

Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages zwischen dem Nutzer und der Genossenschaft als Vermieter. Sie klärt den Gebrauch der gemeinschaftlich zu nutzenden Baulichkeiten und Anlagen. In ihr sind allgemeine Grundsätze formuliert, die das Zusammenleben in einer Wohnanlage erleichtern. Der Schutz der Intimsphäre muss ebenso Beachtung finden, wie die Interessen der Hausgemeinschaft. Kinder aber auch ältere Menschen bedürfen unserer besonderen Fürsorge. Die Hausordnung dient der Vermeidung von Konflikten, ohne dabei den Anspruch zu erfüllen, jedes auftretende Problem in diesem Regelwerk zu erfassen.

## Pflege und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

### 1. Lüftung

Wünschenswert ist täglich ein mehrmaliges Öffnen aller Fenster. Dabei ist zu beachten, dass die anliegenden Wohnungen nicht unterkühlt werden. Ein Belüften über das Treppenhaus ist nicht statthaft. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung so belüftet wird, dass keine Schädigungen am genossenschaftlichen Eigentum auftreten können.

### 2. Trocknen

Trockenräume oder -böden werden gemeinschaftlich genutzt. Die Abstimmung erfolgt zwischen den Mietparteien. Die Trockenräume oder -böden sind ausschließlich für diesen Zweck zu nutzen. Wäscheleinen und andere Hilfsmittel sind nach jedem Trocknungsvorgang (dies gilt auch für den Wäschetrocknenplatz) zu entfernen. Die Räume sind nach dem Gebrauch zu säubern.

### 3. Allgemeine Pflege der Wohnung

Die Wohnung ist in einem sauberen Zustand zu halten, um zu vermeiden, dass Gefährdungen für die Nutzer oder Schädigungen am genossenschaftlichen Eigentum entstehen.

### 4. Blumenschmuck

Blumenkästen und Blumenbretter sind fachgerecht anzubringen. Beim Gießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass die Hauswand nicht beschädigt wird und Mitbewohner

oder Passanten nicht belästigt werden. Für Schäden am Gebäude oder für Schäden, die Dritten zugefügt werden, haftet der Nutzer.

### 5. Frost- und Brandgefahr

Bei extrem niedrigen Außentemperaturen ist darauf zu achten, dass die Thermostatventile mindestens auf die Frostschutzstufe gestellt sind. Leicht entzündliche oder feuergefährliche Gegenstände dürfen nur in kleinen Mengen – entsprechend den hier-für geltenden Vorschriften – gelagert werden. Das Verbrennen fester Brennstoffe (offenes Feuer) ist auf dem zur Wohnung gehörenden Balkon untersagt. Das Betreiben eines Holzkohlegrills auf freien Flächen vor dem Gebäude sollte in angemessenem Abstand (10 m) vom Haus entfernt erfolgen. Bei Bränden jeglicher Art, sind Fenster und Türen zu schließen, die anderen Hausbewohner sind zu warnen. Die Feuerwehr ist unverzüglich zu informieren. Bei akuter Gefahr ist das Objekt zu verlassen.

### 6. Allgemeinbeleuchtung

Die Allgemeinbeleuchtung im und am Objekt ist sparsam einzusetzen. Bei Störungen ist der Hausmeister oder der Bereitschaftsdienst der Genossenschaft zu informieren. Um Unfälle zu vermeiden, sind die anderen Nutzer im Haus zu informieren. Mit Ausnahme der für die Grünlandpflege benötigten elektrischen Geräte ist eine private Stromentnahme aus dem Hausnetz unzulässig.

### 7. Außenanlagen, Grünanlagen, Zugänge

Kraftfahrzeuge dürfen nur auf den vorgesehenen Straßen und Flächen fahren und parken. Das Reinigen von Fahrzeugen ist auch auf den Parkflächen nicht gestattet. Zugangswege und Einfahrten sind von Hindernissen freizuhalten. Die Grünanlagen dienen der Erholung aller Nutzer, aber auch den Kindern. Spielende Kinder erzeugen gelegentlich einen erhöhten Lärmpegel. Es ist darauf zu achten, dass die Freiräume der Kinder erhalten bleiben, jedoch auch das Ruhebedürfnis der anderen Nutzer akzeptiert wird. Sollten Kompromisse zwischen den Eltern der Kinder und den anderen Nutzern nicht gefunden werden, sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle einzubeziehen. Ein generelles Verbot den Rasen zu betreten oder Kindern das Spielen auf diesen Flächen zu

verbieten, existiert nicht. Sollten an bestimmten Stellen Einschränkungen erforderlich sein, wird dies gesondert gekennzeichnet.

### 8. Treppenhaus, Flure, Hauseingang, Böden, Kellergänge, Gemeinschaftsräume

In diesen dürfen keinerlei Gegenstände gelagert werden. Die Fahrradräume sind ausschließlich für den festgelegten Zweck zu nutzen. Kinderwagen und Gehhilfen sind so abzustellen, dass sie die anderen Nutzer nicht erheblich behindern.

### 9. Kleine Hausordnung

Die kleine Hausordnung umfasst die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses und der zugehörigen Hausflure. Die Nutzer von Erdgeschosswohnungen haben die Haustreppe, den Hauseingang sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses zu reinigen. Nutzer der Wohnungen in den oberen Etagen haben die Treppe zu ihrem Geschoss und den zugehörigen Flur zu reinigen. Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen. Fenster müssen mindestens einmal im Quartal geputzt werden. Liegen mehrere Wohnungen auf der Etage, wechselt die Verantwortlichkeit entsprechend. Der Nutzer erledigt die in vorgegebener Weise durchzuführende kleine und große Hausordnung selbstständig bzw. beauftragt selbst eine Reinigungsfirma oder teilt der Genossenschaft schriftlich mit, dass diese Arbeiten durch die Genossenschaft an eine Fremdfirma zu vergeben sind. Die entsprechenden Kosten werden in den Betriebskosten gegenüber dem Nutzer abgerechnet.

### 10. Große Hausordnung

Zur großen Hausordnung gehört die Reinigung der Kellergänge, der Bodenzugänge und des Bodens, des Aufzugs, der Hauseingangstür, der Gemeinschaftsräume sowie der Gehwege, des Zugangs zum Haus, zum Containerplatz (einschließlich Reinigung des Containerplatzes) und die Versorgung der gärtnerischen Anlagen, soweit kein Unternehmen zur Vornahme der Arbeiten beauftragt ist. Zur Versorgung der gärtnerischen Anlagen zählt das Säubern, die Unkrautbeseitigung, wenn nötig das Gießen der bepflanzten Anlagen sowie regelmäßiger Rasenschnitt.

Befinden sich im Erdgeschoss keine Wohnungen, gehört auch die Reinigung der Haus-eingänge zur großen Hausordnung. Die Reinigung erfolgt in der Regel einmal wöchentlich nach einem Modus, der individuell zwischen allen Mietparteien abzustimmen ist. Arbeitsgeräte werden von der Genossenschaft gestellt und sind in den Gemeinschaftsräumen des Hauses deponiert. Sollten die Arbeitsgeräte beschädigt oder nicht vorhanden sein, sind sie bei der Genossenschaft abzufordern. Der Nutzer erledigt die in vor-gegebener Weise durchzuführende kleine und große Hausordnung selbständig bzw. beauftragt selbst eine Reinigungs-firma oder teilt der Genossenschaft schriftlich mit, dass diese Arbeiten durch die Genossenschaft an eine Fremdfirma zu vergeben sind. Die entsprechenden Kosten werden in den Betriebskosten gegenüber dem Nutzer abgerechnet.

## **11. Durchführung der Hausordnung**

Wird die Hausordnung nicht im Rahmen der Bestimmungen Textziffer 9 und 10 durchgeführt, kann die Geschäftsleitung diese Arbeiten an eine Reinigungsfirma vergeben, ohne dass dies der Zustimmung der Nutzer bedarf.

## **12. Winterdienst**

Der Winterdienst wird durch Fremdfirmen durchgeführt.

## **13. Müllentsorgung**

Die unterschiedlichen Müllbestandteile sind zu trennen und in die dafür vorgesehenen Müllbehälter zu entsorgen. Gartenabfälle gehören nur in Ausnahmefällen und in geringen Mengen in die Biomülltonne des Objektes.

## **Regeln des Zusammenlebens in der Wohnanlage**

### **14. Hausmeister**

Der von der Genossenschaft für die Wohnanlage eingesetzte Hausmeister übt das Hausrecht aus. Er vertritt die Genossenschaft gegenüber den Nutzern und ist gleichzeitig Ansprechpartner bei Gefährdungen, Mängeln & Schäden in und am Gebäude sowie im unmittelbaren Wohnumfeld.

### **15. Lärmschutz**

Ruhestörender Lärm ist sowohl im als auch am Objekt zu unterlassen. Im

Besonderen gilt dies in den Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr morgens und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Ebenso ist es nicht statthaft, von 19:00 Uhr bis 8:00 Uhr morgens lärmintensive Sanierungsarbeiten durchzuführen. Samstags können diese Arbeiten von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr erfolgen. Einmalige lärmintensive Arbeiten wie z.B. Möbelaufbau usw. sind auch am Samstag in der Zeit von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr zu tolerieren. Arbeiten, die durch Mitarbeiter der Genossenschaft, durch Mitarbeiter von Firmen, die durch die Genossenschaft beauftragt wurden bzw. durch die Mieter oder Mitglieder an Fremdfirmen vergeben wurden, unterliegen nicht den o.a. Beschränkungen. Jedoch sind diese Arbeiten nur in der Zeit von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr gestattet. An Sonn- und Feiertagen sind nur Arbeiten zur Behebung einer Havarie gestattet. Jegliche Geräusche, Musik, aber auch Unterhaltungen, haben in Zimmerlautstärke zu erfolgen. Die Nutzer sind dafür verantwortlich, dass sich auch zeitweilig in der Wohnung aufhaltende Personen dementsprechend verhalten. Besondere Ereignisse, wie familiäre Feierlichkeiten, Hausfeste, wie auch Instandsetzungsarbeiten, bei denen ein höherer Lärmpegel zu erwarten ist, sind der Haus-gemeinschaft in geeigneter Form zur Kenntnis zu geben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Lärm zu jeder Zeit, auch außerhalb der Ruhezeiten, das Zusammenleben in einem Haus erschwert und im Wiederholungsfall eine unzumutbare Einschränkung der Wohnqualität darstellt.

### **16. Haustiere**

Das Halten von Hunden in der Wohnung bedarf der Genehmigung durch die Genossenschaft. Diese Genehmigung kann dann zurückgenommen werden, wenn andere Nutzer durch die Art der Haltung des Hundes nachhaltig belästigt oder bei der vereinbarten Nutzung ihrer Wohnung ein-geschränkt werden. Die Haltung von anderen Haustieren kann ebenso untersagt werden, wenn diese Tiere den üblichen Gebrauch der Wohnung durch erhöhte Lärm- oder Geruchsbelästigung usw. beeinträchtigen. In jedem Fall kann ein Gesundheitsnachweis verlangt werden. Hunde sind innerhalb des Hauses und in der Wohnanlage an der Leine zu führen. Sie sind von Spielplätzen fern zu halten. Kot ist unverzüglich zu

entfernen. Wenn freilebende Tiere gefüttert werden, kann dies, wenn es zur Belästigung anderer Nutzer kommt, untersagt werden.

### **17. Rauchen**

Um ein konfliktfreies Zusammenleben in einem Haus zu ermöglichen, ist auf die Nichtraucher Rücksicht zu nehmen. Das Rauchen in Treppenhäusern und Fluren ist untersagt. Auf Balkonen und Terrassen sowie Außentritten ist darauf zu achten, dass andere Nutzer nicht belästigt werden. Aschereste sind im eigenen Mietbereich zu entsorgen. Verstöße gegen diese Hausordnung können Duldungs- und Unterlassungs- sowie Schadenersatzansprüche der Genossenschaft und Dritter begründen. Rücksichtnahme und Toleranz und die Beachtung der Individualität jedes einzelnen Nutzers, unabhängig vom Alter, ist ein Grundsatz, der in unserer Genossenschaft gelebt wird.

So wie wir unser gemeinschaftliches Eigentum pflegen und schützen, müssen wir auch unseren Nachbarn die nötige Achtung und Rücksichtnahme entgegenbringen. Unsere Fürsorge gilt in besonderer Weise den Kindern und den Menschen, die Hilfe und Unterstützung nötig haben.