

Hausordnung

mit Brandschutzordnung und Übergabebedingungen bei Wohnungswechsel

-Fassung September 2008-

Ein schönes und wohnliches Heim ist eine Quelle der Lebensfreude. Das Wohnen wird erst dann angenehm, wenn alle Mitglieder der Genossenschaft und die zum Haushalt gehörenden Personen Ordnung, Sauberkeit und Ruhe halten und das im Rahmen des Nutzungsvertrages zur Verfügung gestellte Eigentum der Genossenschaft sachgemäß behandeln. Vertrauensvolle Hausgemeinschaften sollten die Grundlage sein, um Beschwerden, Unannehmlichkeiten und Schadenersatzansprüche zu vermindern bzw. zu vermeiden. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

I

Schutz vor Lärm

- 1) Lärm ist durch rücksichtsvolles Verhalten der Mieter zu vermeiden. Vermeidbarer Lärm belästigt unnötig alle Hausbewohner. Tagsüber ist auf Kranke, Kleinkinder und Werktätige, die auf Tagesruhe angewiesen sind, besondere Rücksicht zu nehmen. Morgens vor 8 Uhr und in der Zeit von 13 bis 15 Uhr sowie nach 22 Uhr ist jeder ruhestörende Lärm zu unterlassen.
- 2) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollten den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 3) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr nach Möglichkeit unterbleiben, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.
- 4) Fernseh-, Radio- und andere Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Ihre Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
Gewerbsmäßiger Musikunterricht darf in den Mieträumen nicht gegeben werden.
- 5) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen, Staubsaugen, Bohren und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8 bis 13 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen.
Gewerbebetriebe dürfen in den Wohnungen und Kellerräumen nicht eingerichtet werden, da sie allein Wohnzwecken dienen.

II Spielen von Kindern

- 1) Kinder gehören zu unserem Leben. Kleinkinder sollten möglichst auf den vorhandenen Spielplätzen unter Aufsicht der Eltern im Umfeld des Hauses spielen, größere Kinder in Gruppen die vorhandenen Spielplätze aufsuchen.
Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden.
Lärmende Spiele und Sportarten sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Das Spielen auf den Trockenplätzen ist nur erlaubt, wenn keine Wäsche zum Trocknen vorhanden ist.
- 2) Unnötiger Aufenthalt im Hauseingang, den Hauszugängen, im Hausflur und im Treppenhaus hat zu unterbleiben.

Der Sonntag ist ein Tag der Ruhe. Als solcher ist er auch von allen Genossenschaftlern zu handhaben. Deshalb sollten an diesem Tag alle mit Lärm verbundenen Arbeiten unterbleiben. Auf Schwerkranke ist besondere Rücksicht zu nehmen.

III Sicherheit

- 1) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren von 22 bis 6 Uhr, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, abgeschlossen zu halten. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt.
- 2) 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 usw. versperrt werden.
- 3) Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt.
- 4) Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.
- 5) Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Rauchen und offenes Licht auf dem Boden und im Keller sind untersagt.
- 6) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gasleitungen (Heizzentrale) ist sofort das zuständige Gasversorgungsunternehmen (Servicenummer 0800 2200922) bzw. die Wohnungsgenossenschaft (Bereitschaftsdienst) zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Der Haupthahn (im Bereich der Heizzentrale) ist zu schließen.
- 7) Beschädigungen an der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen (undichte Wasserleitungen) sind sofort der Wohnungsgenossenschaft zu melden.
- 8) Durch den Mieter vorgesehene bauliche Veränderungen in den Wohnungen bzw. den dazugehörigen Räumen sind vor der Bauausführung schriftlich zu beantragen (z. B. Fliesenarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen u. a.).

- 9) Das Bohren von Löchern in den Fußboden- und Schwellenbereich ist wegen der im Fußboden verlegten Elektrokabel verboten.

-Lebensgefahr-

Bei Missachtung dieses Verbotes hat der Mieter für den entstandenen Schaden sowie die Reparaturkosten in vollem Umfang aufzukommen. Bei unmittelbar drohenden Gefahren hat der Mieter einstweilen selbst, durch geeignete Maßnahmen, für Abhilfe zu sorgen.

- 10) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die Wohnungsgenossenschaft oder ihr Beauftragter (Bereitschaftsdienst) zu benachrichtigen. Der Anschluss privater mit Strom betriebenen Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.
- 11) Das Betreten der Heizungsräume ist nicht gestattet. Bei Defekten am Heizungs- und Warmwassersystem ist die Wohnungsgenossenschaft unverzüglich zu informieren. Der vor den Eingangstüren der Heizräume installierte Notschalter ist nur im Havariefall zu betätigen. Bei Missbrauch wird der betreffende Mieter zur Verantwortung gezogen.

IV Reinigung

- 1) Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von den verursachenden Hausbewohnern unverzüglich zu beseitigen.
- 2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, Treppenhausfenster, Treppenhausflure, Trockenräume und den Boden abwechselnd nach einem im Haus aufgestellten Reinigungsplan zu reinigen.

Soweit nicht anders vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd zu reinigen:

- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen
- den Hof
- den Standplatz für Müllgefäße
- den Plattenweg vor dem Haus, einschließlich Vorgarten
- die Fahrbahn, sofern es das in der Stadt geltende Ortsrecht bestimmt.

Schnee- und Eisbeseitigung sowie die Streupflicht bei Eisglätte obliegt ebenfalls der ganzen Hausgemeinschaft.

Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 21 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind bzw. die Reinigung durch Fremdfirmen erfolgt.

- 3) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Für Glas, Papier und Kunststoffe nutzen Sie bitte die Wertstoffcontainer.
- 4) Die Trockenräume sind keine Abstellräume und stehen allen Mietparteien des Hauses zur Verfügung. Die Nutzung ist im Haus abzustimmen. Nach Beendigung der Nutzung sind die Wäscheleinen zu entfernen. Dies gilt auch für den Wäschetrocknenplatz. Bei Benutzung des Trockenbodens ist darauf zu achten, dass während der Nacht sowie bei Sturm und böigen Winden die Bodenfenster wieder geschlossen werden.

Nach Verlassen des Bodens sind die Bodenfenster in jedem Fall zu schließen und durch Einhaken zu sichern.

Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

- 5) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

Das Aushängen, Auslegen oder Sonnen von Betten, Matratzen, Decken, Wäsche usw. an bzw. aus den Fenstern ist zu vermeiden.

Entstauben und Ausklopfen von Gegenständen auf Balkonen und aus Fenstern ist mit Rücksicht auf darunter wohnende Mieter und zur Vermeidung von Verschmutzungen der Fassade untersagt.

- 6) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

V

Wartung und Pflege der zur Wohnung gehörenden Anlagen

- 1) Der Mieter ist für die regelmäßige, sachgerechte Pflege und Reinigung verantwortlich. Nur materialschonende Mittel dürfen zur Anwendung kommen.

In den Toiletten und Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. a. nicht entsorgt werden.

Durch die Mieter nachweislich verursachte Verstopfungen der Abwasserleitungen sind durch die Mieter selbst zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen.

- 2) Der Mieter wird zu solchen Reparaturen kostenmäßig herangezogen, die auf das Verhalten des Mieters, seiner Angehörigen oder sonstiger sich in der Wohnung aufhaltenden Personen zurückzuführen sind, also im Sinne von Schadenersatz.

- 3) Sämtliche Schäden sind der Genossenschaft unverzüglich mitzuteilen, damit gegebenenfalls nach Prüfung des Einzelfalles die Beseitigung des Schadens von der Genossenschaft veranlasst werden kann.

- 4) Reparaturaufträge an Handwerker oder andere Lieferanten werden ausschließlich von der Genossenschaft erteilt, es sei denn, dass die Beauftragung durch den Mieter im Falle eines Notstandes zwingend erforderlich war, um erheblichen Schaden an Hab und Gut von der Genossenschaft oder von anderen Mietern abzuwenden. Eine derartige Notfallbeseitigung ist der Genossenschaft ohne Verzögerung mitzuteilen.

- 5) Im Falle eines Verstoßes gegen die Regelungen in den Ziffern 2 und 3 übernimmt die Genossenschaft keine Kosten. Der Schaden ist in diesen Fällen von den Mietern zu tragen.

Die Mieter haben Vorsorge zu tragen, dass alle kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses voll funktionstüchtig bleiben. Bei drohendem Unwetter oder Frost sind alle Fenster des Hauses, auch Keller- und Bodenfenster, geschlossen zu halten.

Keller und wenn vorhanden Bodenkammern dürfen nicht mit Sperrmüll verstellt und vollgestopft sein. Nicht benötigte Möbel und Gegenstände sind von den Böden zu entfernen. Sie erhöhen bei Brandgefahr die Brandlast.

VI Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

VII Haustiere

Kleintierhaltung durch Mieter im Wohngrundstück ist gestattet, soweit die Ordnung und Sauberkeit, Hygiene und die Regel des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dadurch nicht gestört und die hygienischen Erfordernisse der Tierhaltung sowie die Bestimmungen über den Tierschutz eingehalten werden.

Auf dem Grundstück des Wohnhauses (Hof, Hausgarten u. a.) dürfen Baulichkeiten für die Tierhaltung nur mit Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Derartig errichtete Baulichkeiten ohne Zustimmung des Vorstandes hat der Mieter auf Verlangen zu entfernen.

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

Geruchs- bzw. Lärmbelästigung durch Haustiere sind zwingend zu vermeiden.

Viele Menschen leiden an Allergien. Bei Tierhaarallergien eines Hausbewohners kann die Tierhaltung verboten werden.

VIII Außenanlagen, Grünanlagen

Grünanlagen gehören zum Wohnumfeld. Sie sind pfleglich zu behandeln und zu erhalten. Das Abstellen von Fahrzeugen auf Grünanlagen ist nicht gestattet. Grünanlagen (Vorgarten am Haus) sind keine Spiel- und Tummelplätze.

Parkflächen in Innenhöfen und auf den Wirtschaftswegen (wenn möglich) sollten von Anwohnern und Besuchern nur mit privaten Pkw's benutzt werden.

Das Anbringen von Kinderschaukeln an den Wäschetrockengerüsten und Teppichklopfstangen, das Radfahren und das Fußballspielen auf den Kinderspielplätzen und den Grünanlagen ist nicht gestattet.

Auf die Aufsichtspflicht und Schadenersatzpflicht der Eltern wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen.

Es ist nicht gestattet:

- Grünanlagen zu befahren
- Pflanzen wegzunehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- Grünanlagen zu verunreinigen.

IX Lüftung

Die Wohnung ist täglich ausreichend zu lüften. Eine Wohnung lebt von der Lüftung und entsprechend der Jahreszeit von der Heizung.

Nässeschäden in der Wohnung sind größtenteils auf mangelnde Lüftung und Heizung zurückzuführen.

Das Treppenhaus ist ebenfalls ausreichend zu belüften. Hier empfehlen wir zur Vermeidung von Streitigkeiten um Absprachen mit den übrigen Mietern.

Es ist nicht gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu lüften.

X Brandschutz

Zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen im Wohngebäude macht es sich erforderlich, auf eine der wesentlichen brandschutztechnischen Anforderungen im Sinne des Bauordnungsrechts nach § 14 Sächs. BO hinzuweisen. Dort heißt es:

"Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuern und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind."

Die Einhaltung dieser Grundforderung bedeutet:

In Treppenträumen und bauordnungsrechtlich allgemein zugänglichen Fluren ist das Abstellen von brennbaren Gegenständen und Einrichtungen jeder Art nicht zulässig. Nicht brennbare Gegenstände und Einrichtungen dürfen darüber hinaus die Rettungswege nicht unzulässig einengen.

Befinden sich brennbare Materialien in einem Treppenraum oder einem allgemein zugänglichen Flur, so gelten diese Teile des Rettungsweges im Brandfall infolge der Begünstigung der Ausbreitung von Feuer und Rauch als nicht sicher und sind deshalb unverzüglich zu beräumen, da ein klarer Verstoß gegen § 14 Abs. 1 Sächs. BO vorliegt.

Für Wohnhäuser mit nur einer Treppenanlage ist das Gebot der Freihaltung der Rettungswege von brennbaren Materialien sowie auch nicht brennbaren Materialien und Gegenständen, die den Rettungsweg einengen, zur Vermeidung einer unmittelbaren Gefährdung aller Mitbewohner im besonderen Maße zu beachten.

Aus Sorge um Sie und zum Schutz des genossenschaftlichen Eigentums möchte Sie der Vorstand auf nachstehende Schwerpunkte hinweisen.

- Halten Sie die Rettungs- und Zufahrtswege vor dem Haus und im Haus frei sowie ebenfalls die Keller- und Bodengänge, Wäscheböden und Gemeinschaftsräume.
- Entrümpeln Sie Bodenkammer und Keller.
- Nutzen Sie dazu die bestehenden Möglichkeiten der Abfallwirtschaft unter Beachtung der entsprechenden Hinweise des Kommunalen Eigenbetriebes.
- Leicht brennbare Stoffe dürfen im Keller und auf Dachböden nicht aufbewahrt werden.
- Beachten Sie das Rauchverbot und das Verbot des Umganges mit offenem Feuer auf Dachböden, im Treppenhaus sowie im Kellerbereich.
- Melden Sie der Genossenschaft Mängel im Brandschutz.

XI Verschiedenes

Länger dauernde Abwesenheit von Wohnungsnutzern entbindet diese nicht von der Wahrnehmung ihrer Pflichten. Es liegt im Interesse des Wohnungsnutzers, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Vorstand bzw. einen Mitbewohner oder Verwandten davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Bei längerer Abwesenheit sind Wasserzufuhren zu schließen.

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

Die Hausordnung tritt ab 01.09.2008 in Kraft.

Übergabebedingungen bei Auszug aus einer Genossenschaftswohnung

Grundlage beim Auszug aus einer Genossenschaftswohnung sind die jeweiligen Festlegungen im gültigen Nutzungsvertrag, die dazugehörigen allgemeinen Vertragsbedingungen und bestehende gesetzliche Festlegungen.

Der Auszug aus einer Genossenschaftswohnung verpflichtet das Genossenschaftsmitglied, die Wohnung in einem Zustand zu übergeben, der es der Genossenschaft ermöglicht, eine umgehende Weitervermietung vornehmen zu können.

Das erfordert, dass das ausziehende Genossenschaftsmitglied den Standardzustand der Wohnung herzustellen hat, falls Veränderungen vorgenommen wurden.

Bestimmte Einrichtungsgegenstände sind wieder so herzurichten, dass hygienische und ästhetische Anforderungen gewahrt sind.

Das bedeutet:

1. In allen Räumen ist die Tapete von den Decken und Wänden je nach Zustand zu entfernen, einschließlich der an Stelle der Tapete angebrachten Verkleidungen mit Styroporplatten, Paneelen usw.
Das Entfernen hat so zu erfolgen, dass keine Putzschäden verursacht werden, für deren Beseitigung Sie zu sorgen haben. Für die malermäßig instand zusetzenden Wände empfiehlt die Wohnungsgenossenschaft weiße Raufasertapete.
2. Dübel sind zu entfernen und Dübellöcher zu verschließen.
3. Die Farbe der Fensterrahmen, Heizkörper und Heizrohrleitungen ist im Originalzustand weiß. Entsprechend sind diese Objekte zu übergeben.
4. Alle Türen müssen in dem jeweiligen Türrahmen ohne Schäden eingebaut und funktionsfähig sein.
Fachmännisch verglaste Türen sowie durch die Wohnungsgenossenschaft genehmigte Einbauten können in Absprache mit der Wohnungsgenossenschaft verbleiben, wenn sie sich in einem einwandfreien Zustand befinden. Der in der Wohnungstür eingebaute Spion hat darin zu verbleiben, da ansonsten eine kostenpflichtige Reparatur zu Lasten des ausziehenden Mieters erfolgt.

5. Bei Auszug sind auch die vom Vormieter übernommenen Einbauten, Verkleidungen, Tapeten sowie von der Wohnungsgenossenschaft nicht genehmigte bauliche Veränderungen zu entfernen.
Siehe Pkt. 1. - 4. der Übergabebedingungen.
6. Badewanne, Waschbecken und insbesondere Toilettenbecken sind sauber und in hygienisch einwandfreiem Zustand ohne verkrustete Schmutzablagerungen zu übergeben.
7. Elektroherde, soweit sie nicht Mietereigentum sind, sind mit Deckel und vollständigem Zubehör (Grillrost, Backblech) im sauberen Zustand zu übergeben. Das gilt insbesondere für Herdplatten bzw. Brenner, Backraumtür und Backröhre.
8. An den mit Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft gefliesten Wänden in Küche und Bad können nach Absprache mit der Wohnungsgenossenschaft die Fliesen verbleiben, wenn die Fliesen fachmännisch verlegt sind, keine Schadstellen (einschließlich Fugen) aufweisen und sich in einem guten optischen Zustand befinden.
9. Der bzw. die zur Wohnung gehörenden Keller, Bodenkammern und Abstellflächen auf dem Wäscheboden sind im geräumten Zustand besenrein zu übergeben.
10. Aus den Gemeinschaftsräumen des Hauses sind alle privaten Gegenstände bis zum Auszug zu entfernen bzw. zu entsorgen.
11. Weitere konkrete Festlegungen werden zum vereinbarten Vorabnahmetermin durch die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft mit dem ausziehenden Mieter vereinbart.
12. Mit dem zuständigen Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft ist rechtzeitig ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Grimma, im September 2008

Der Vorstand

Grimma, den

Nauck Rosenberger
Wohnungsgenossenschaft
Grimma eG