

HAUSORDNUNG

der Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG



Stand 1. März 2017



NEUERWEG
WOHNGENOSSENSCHAFT

Inhalt	Seite
1. Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums	3
2. Vermeidung von ruhestörendem Lärm	5
3. Reinigung und Pflege	5
4. Tierhaltung	8
5. Außenanlagen/Müllbeseitigung/Parken	8
6. Sicherheitsvorkehrungen	9
7. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume	11
8. Beauftragte des Vermieters	11

Das Bestreben der Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG ist es, allen Mitgliedern und Mietern ein gutes, sicheres und sozial verträgliches Wohnen im genossenschaftlichen Sinne zu gewährleisten.

Die Erfüllung dieser Aufgabe setzt eine aktive Mitarbeit und ein gegenseitiges Verständnis aller Bewohner voraus.

Diesem Zweck soll die Beachtung und Einhaltung der Hausordnung dienen, die gleichwohl die gemeinsamen Interessen von Vorstand und Bewohnern ausdrückt und durch nachstehende Festlegungen Bestandteil des Nutzungsvertrages bzw. Mietvertrages ist.

1. Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums

- 1.1. Der Mieter/Nutzer darf die vom Vermieter überlassene Wohnung nur zu Wohnzwecken nutzen.
- 1.2. Alle Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume sind schonend und pfleglich zu behandeln und ausreichend zu beheizen und zu belüften.
- 1.3. Jegliche bauliche Veränderungen der Mieträume und der gemeinschaftlich benutzten Räume, wie
 - Anbringen von Verkleidungen, Anbau und Verglasung an Balkonen und Loggien;
 - Veränderungen der farblichen Gestaltung von Hauseingangszonen, Wohnungseingangstüren (generell keine mechanische und farbliche Veränderungen) zum Treppenhaus, Balkonen und Fensteraußenanstrichen; Verlegen von Laminat und Fliesen sowie das Anbringen von Paneelen,
 - Anbringen von Rollläden und Markisen,
 - Anbringen von Katzentreppen oder -netzen,
 - Anbringen jeglicher Antennen und SAT-Schüsseln/-Anlagen,
 - Anbringen von Ablufthauben,
 - Veränderung der Sanitärtechnik,
 bedürfen der Antragstellung durch den Mieter/Nutzer und der Genehmigung durch den Vorstand.
- 1.4. Das Anbringen von Firmentafeln, Schaukästen, Automaten und gewerblichen Schildern im Haus bzw. in den Außenanlagen ist ohne Genehmigung des Vermieters nicht gestattet.
- 1.5. Bei drohenden Unwettern sind alle Fenster (einschließlich Boden-, Dach- und Kellerfenster) und Türen geschlossen zu halten.
- 1.6. Mit Eintritt der Frostperiode und in der Winterzeit sind Keller- und Bodenfenster stets geschlossen zu halten (außer kurzes Stoßlüften). Zur Vermeidung von Frostschäden treffen die Mieter in ihren Wohnungen die üblichen und notwendigen Vorkehrungen, um das Einfrieren von Heizungen/Heizkörpern, Wasser- und Abflussleitungen, Toiletten und

Badanlagen (auch während Abwesenheit) zu verhindern. Im Winter ist die Kippstellung der Fenster zu vermeiden. Das gilt ebenso für die Fenster in Gemeinschaftsräumen, Kellern und Treppenhäusern.

- 1.7. In der Winterzeit werden die Treppenhäuser, sofern Heizkörper installiert sind, geringfügig beheizt. Die Einstellungen werden von den Mitarbeitern der Genossenschaft vorgenommen und dürfen nicht eigenmächtig durch den Mieter/Nutzer verändert werden.
- 1.8. Für schuldhaft herbeigeführte Schäden am Genossenschaftseigentum haftet der Mieter/Nutzer, bzw. ggf. der Verursacher. Für von Kindern verursachte Schäden haften die Eltern.
- 1.9. Das Verlegen von nicht atmungsaktiven Belägen auf den Balkonen sowie das Schließen von projektmäßigen Fugen und das Verarbeiten von nicht atmungsaktiven Tapeten, Verkleidungen (z. B. Styropor) und nicht diffusionsoffenen Farben an den Wänden sind untersagt.
- 1.10. Aus brandschutztechnischen und raumhygienischen Gründen ist das Anbringen von Styroporplatten im Innenbereich untersagt.
- 1.11. Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, hat der Nutzer/Mieter insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung Sorge zu tragen.
- 1.12. Die Gebrauchsanweisung der Rauchwarnmelder ist zu beachten. Diese dürfen nicht manipuliert, verändert oder überklebt bzw. verschmutzt werden. Die Schäden sind unverzüglich an die Genossenschaft oder den zuständigen Rauchwarnmelderdienstleister zu melden.
- 1.13. Balkone und Loggien sind von Schnee und unnötigen Belastungen freizuhalten.

2. Vermeidung von ruhestörendem Lärm

- 2.1. Unnötiges Hupen, Laufen lassen von Motoren (insbesondere zur Nachtzeit) auf dem Grundstück der Wohngenossenschaft und unmittelbar angrenzenden Parkplätzen ist zu vermeiden.
- 2.2. Lärmerzeugende Arbeiten im Keller (z. B. das Hacken von Holz) sind untersagt.
- 2.3. Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie andere Tonträger sind auf Zimmerlautstärke zu stellen. Das gilt auch für das Musizieren in der Wohnung.
- 2.4. Die gegenseitige Rücksichtnahme erfordert die Vermeidung ruhestörenden Lärms, insbesondere vor 7.00 Uhr, in der Mittagszeit zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und nach 22.00 Uhr. Den Hausbewohnern ist deshalb die Benutzung von lärm erzeugenden Geräten, wie z. B. Schlagbohr- und Waschmaschinen an Sonn- und Feiertagen untersagt.

Dafür sind die folgenden Zeiten zu nutzen:

montags bis freitags	7.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 19.00 Uhr
sonnabends	8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 15.00 Uhr – 18.00 Uhr

Die Festlegung gilt gleichfalls bei Neubezug von Wohnungen. Baumaßnahmen seitens des Vermieters, bedingt durch Havarien, Modernisierungs- bzw. Reparaturmaßnahmen sind hiervon ausgenommen.

3. Reinigung und Pflege

- 3.1. Dem Mieter/Nutzer obliegt die Sauberhaltung, die richtige Belüftung und Pflege der ihm anvertrauten Wohnung einschließlich Nebenräumen. Mit der Pflege der Neben- und Gemeinschaftsräume sowie Treppenanlagen beauftragt die Genossenschaft eine Firma sofern der Nutzungs- bzw. Mietvertrag nichts anderes regelt.
- 3.2. Das Werfen, Ausschütten und Ausklopfen von Gegenständen und Gefäßen aus den Fenstern oder von den Balkonen ist verboten.

- 3.3. Das Trocknen von Wäsche ist auf den Balkonen nur unterhalb der Balkonbrüstung gestattet. Innerhalb der Wohnung soll Wäsche nicht getrocknet werden.
- 3.4. Beim Gießen und Pflegen der Balkonbepflanzung ist darauf zu achten, dass übermäßige Verschmutzung z. B. durch überlaufendes Gießwasser oder Herabfallen von Blumenschnitt verhindert wird (z. B.: Verwendung einer Auffangschale unter Blumentopf etc.).
- 3.5. Abfälle und Hygieneartikel dürfen nicht in das WC oder das Spülbecken entsorgt werden. Verstopfungen der Abflussleitungen sind zwingend zu vermeiden. Durch Zuwiderhandlungen hervorgerufene Kosten der Reinigungs- und Spülarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 3.6. Das Füttern von freilebenden Tieren, wie z. B. Tauben oder Katzen von der Wohnung aus und im Wohngebiet ist untersagt.
- 3.7. Verschmutzungen und Beschädigungen im Treppenhaus sowie an den Außenanlagen, die durch Umzüge oder andere Aktionen von Mietern/Nutzern entstehen, sind dem Vermieter zu melden und von dem Verursacher sofort zu beseitigen. Ansonsten erfolgt die kostenpflichtige Reinigung und Wiederinstandsetzung durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers.
- 3.8. **Die Hausreinigung:** Die gemeinschaftlichen Anlagen wie Treppenhäuser, Durchgänge, Kellergänge, Hauseingangsbereiche und ähnliches werden von einer Fachfirma oder den Mietern selbst im folgenden Turnus gereinigt. Die generelle Pflicht zur Hausreinigung wird in den Vereinbarungen im Miet-/Nutzungsvertrag geregelt.

Kleine Hausreinigung	Turnus
Kehren und Wischen der Treppenhausstufen inkl. Abgangstreppe zum Keller und Podeste, Reinigung der Geländer und Handläufe, Fensterbänke, -griffe und -gitter, Beleuchtungseinrichtungen, Abkehren der Spinnweben, Hochstellen der Abtreter	1 x wöchentlich

Große Hausreinigung	Turnus
Kehren der Gehwegflächen inkl. Stichwege zum Hauseingang mit anschließender Schmutzaufnahme in ein Behältnis, Abtreter herausnehmen und Boden auskehren	1 x wöchentlich
Aufzugskabinen (falls vorhanden): Fußboden wischen, Türen, Wände und Beleuchtung bei Bedarf reinigen	1 x wöchentlich
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kellertüren, Zählerkästen, Beleuchtungseinrichtungen, Rohrleitungen: abwischen ■ Gemeinschaftsräume, Nebeneingänge inkl. Treppe und Podest: Fußbodenflächen kehren, gegebenenfalls wischen ■ Hauseingangs- und Nebentüren inkl. Verglasung: abwischen ■ Klingel- und Briefkastenanlage: reinigen 	1 x monatlich
Reinigung Dachboden (falls vorhanden) inkl. Bodentüren, Bodentreppe, Beleuchtungseinrichtungen, Rohrleitungen, Fußbodenflächen: kehren, gegebenenfalls wischen	1 x monatlich
Treppenhausfenster: vollflächig reinigen inkl. Rahmen und Fensterbänke	1 x vierteljährlich
Boden- und Kellerfenster (falls vorhanden): vollflächig reinigen inkl. Rahmen	1 x halbjährlich

Individuelle gültige Absprachen der Selbstreiniger mit der ausführenden Firma vor Erscheinen der aktuellen Hausordnung Stand 1. März 2017 bleiben bestehen.

- 3.9. **Der Winterdienst** wird bei Bedarf entsprechend der Straßenreinigungssatzung der Stadt Gera von einer beauftragten Firma ausgeführt.

4. Tierhaltung

- 4.1. Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter, bedarf die Tierhaltung der Zustimmung durch die Genossenschaft. Davon ausgenommen ist die Haltung üblicher Kleintiere wie z. B. Fische, Hamster oder Vögel. Die Genossenschaft kann eine Zustimmung verweigern, wenn Belästigungen oder Gefährdungen anderer Hausbewohner oder Nachbarn zu erwarten sind.
- 4.2. Hunde sind außerhalb der Wohnung an der Leine zu führen.
- 4.3. Hunde- und Katzenhalter sind verpflichtet, Verunreinigungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie im Wohngebiet generell zu vermeiden und im Falle einer etwaigen Verschmutzung diese sofort zu beseitigen.
- 4.4. Haustiere sind von Spielplätzen grundsätzlich fernzuhalten.

5. Außenanlagen/Müllbeseitigung/Parken

- 5.1. Die Grünanlagen, alle Nebeneinrichtungen, Kinderspielplätze, Sandkästen und Containerstellplätze sind im Interesse aller Hausbewohner schonend zu behandeln.
- 5.2. In den Außenanlagen dürfen keine Ablagerungen vorgenommen werden.
- 5.3. Hausmüll ist in den dafür bereitgestellten Containern zu entsorgen. Auf Mülltrennung ist zu achten. Wiederverwendbare Abfälle (Grüner Punkt, Glas, Papier und Pappe ...) sind in die dafür vorgesehenen gekennzeichneten Container im Wohngebiet zu entsorgen.
- 5.4. Kraftfahrzeuge aller Art dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen geparkt und abgestellt werden. Auf Zufahrtsstraßen und -wegen ist jegliches Parken im Sinne der Sicherheit und der ungehinderten Durchfahrtsmöglichkeit von Rettungsfahrzeugen verboten. Die Parkplätze sind ausschließlich für die PKW der Anwohner reserviert. Das Abstellen und Parken von LKW ist untersagt. Unberechtigt abgestellte Fahrzeuge

können durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers abgeschleppt werden. Das Parken, Reparieren und Waschen der Fahrzeuge auf Grün- und Rasenflächen ist verboten. Gleiches gilt für Krafträder aller Art und Fahrräder.

- 5.5. Durch Poller oder Schranken gesicherte Straßenabschnitte sind nach deren Öffnung (klappbare Poller) stets wieder zu verschließen (Aufrichten der Poller, Schließen der Schranke).
- 5.6. Das Befahren von Grünanlagen ist verboten.

6. Sicherheitsvorkehrungen

- 6.1. Die Brandschutzbestimmungen in den Wohnungen und allen Gemeinschaftsräumen sind einzuhalten.
- 6.2. Motor- und Kleinkrafträder dürfen im Haus- und Kellerbereich nicht untergestellt werden. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Keller- und Bodenräumen ist untersagt. Boden und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Brennmaterial ist sachgemäß zu lagern.
- 6.3. Das Ablagern von Kühlschränken, Waschmaschinen und sonstigem Grobmüll ist in den Gemeinschafts-, Abstellräumen und Hauseingangszonen der Häuser grundsätzlich untersagt. Bei kurzzeitigem Abstellen (z. B. während Renovierungsarbeiten in der Wohnung) sind die Gegenstände namentlich mit der geplanten Verweildauer zu kennzeichnen. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung erfolgt die kostenpflichtige Entsorgung zu Lasten des Verursachers, wobei durch die Genossenschaft keinerlei Haftung übernommen wird. Ist der Verursacher nicht feststellbar, erfolgt die Umlage auf die Mietergemeinschaft.
- 6.4. Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht voll abgedreht werden, sondern müssen mindestens in der Stellung „Frostschutzsicherung“ (*) verbleiben.
- 6.5. Aufbauten (z. B. Vogelhäuser und Blumenkästen) an Fenstern, Loggien und Balkonen sind sachgemäß und sicher ohne Beschädigung der

Außenwand anzubringen und dürfen nicht zur Verschmutzung der Fassade führen oder z. B. durch Herabstürzen Personen gefährden. Die Funktionstüchtigkeit und Sicherheit ist regelmäßig zu prüfen.

- 6.6. Dächer dürfen nicht betreten werden. Zugangsleitern zum Dach sind nicht zweckentfremdet zu nutzen oder zu entfernen. Dachluken sind verschlossen zu halten.
- 6.7. Schäden und Mängel in der Wohnung bzw. im Haus sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Treten Schäden an den Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom oder Heizung) auf, so sind diese außerhalb der Geschäftszeiten dem Havariebereitschaftsdienst lt. Haustafel zu melden. Missbräuchliche Inanspruchnahme des Havariebereitschaftsdienstes gehen zu Lasten des Mieters/Nutzers.
- 6.8. Haus- und sonstige Hauszugangstüren (Keller, Boden, Hintereingang) müssen zum Schutz der Hausbewohner geschlossen bleiben. Keller-, Boden- und Hoftüren sind nach jeder Benutzung zu verschließen. Der Sperrmechanismus, der das unkontrollierte Öffnen der Haustüren von außen verhindert, darf nicht außer Betrieb gesetzt werden.

Haus- und sonstige Hauszugangstüren dürfen jedoch **nicht abgeschlossen** werden. Eine verschlossene Haustür behindert den Fluchtweg und bringt alle Bewohner in Gefahr. Der Schutz von Leben und Gesundheit ist wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner.

- 6.9. Bei längerer Abwesenheit des Mieters soll dieser einer Person seines Vertrauens die Wohnungsschlüssel hinterlassen und dies der Genossenschaft mitteilen. Bei Verlust von Schlüsseln des Schließsystems ist der Hausmeister oder ein anderer Mitarbeiter der Genossenschaft umgehend zu informieren.
- 6.10. Das Grillen auf Balkonen, Loggien und unmittelbar an Gebäuden liegenden Flächen ist nicht gestattet.
- 6.11. Das Rauchen in den Gemeinschaftsanlagen wie Aufzügen, Kellern, Treppenhäusern u. ä. ist verboten.

7. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume

- 7.1. Die Ordnung und Sicherheit in den Gemeinschaftseinrichtungen und -räumen ist zu gewährleisten. Eine zweckentfremdete Nutzung ist untersagt.
- 7.2. Mess- und Absperreinrichtungen (z. B. Wasserzähler, Elektrozähler, Sicherungskästen, Absperreinrichtungen) müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht verstellt werden, auch nicht in den Mietkellern.
- 7.3. Absperrvorrichtungen im Versorgungsschacht in der Wohnung (Warm- und Kaltwasserventil) sind vierteljährlich durch den Mieter auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.
- 7.4. Auf Treppen, Podesten, Fluren und Hauseingängen, sowie in den Kellergängen und Gemeinschaftsräumen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Das Abstellen von Gehhilfen und Kinderwagen ist nach Rücksprache mit dem Vermieter gestattet, sofern keine anderen zumutbaren Abstellmöglichkeiten bestehen.
- 7.5. Nach Nutzung des Trockenplatzes bzw. Bodens zum Trocknen der Wäsche sind die Wäscheleinen zu entfernen. Auf dem Trockenboden darf keine tropfnasse Wäsche aufgehängt werden.

8. Beauftragte des Vermieters

- 8.1. In jedem Wohngebiet werden Hausmeister eingesetzt. Sie sind berechtigt, bei Notwendigkeit Sofortmaßnahmen festzulegen und durchzuführen, wenn es der Sicherheit und der Herstellung von Ordnung im Haus dient.
- 8.2. Dem Vorstand sowie dessen Beauftragten sind nach erfolgter Ankündigung (mind. 24 Stunden vorher) das Betreten und das Besichtigen der Wohnungen zu gestatten (Rechtsgrundlage bildet § 809 BGB).
- 8.3. Die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung obliegt den Hausmeistern und dem Beauftragten des Vermieters.

Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG

Schmelzhüttenstraße 36
07545 Gera

Telefon: 0365 82550-6

Fax: 0365 82550-82

E-Mail: wohnen@wg-neuerweg.de

www.wg-neuerweg.de