

Hausordnung

Präambel

Haus und Wohnung bilden ein wichtiges individuelles Lebenszentrum der Nutzer einer Genossenschaftswohnung und ihrer Familie. Zum Schutz des individuellen Wohnbereiches, zur Abgrenzung der Interessen der Nutzer untereinander und gegenüber der Genossenschaft, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile und Anlagen soll diese Hausordnung dienen. Sie ist als rechtsverbindlicher Bestandteil des jeweiligen Nutzungsvertrages durch jeden Nutzer und die in seinem Haushalt lebenden Personen einzuhalten.

Stand vom 1. Juni 1997

1. Grundsatz

Die Hausbewohner pflegen im Umgang mit ihren Mitbewohnern die Gesetze gegenseitiger Solidarität und harmonischer Gemeinschaft. Sie nehmen darum Rücksicht auf ihre Mitbewohner und halten auch ihre Kinder an, sich freundlich und ordentlich zu benehmen und die Haus-, Grün- und Gartenanlagen zu schonen. Die Hausbewohner nehmen insbesondere Einfluss darauf, dass Flur und Treppenwände, die Aufzüge und die Außenwände der Häuser nicht beschmiert und bemalt oder sonstig beschädigt werden.

2. Schutz vor Lärm

a) Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb sind während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 abends bis 7.00 Uhr morgens Fernseh-, Radio- und Tongeräte stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. In dieser Zeit ist ebenfalls der Gebrauch von Musikinstrumenten zu unterlassen. Die Nutzung von Freiflächen, Balkonen und Loggien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

b) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Bohren, Stemmen oder Sägen, Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln usw.), so sind diese Arbeiten montags bis sonnabends in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr vorzunehmen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten grundsätzlich untersagt. Soweit Firmen im Auftrag der Genossenschaft Reparatur und Instandhaltungsarbeiten in den Häusern und Wohnungen durchführen, können solche Arbeiten auch während der üblichen Mittagsruhe ausgeführt werden.

c) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr unterbleiben, soweit aufgrund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.

d) Spielen von Kindern Die Kinder sind grundsätzlich auf die vorhandenen Spielplätze zu verweisen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zuwege sind zum Spielen nicht zugelassen. Beim Spielen in der Wohnung ist eine Störung der anderen Hausbewohner zu vermeiden.

e) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. f) Bei schwerer Krankheit eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

g) Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuschlagen von Fahrzeugtüren sind insbesondere zur Nachtzeit vor den Häusern und auf den Innenhöfen zu unterlassen.

3. Sicherheit

- a) Zum Schutz der Hausbewohner sind alle Haustüren im Winterhalbjahr von 20.00 bis 6.00 Uhr und im Sommerhalbjahr von 22.00 bis 6.00 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig verschlossen zu halten. Wer die Türen in diesen Zeiträumen öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder abzuschließen.
- b) 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, Möbel und ähnliche sperrige Gegenstände verstellt werden.
- c) Das Lagern von feuergefährlichen und leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen sowie grundsätzlich auch in Wohnungen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden, in Kellergängen und Gemeinschaftseinrichtungen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
- d) Brennstoffe (für ofenbeheizte Wohnungen) dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen zerkleinert und gelagert werden. Müll, Asche (ohne Glut), Küchenabfälle und dergleichen gehören in und nicht neben die Mülltonnen. Gerümpel ist durch die Hausbewohner selbst zu entfernen. Das gilt auch für Verunreinigungen, die durch Brennstofflieferungen oder ähnliches verursacht werden. e) Das Werfen von Gegenständen oder das Ausschütten von Wasser aus den Fenstern ist nicht gestattet.
- f) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen ist unverzüglich der zentrale Service der Genossenschaft bzw. der zuständige Bereitschaftshausmeister (Tel.-Nr. 0172-316 80 22) zu verständigen. Bei Gefahr im Verzuge (erhebliche Havarie oder Störung) können die Notdienste der entsprechenden städtischen Gesellschaften (WAB, GASAG, BEWAG) unmittelbar verständigt werden. Wird Gasgeruch in einem Raum oder im Haus bemerkt, dürfen diese Räumlichkeiten nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter oder Klingeln sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen und der Gashaupthahn ist zu schließen.
- g) Fällt die Treppen- oder Flurbeleuchtung aus und ist dadurch die Sicherheit im Haus nicht mehr gewährleistet, ist unverzüglich der zuständige Hausmeister, die Reparaturauftragsannahme oder der Bereitschaftsdienst der Genossenschaft zu verständigen.
- h) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- i) Zur Verhütung von Feuergefahr dürfen der Boden und die Kellerräume nicht mit offenem Feuer betreten werden. Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren sind nur mit der Genehmigung der Genossenschaft und unter Beachtung der Rechtsvorschriften zulässig. Soweit Wohnungen noch mit Öfen ausgestattet sind, sind diese sachgemäß zu beheizen und die gesetzlichen Brandschutzbestimmungen zu beachten. Zur Vermeidung von Beschädigungen des Hauses und der Wohnungen müssen Dachfenster und Bodenluken nachts und bei schlechter Witterung verschlossen werden. j) Rauchen in Treppenaufgängen, Zwischenfluren, Böden und Kellern ist verboten.

4. Reinigung

Wohnungen, Haus und Grundstück sind stets sauber zu halten. Verunreinigungen sind von den verantwortlichen Hausbewohnern unverzüglich zu beseitigen. Soweit Häuser, Aufgänge oder Hausbereiche nicht durch Firmen gereinigt werden, legen die Nutzergemeinschaften in den einzelnen Häusern den Umfang der konkreten Arbeiten und den Reinigungsturnus selbst fest. Wird von dem

zuständigen Hausverwalter bzw. der Genossenschaft festgestellt dass die Reinigung in einzelnen Häusern bzw. Aufgängen nicht ordnungsgemäß realisiert wird, kann durch die Genossenschaft eine Firma mit der Reinigung beauftragt werden. Die entstehenden Kosten werden als Betriebskosten umgelegt. Vorgärten und zum Haus gehörende Spielflächen sind durch die Nutzer sauber zu halten. Vorgärten werden nach entsprechender Abstimmung im Haus durch die Nutzer selbst gepflegt. Soweit diese Arbeiten durch Fremdfirmen ausgeführt werden, werden diese Kosten den Nutzern als Betriebskosten umgelegt.

5. Tierhaltung

Tiere sind so zu halten, dass von diesen keine Beschädigungen der Mietsache und Belästigungen anderer Mitbewohner ausgehen. Das Halten von größeren Haustieren (Katzen, Hunden usw.) bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere die Bewohner belästigen, die hygienischen Vorschriften nicht eingehalten werden oder sonstige Beeinträchtigungen im Haus oder Beschädigungen an der Wohnsubstanz eintreten. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

6. Zutritt zur Wohnung

Entsprechend den rechtlichen Vorschriften ist den beauftragten Mitarbeitern der Genossenschaft nach rechtzeitiger Ankündigung der Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Bei längerer Abwesenheit des Nutzers von der Wohnung (mehr als 14 Tage) oder bei fristgemäßer Ankündigung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die WBG ist ein Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson (z. B. Nachbarn, Verwandte, Wohnungsverwalter) zu hinterlegen. Das Wohnungsunternehmen ist davon zu unterrichten. Bei Abwesenheit in der Wohnung ist zu gewährleisten, dass die Nutzerpflichten (z.B. Treppenreinigung) eingehalten werden. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass keine Frostschäden eintreten und durch mangelnde Beheizung der Wohnung auch Nachbarwohnungen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein regelmäßiges kontrolliertes Lüften der Wohnung ist zu sichern. Die Genossenschaft hat Arbeiten, die zur baulichen Erhaltung und laufenden Instandhaltung des Hauses oder der Wohnung oder zur Abwendung drohender Gefahren notwendig werden, vorzunehmen. Verhindert oder verzögert der Nutzer die Ausführung dieser Arbeiten ohne zwingenden Grund, so trägt er die dadurch entstehenden Mehrkosten und ist zum Ersatz dadurch eingetretener Schäden gemäß den Rechtsvorschriften verantwortlich.

7. Müllabwurfanlagen

Soweit in den Häusern Müllabwurfanlagen vorhanden sind, sind diese nur in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr zu benutzen. Flaschen, Gläser, Verpackungsmaterial, Bücher und Zeitungen sind nicht über die Müllabwurfanlagen, sondern in den dafür bereitgestellten Containern zu entsorgen. Die Klappen der Müllabwurfanlagen sind stets sauber zu halten. Nach Möglichkeit sollte Hausmüll in Müllbeuteln entsorgt werden. Vorbeigefallener Müll ist zu beseitigen, klemmende Schachtdeckel dürfen nicht mit Gewalt geschlossen werden. Eine Verstopfung ist unverzüglich dem Hausmeister zu melden. Sperrige Gegenstände sind nicht in die Müllabwurfanlagen einzubringen. Die Entsorgung von Flaschen und Gläsern u. ä. in die bereitgestellten Glascontainer darf nur in den vorgeschriebenen Zeiten erfolgen. Einfüllzeiten: Montag bis Samstag 7.00-13.00 Uhr und 15.00-20.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen darf kein Glas eingeworfen werden.

8. Personenaufzüge

- a) Bei der Nutzung der Personenaufzüge ist die Einhaltung der Bedienungsanleitung zu beachten. Die Nutzung von Aufzügen bei Bränden im Haus bzw. in der Wohnung ist untersagt.
- b) Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass Personenaufzüge durch Kinder nicht zum Spielen benutzt werden.
- c) In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände (Möbelstücke und dergleichen) nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Treten bei der Nutzung von Aufzügen, insbesondere durch den Transport von Gegenständen oder die Mitnahme von Tieren, Verschmutzungen oder Beschädigungen auf, sind diese durch den Verursacher selbst zu entfernen. Beschädigungen sind dem zuständigen Hausmeister unverzüglich zu melden.
- d) Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Wohnungsunternehmen mit Angabe des Transportunternehmens rechtzeitig angezeigt werden. Beim Transport von Umzugsgut ist der Aufzugskorb in geeigneter Form zu schützen. Die Fahrstuhlerweiterung darf nur durch den zuständigen Hausmeister bzw. einen beauftragten Mitarbeiter der Genossenschaft vorgenommen werden.

9. Antennenanlagen

Die Antennenanlagen in den Häusern der Genossenschaft sind Eigentum der PrimaCom AG. Das Anbringen eigener Antennen außerhalb der Wohnung, z. B. sichtbar an Fenstern oder oberhalb einer Balkonbrüstung sowie an der Fassade oder auf dem Dach, ist grundsätzlich nicht gestattet. Begründete Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Genossenschaft.

10. Sonstiges

Die Wohnung ist nicht zum Trocknen von Großwäsche geeignet. Bei der Nutzung von Waschmaschinen ist zu sichern, dass durch auslaufendes Wasser keine Schäden in der Wohnung bzw. in anderen Wohnungen eintreten können. Soweit in Häusern Trockenräume zur Verfügung stehen, sind diese unmittelbar nach Nutzung zu reinigen und stets in Ordnung zu halten. Auf Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden. Das Anbringen von Fenstertrocknern ist nicht gestattet.

Teppiche dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen. Im Interesse der Gesamtansicht des Hauses sollten Betten nicht in Fenstern oder auf Balkonbrüstungen der Straßenseite gelüftet werden.

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 herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht entsorgt werden.

Veränderungen am vertraglichen Zustand der Wohnung, der Bausubstanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen ausschließlich mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Das betrifft insbesondere das Anbringen von Verglasungen, Rollläden und Antennen u. ä.

Die vorgenannte Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Soweit ein einzelner Punkt der Hausordnung unwirksam sein sollte, wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Hausordnung nicht berührt.