohner steht. In den Trockenräumen sind nach dem Abnehmen der Wäsche die Leinen zu entfernen. Installierte Lüfter sind nach der Trocknung abzuschalten. Eine zweckentfremdende Nutzung der Trockenräume und -plätze ist nicht zulässig. Das Betreiben elektrischer Waschgeräte im Waschhaus ist nur über den Wohnungsstromzähler und separaten Wasserzähler der Wohnungsgenossenschaft gestattet.

## Wohnräume

Die im Nutzungsvertrag aufgeführten Mieträume sind sauber und in einem bewohnbaren Zustand zu halten und pfleglich zu behandeln. Die Mieträume einschließlich Türen sind vom Mieter in den im Nutzungsvertrag genannten Abständen zu renovieren.



Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses wird bei der Wohnungsabnahme über die Instandsetzung entsprechend des Wohnungszustandes entschieden. Die Übernahme der Kosten durch den Vormieter oder die Wohnungsgenossenschaft ist festzulegen.

Die Kündigungsfrist entsprechend des Nutzungsvertrages ist einzuhalten. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses und Übergabe der Wohnungen an die Wohnungsgenossenschaft sind die Räumlichkeiten entsprechend dem Nutzungsvertrag zu übergeben. Dübel sind zu entfernen, Löcher wandeben zu schließen, lose Tapete zu entfernen sowie Rohrleitungen und Heizkörper weiß zu streichen. Loggien- und Balkonanstriche sind entsprechend der Farbgestaltung des Gebäudes beizubehalten.

Einbaumöbel und den Mietern gehörende Gegenstände sowie vom Mieter ausgeführte Veränderungen sind zu entfernen, soweit keine anderen Entscheidungen von der Wohnungsgenossenschaft getroffen werden.

Im beiderseitigen Einverständnis zwischen Vor- und Nachmieter können bestimmte Gegenstände oder Einbauten übernommen werden. Dies muss im Übergabeprotokoll vermerkt sein. Der Nachmieter übernimmt vom Vormieter alle damit im Zusammenhang stehenden Pflichten.

Alle eingebauten Gegenstände, wie Warmwasserspeicher, Heizkörper und Badewannen sind vom Mieter schonend zu behandeln, gebrauchsfähig zu halten und vor Frosteinwirkung zu schützen.

WC und Waschbecken sind sauber zu halten und vor Verstopfung zu bewahren. Sie sind gegen Einfrieren zu schützen. Verschuldete Verstopfungen sind durch die Mieter zu beseitigen.

In den Mieträumen betriebene Waschmaschinen, Wäschetrockner sowie Wäscheschleudern dürfen von Montag bis Freitag in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr, samstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr (in der Zeit der Mittagsruhe von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr ausgenommen) und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr benutzt werden.

Die Lärmbelästigung in den Mieträumen ist zu unterlassen. Handwerkliche Arbeiten sind bei besonderem Erfordernis mit den Hausbewohnern zeitlich über die Hausordnung hinaus abzustimmen. Bei notwendigem Handwerkereinsatz durch die Mieter sollte die Lärmbelästigung möglichst gering gehalten werden.

Bei Störungen der Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasserzufuhr hat der Mieter gegenüber der Genossenschaft keinen Anspruch auf Entschädigung.

In den zur Wohnung gehörenden Räumen dürfen keine zweckentfremdenden Arbeiten verrichtet werden.

## **Bauliche Veränderungen**

Für privat geplante bauliche Veränderungen, wie Installationen von Leitungen und Steckdosen, Paneele, Strukturputz, Rollläden, Markisen und andere Maßnahmen sowie Sonderwünsche (siehe „Allgemeine Vertragsbestimmungen im Nutzungsvertrag“), ist eine Genehmigung durch den Vorstand der Genossenschaft notwendig. Anträge sind schriftlich einzureichen. Alle Versorgungsleitungen einschließlich Ausstattung, z. B. Heizkörper, Ventile, Wasseruhren, Verdunster usw., müssen zugänglich sein. Für Instandsetzungen und Ablesungen ist durch den Wohnungsnutzer die erforderliche Baufreiheit zu gewährleisten.

Installationen sind von Fachfirmen auszuführen.

Jede eigenmächtige Veränderung zählt als mutwillige Beschädigung und wird entsprechend geahndet.

Die Installation von Antennenanlagen für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist verboten, da alle Wohnungen über einen Kabelanschluss verfügen.

Die Beschriftung der Wechselsprechanlage einschl. Briefkästen erfolgt einheitlich durch die Wohnungsgenossenschaft.

## **Loggia und Balkon**

Die Zweckentfremdung von Loggia und Balkon ist verboten. Das Aufhängen der Wäsche ist nur in Brüstungshöhe gestattet.

Veränderungen der Installationen innerhalb der Loggia oder der Balkone bedürfen der Zustimmung des Vorstandes.

Blumenkästen und andere Gegenstände sind so zu befestigen, dass ein Herabfallen auch bei Sturm ausgeschlossen ist.

Es ist verboten, Gegenstände jeglicher Art, u. a. Zigarettenkippen, aus Loggien und Fenster zu werfen.

Werden an der Loggia oder am Balkon Veränderungen getroffen, die die Sicherheit der Bürger gefährden, werden durch den Vorstand der Genossenschaft Maßnahmen auf Kosten des Mieters eingeleitet, die die Sicherheit wieder herstellen. Für bereits eingetretene Folgeschäden ist der Mieter haftbar. Von der Loggia oder dem Balkon aus sind keine Reinigungsarbeiten auszuführen, die andere Bürger belästigen. Loggia und Balkon sind im Winter schneefrei zu halten.

## **Der Boden**

Der Boden ist aufgeräumt und sauber zu halten und mind. 2 mal jährlich durch die Mieter zu reinigen.

Es ist verboten, den Boden mit offenem Licht zu betreten und zu rauchen.

Auf die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen ist strengstens zu achten.

Um Schäden am Dach zu vermeiden, sind vom jeweiligen Benutzer des Bodens Dachfenster und Dachluken nachts und bei schlechter Witterung geschlossen zu halten. Das Licht ist beim Verlassen der Räume auszuschalten und die Türen sind zu verschließen.

## Der Keller

Die Gänge sind frei und sauber zu halten. Gegenstände sind im eigenen Keller zu lagern.

Das Reinigen der gemeinschaftlichen Kellerräume und -gänge ist durch die Mieter im Rahmen der großen Hausordnung vorzunehmen. In die Reinigung sind die Kellertüren und Nebenräume einzubeziehen. Wasser-, Heizungs-, und Gasstränge und deren Absperrvorrichtungen sind freizuhalten. Die Elektrozählerstände dürfen nicht verschlossen werden, damit bei evtl. Reparaturen oder Havarien der Zugang ungehindert möglich ist.



## Außenanlagen

Außenanlagen, Trockenplätze und Rasenflächen sind keine Spielplätze. Sie sind zu pflegen und schonend zu behandeln. Nachgewiesene Beschädigungen der Anlagen durch die Mieter oder Kinder werden auf deren Kosten beseitigt.

Nach dem Trocknen der Wäsche sind die Leinen zu entfernen.

Das Befahren und Abstellen von Fahrzeugen auf den Grünanlagen ist verboten.

Für die Kinder wurden Spielplätze geschaffen. Die Einhaltung der Ordnung und Sicherheit auf diesen Anlagen ist im Interesse aller Nutzer. Alle Mieter sind deshalb aufgerufen, zur Erhaltung der Spielplätze beizutragen.

Die Reinhaltung der Fuß-, Hof- bzw. Zufahrtswege vor oder hinter dem Hausgrundstück und der Müllplätze hat durch die Mieter laut Hausordnungsplan zu erfolgen. Dazu gehört auch die Schneeberäumung und Streupflicht während der Wintermonate werktags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr (laut Straßenreinigungssatzung).

Für die Bereitstellung von Behältern mit Streugut ist die Wohnungsgenossenschaft verantwortlich.

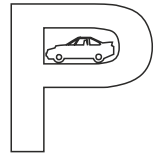
Die Hof- und Zufahrtswege sind weder Rennstrecke für Fahrzeuge noch Parkfläche für Autos. Die vorhandenen Zufahrtswege sind nur kurzzeitig zum Ein- und Aussteigen bzw. zum Be- und Entladen zu benutzen. Sie dienen nicht als Dauerparkplatz.

Das Auto waschen ist untersagt.

Vorrangig ist die Stadtordnung/Gemeindeordnung und Straßenverkehrsordnung einzuhalten.

Haushaltsmüll (Restmüll) ist zu entsorgen. Leichtstoffe und Papier sind in den entsprechenden Behälter zu entsorgen. Gartenabfälle, Laub und Grünschnitt sowie Pflanzen vom Balkon sind vom Mieter selbst zu entsorgen.

Vorgenannte Verfahrensweisen werden im Übrigen durch Gesetz und die geltenden Satzungen des Landratsamtes geregelt.



## Hausmeister

Der Hausmeister ist der Beauftragte des Vermieters. Seinen Anordnungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gebäude stehen, ist unbedingt Folge zu leisten.



# Hausgemeinschaft

In der Hausgemeinschaft ist das Prinzip der gegenseitigen Achtung und Rücksichtnahme durchzusetzen.

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner.

Lärmintensive Arbeiten sind Montag bis Freitag in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 20.00 Uhr und samstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchzuführen (außer Arbeiten, welche durch die Wohnungsgenossenschaft in Auftrag gegeben wurden).

An gesetzlichen Feiertagen und Sonntagen sind lärmintensive Arbeiten zu unterlassen.

Weitergehende Vorschriften des Gesetzes über den Schutz der Sonn- und Feiertage bleiben davon unberührt.

Werden das Musizieren, Lärm oder andere Geräusche im und um das Haus von den Hausbewohnern als störend empfunden, hat durch diese selbst eine Aussprache zur Klärung mit dem Verursacher zu erfolgen.



## Haustiere

Das Halten von Haustieren (Hunde, Katzen sowie anderer größerer Haustiere) bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Die Hausgemeinschaft muss mehrheitlich der Haltung von Haustieren zustimmen.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

Jeder Besitzer von Haustieren ist für die Beseitigung der Schäden und Verunreinigungen, die durch seine Tiere entstehen, verantwortlich.



## Allgemeines

Alle dem Mieter übergebenen Schlüssel sind sorgfältig zu verwahren. Für richtigen und ordnungsgemäßen Verschluss der Türen und die Wartung der Schlösser ist der Mieter verantwortlich. Reparaturen und Ersatz von Sicherheitsschlössern trägt der Mieter selbst.

Alle Mieter sind aufgerufen, Wasser, Heiz- und Elektroenergie sparsam und pflichtbewusst einzusetzen. Vergeudung ist zu vermeiden.

Die Entnahme von Elektroenergie für private Interessen aus dem für die Hausbeleuchtung zur Verfügung gestellten Elektroenergienetz ist verboten.

Bei wiederholter Zuwiderhandlung gegen die Hausordnung ist die Genossenschaft zur fristlosen Kündigung des Nutzungsvertrages berechtigt.

Ferner ist die Genossenschaft berechtigt, bei Missständen oder Unregelmäßigkeiten in der ordnungsgemäßen Ausführung der kleinen und großen Hausordnung einschließlich der Streupflicht Dienstleistungsunternehmen zu Lasten des Verursachers einzusetzen.



## **Schlusswort**

Jedes Mitglied sollte sich dessen bewusst sein, dass Schäden an unserem gemeinsamen genossenschaftlichen Eigentum allen Mitgliedern zur Last fallen, sofern nicht Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Die einzelnen Mieter müssen im Interesse der Genossenschaft harmonisch zusammen wohnen und leben.

Diese Hausordnung gilt für alle Mieter der Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG und die zu ihrem Haushalt gehörenden Personen.

Die Hausordnung wurde am 18.06.2009 von der Vertreterversammlung beschlossen und setzt alle bisherigen Hausordnungen außer Kraft.

Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages.

Gröditz, den 18.06.2009