

**Wohnungsgenossenschaft**

**Gröditz eG**

---

*Hausordnung*

---

# Hausordnung

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt, als stünden sie in seinem Eigentum.

Ein jeder möge bedenken, dass er und seine Angehörigen gemeinsam mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bildet und an der Erhaltung eines auf gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz gegründeten Zusammenlebens mitwirken muss. Neben der Wahrung der Belange sämtlicher Mieter muss ebenso die Erhaltung und Pflege unseres gemeinsamen genossenschaftlichen Eigentums gesichert werden.

In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut wohnen und leben!

Die Beachtung und Einhaltung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft, dient dem Hausfrieden und dem Schutz des genossenschaftlichen Eigentums.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag verpflichten Sie sich, diese Hausordnung einzuhalten. Ein Verstoß gegen die Hausordnung durch einen Mieter oder die in seiner Wohnung lebenden Mitmieter stellt einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes mit den entsprechenden Rechtsfolgen dar.

## 1. Lüftung und Heizung

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft muss durch wiederholte Stoßlüftung erfolgen.

Die Kipp-Stellung der Fenster ist nicht geeignet für den Austausch der Raumluft! Wir müssen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäranlagen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – außer zum Lüften (kurze Stoßlüftung max. 5-10 Minuten) – unbedingt geschlossen. Ein Dauerlüften mit gekippten Fenstern ist nicht gestattet. Verschließen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster.

## 2. Schutz vor Lärm

Lärm belastet alle Hausbewohner. Vermeiden Sie daher jedes über das normale Maß hinaus gehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigt.

Dies gilt für jede Tageszeit. Im Besonderen jedoch für die allgemeinen Ruhezeiten, die entsprechend der Polizeiverordnung der Stadt Gröditz werktags und sonntags von 22:00 bis 6:00 Uhr und sonnabends von 24:00 bis 8:00 Uhr festgelegt wurden. An Sonn- und Feiertagen umfasst die Ruhezeit zudem die Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr.

Ausgenommen von den Ruhezeiten sind Leistungen des Winterdienstes sowie Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Wohnungsgenossenschaft und deren Beauftragte.

Stellen Sie Fernseh- und Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein - auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten, nicht stören. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen nicht während der Ruhezeiten und nicht länger als bis 22:00 Uhr.

Achten Sie bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass Sie diese Arbeiten werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchführen. Lärmintensive Arbeiten sollten bis 20:00 Uhr beendet sein.

Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

### **3. Benutzung des Grundstücks**

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug sowie Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln; damit tragen Sie zur Sauberkeit des Spielplatzes bei.

Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Ihre Kinder müssen beim Spielen die allgemeinen Ruhezeiten einhalten.

Auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Befahren mit Fahrrädern usw. nicht erlaubt.

Wäscheplätze, Grünanlagen und Gehwege dienen allen Bewohnern, Anwohnern und Gästen zur gemeinschaftlichen Nutzung, sind sauber zu halten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen.

Das Waschen, Reparieren sowie das Abstellen von privaten Fahrzeugen auf Gehwegen im hausnahen Bereich und vor den Hauseingängen bzw. auf Rasenflächen ist nicht erlaubt, dafür sollten die dafür vorgesehenen Parkflächen genutzt werden.

Bei kurzzeitigem Be- und Entladen sind Behinderungen zu vermeiden. Alle Wege und Zufahrten sind für Versorgungs- und Sonderfahrzeuge freizuhalten.

### **4. Haustiere**

Das Halten von Haustieren (Hunde, Katzen, außergewöhnliche Haustiere wie Ratten und Schlangen sowie andere größere 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.

Der Vorstand wird vor seiner Entscheidung eine umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn vornehmen.

## 5. Hausordnung

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (Treppen, Hausflur, Treppengeländer und Treppenhausfenster) sowie der anderen zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Bereiche obliegt allen Mietern, soweit vom Vermieter kein Dritter damit beauftragt wurde. In die Reinigung sind die Kellertüren und Nebenräume einzubeziehen. Wasser-, Heizungs-, und Gasstränge und deren Absperrvorrichtungen sind freizuhalten. Die Elektrozählerschränke dürfen nicht verschlossen werden, damit bei evtl. Reparaturen oder Havarien der Zugang ungehindert möglich ist.

Die Durchführung der Reinigungs- und Pflegearbeiten (2-mal wöchentlich kehren und wöchentlich wischen) erfolgt im Wechsel.

Den zeitlichen Einsatz regeln die Mietparteien in genossenschaftlicher Selbstverantwortung, außer es ist vom Vermieter anders bestimmt. Dies gilt ebenso für die Reinhaltung der zum Objekt gehörenden befestigten und unbefestigten öffentlichen Gehwege einschließlich Schnittgerinne, Hof- bzw. Zufahrtswege vor oder hinter dem Hausgrundstück und der Müllplätze. Dazu gehört auch die Schneeberäumung und Streupflicht während der Wintermonate.

Vorrangig ist dabei die Straßenreinigungssatzung der Stadt Gröditz einzuhalten, die vorschreibt, dass werktags die Räumung der Gehwege bis 7.00 Uhr und sonn- und feiertags die Räumung bis 9.00 Uhr zu erfolgen hat. Diese Pflicht endet 20.00 Uhr. Für Prösen gelten die Regelungen in der Straßenreinigungssatzung der Gemeinde Röderland.

Wenn innerhalb dieses Zeitraumes Schnee fällt oder Schnee- bzw. Eisglätte auftritt, ist bei Bedarf auch wiederholt zu räumen und zu streuen. Geeignetes Streumaterial wird durch den Vermieter in Streugutbehältern zur Verfügung gestellt.

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.

## 6. Sicherheit

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Hauseingangstüren gantztägig geschlossen, jedoch zur Gewährleistung der Funktion von Türfernbetätigungseinrichtungen **nicht verschlossen** sein. Die Innentüren zu den Kellergängen und des Dachbodens sind ebenfalls gantztägig zu schließen.

Die Entriegelung des Haustürschlosses ist nur unter der Bedingung gestattet, dass der Benutzer für die Zeit der Außerbetriebsetzung die Obhutspflicht über den Eingang übernimmt. Schlüssel sollten nicht mit Namen oder Anschriftshinweisen gekennzeichnet sein.

Halten Sie Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht dorthin. Sie sollten zum Beispiel einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Dies gilt ebenso für Schuhe, Schränkchen, Grünpflanzen etc.

Auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen, wie Waschküche, Trockenraum etc., sind aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abzustellen.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen Sie nicht in das Haus oder auf das Grundstück bringen.

Im Treppenhaus, Boden- und Kellerräumen sowie in den Aufzügen sind der Umgang mit offenem Feuer und das Rauchen untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie auf keinen Fall mit Feuer. Betätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich den Hausmeister oder Ihren Energieversorger. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei.

Bringen Sie Blumenkästen so an, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Achten Sie bitte darauf, dass beim Blumen gießen kein Wasser oder andere Verschmutzungen auf die darunterliegenden Balkone gelangt.

Für den Schutz seines Eigentums ist jeder Mieter selbst verantwortlich.

Das Aufkleben von Bildern jeglicher Art im Treppenhaus oder an den Wohnungs- und Haustüren ist nicht gestattet.

Beim Grillen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen sind Gefahren für Menschen und Gebäude auszuschließen und besondere Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen. Das Grillen ist nur mit Elektrogrillgeräten erlaubt.

Der Boden ist aufgeräumt und sauber zu halten und im Wechsel, mind. 2-mal jährlich, durch die Wohnungsnutzer zu reinigen. Es ist verboten, den Boden mit offenem Licht zu betreten, zu rauchen oder leicht brennbare Gegenstände zu lagern. Vom jeweiligen Benutzer sind Dachfenster, Dachlukken und Flurfenster nachts und bei unpassender Witterung geschlossen zu halten.

Um Schäden zu vermeiden, sind im Keller nur solche Dinge zu lagern, die durch Feuchtigkeit, Schimmel etc. nicht beschädigt werden können. Es sollte dabei auf einen genügend großen Abstand zum Kellerfußboden geachtet werden. Um eine ausreichende Luftzirkulation zu gewährleisten, sind die Mieterkellertüren im unteren Bereich freizuhalten.

## **7. Pflege und Reinigung**

Der Mieter ist für die regelmäßige und sachgerechte Reinigung und Pflege der Mietsache verantwortlich. Es sollten nur materialschonende Mittel zum Einsatz kommen. Beachten Sie bitte die übergebenen Pflege- und Wartungsanleitungen.

Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück ständig sauber. Etwaige durch den Mieter, dessen Angehörige oder im Zusammenhang mit der Mietsache verursachte Verunreinigungen bzw. Beschädigungen sind sofort zu beseitigen. Schuhe, Textilien, Aschenbecher, Badezimmerelemente etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern, über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen.

Loggia und Balkon sind im Winter schneefrei zu halten.

Die Wäsche ist unter Verwendung der dafür angebrachten Vorrichtungen nur auf den Trockenplätzen oder den Trockenräumen aufzuhängen. In den Wohnungen und den Mietkellern ist das Trocknen von Wäsche nicht gestattet. Auf Balkonen dürfen Sie Wäsche nur innen unterhalb der Brüstung trocknen. Beim Wäschetrocknen auf dem Dachboden ist darauf zu achten, dass die Wäsche nicht tropfnass, sondern vorgeschleudert aufgehängt wird. Nach Ablauf der Trockenzeit sind die Wäscheleinen oder der Wäscheständer auf den Trockenplätzen, in den Trockenräumen und auf dem Dachboden wieder zu entfernen.

Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Es ist untersagt, Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art sowie aggressive zähflüssige Substanzen über den Abfluss oder das Toilettenbecken zu entsorgen.

Alle Kosten, welche durch Mieter verursachte Verstopfungen entstehen, sind vom gesamten Hauseingang zu tragen.

Die Mieter sind verpflichtet, das Auftreten von Ungeziefer ohne Verzug dem Vermieter anzuzeigen.

## 8. Gemeinschaftseinrichtungen

Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Hinweisschilder.

### Müllplätze und Müllboxen

Benutzen Sie Müllplätze und Müllboxen nur in der Zeit von 8:00 bis 20:00 Uhr. Werfen Sie nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend ihrer Bestimmung.

Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte bei Ihrem kommunalen Entsorgungsbetrieb (Anmeldung über Karte im Abfallkalender) und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst am Vorabend des Entsorgungstermins zur Abholung bereit. Der Hausmüll ist sortengerecht zu entsorgen.

### Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabelanschluss

Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist untersagt.

Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte unverzüglich Ihrem Kabelnetzbetreiber. Für alle vorhandenen Kommunikationsanlagen, einschließlich der Hausruf- und Klingelanlage, gilt Eingriffs- und Veränderungsverbot.

Die Beschriftung der Wechselsprechanlage einschließlich der Briefkästen erfolgt durch die Wohnungsgenossenschaft.

Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen Sie nur nach vorheriger Zustimmung des Vermieters mit dem Aufzug transportieren.

## 9. Reparaturen, Modernisierungen, bauliche Veränderungen

Sollten sich Reparaturen als notwendig erweisen, müssen diese grundsätzlich an unsere Mitarbeiter im Reparaturstützpunkt, während der Sprechzeiten gemeldet werden, die daraufhin die Auftragserteilung an die zuständigen Handwerker vornehmen. **Kosten für Reparaturen, die eigenmächtig durch den Mieter beauftragt wurden, werden nicht von der Genossenschaft übernommen.** Ausgenommen hiervon sind nur Notfälle außerhalb der Geschäftszeiten.

Die Glühlampen im Treppenhaus sind vom Mieter selbst zu wechseln (Ersatzglühlampen sind in der Geschäftsstelle oder beim Hausmeister der Wohnungsgenossenschaft erhältlich).

Bauliche Veränderungen (z. B. Installationen von Leitungen und Steckdosen, Paneele, Strukturputz und andere Maßnahmen sowie Sonderwünsche) in Wohnungen, auf Balkonen und Loggien sowie in Gemeinschaftsräumen sind vor Beginn der Maßnahme beim Vermieter zu beantragen. Loggien- und Balkonanstriche sind entsprechend der Farbgestaltung des Gebäudes beizubehalten und bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

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.

Dies gilt auch für das Anbringen von Markisen und Rollläden.

Erst nach Vorliegen der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter kann mit der Ausführung der Maßnahme begonnen werden.

Der Mieter ist verpflichtet, das Aufstellen mit elektrischen Strom betriebener Geräte und Anlagen (Geräte mit Festanschluss wie Herde usw.) nur durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

Das Betreiben elektrischer Geräte in den Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern und Mietkellern über den Hauslichtzähler sowie die private Wasserentnahme aus der zentralen Gebäudeversorgung sind verboten. Zuwiderhandlungen werden vom Vermieter zur Anzeige gebracht.

## 10. Allgemeine Hinweise

Zusätzlich zu den Regelungen in der Hausordnung ist der Mieter verpflichtet, die Festlegungen in der Polizeiverordnung der Stadt Gröditz sowie in der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren der Gemeinde Röderland einzuhalten.

Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle, in Ihrem eigenen Interesse, einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel bei Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens.

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit sowie Alter oder Krankheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Im Falle seiner persönlichen Verhinderung ist der Mieter verpflichtet, Dritte mit der Wahrnehmung der Pflichten zu beauftragen.

Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Die Genossenschaft ist berechtigt, bei wiederholt auftretenden Unregelmäßigkeiten in der ordnungsgemäßen Ausführung der kleinen bzw. großen Hausordnung ein Dienstleistungsunternehmen zu beauftragen. Die dadurch entstehenden Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Wohnungsnutzer umgelegt.

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

**Diese Hausordnung ersetzt die Hausordnung in ihrer Fassung vom 18.06.2009.**

Gröditz, den 01.08.2016

Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG

Der Vorstand

gez. Ebert

gez. Becker