

Hausordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft Reichenbach eG
beschlossen zur Vertreterversammlung am
29.09.1999



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
REICHENBACH**

Vorbemerkung:

Hausbewohner können nur dann friedlich unter einem Dach zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben.

A. Häusliche Ruhe

1. Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 18.00 Uhr bis 8.00 Uhr und 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr.
2. In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden. Dies gilt auch für Arbeiten in Kellerräumen und auf bzw. in gemeinschaftlichen Flächen und Räumen in und außer Haus. Die Bohrzeiten werden wie folgt festgelegt:
Montag bis Freitag von 8.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr
Samstag nur von 8.00 – 12.00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen ist das Bohren zu unterlassen
Von dieser Regelung unberücksichtigt bleiben notwendige Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
3. Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls grundsätzlich in den vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet.
4. Das Abspielen und Abhören von Tonträgern jeder Art ist auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Auf den Zuwegen, Fluren und Treppenhäusern ist jeglicher Lärm zu vermeiden. Alle elektrischen Anlagen müssen entstört sein.
5. Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass unübliche Ruhestörungen durch Kinder insbesondere in den vereinbarten Ruhezeiten vermieden werden. Das Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und -flächen zulässig, also insbesondere nicht in Kellerräumen, Hauseingängen, Fluren, Treppenhäusern und Wäscheplätzen.
6. Es ist darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen jeglicher unnötiger Lärm vermieden wird. Besucher/Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden.
7. Gästeparties in Wohnungen, bei denen (z.B. durch Musik und Tanz) die unter Ziff.1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind grundsätzlich ein- bis zweimal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt bis 24.00 Uhr. Solche Parties und ähnlich geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Mitbewohnern anzukündigen.

B. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Rücksichtnahme-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

1. Pflegen und Reinigen der Treppenhäuser, Kellergänge und Gemeinschaftsräume
 - a) die Hausordnung ist Etagenweise einmal wöchentlich und bei Bedarf durchzuführen
 - b) der Kellergang, der Hintereingang (Briefkastenraum gehört allerdings zur Hausreinigung Parterrewohnung) und die Gemeinschaftsräume sind einmal monatlich im Wechsel zu reinigen
 - c) der Boden und Trockenraum ist bei zweckbestimmter Nutzung monatlich, bei sonstiger Inanspruchnahme durch den Benutzer zusätzlich zu reinigen
 - d) zur Pflege gehört auch das Putzen der Fenster und Türen

Alle Nutzer sind angehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere durch Umzug oder Lieferung von Gütern verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden.

2. Teppiche, Polster, Betten, Matratzen, Kleidungsstücke, Schuhe etc. dürfen nur auf/in hierfür vorgesehenen gemeinschaftlichen Plätzen/Räumen oder innerhalb der Wohnung gereinigt werden. Eine Reinigung auf dem Balkon und aus dem Fenster ist nicht gestattet. Das Abklopfen von Abstreichern an der Hauswand ist untersagt.
3. Kehricht, Küchenabfälle u.ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter entleert werden; gegebenenfalls ist der Müll weiter zu trennen. Dafür sind im Wohngebiet Wertstoffcontainer aufgestellt. Plaste ist über die Gelben Säcke zu entsorgen. Flüssigkeiten und andere Abfälle (z.B. Zigarettenkippen, Brot- u. Küchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden. Auch beim Gießen von absturz sicher angebrachten Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunterliegende Flächen und/oder Gebäudeteile läuft. Kletterpflanzen an Außenwänden sind im Übrigen nicht gestattet.
4. In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WC`s dürfen keine Abfälle und schädliche Flüssigkeiten gegeben werden. Es ist speziell verboten, das WC quasi als Abfalleimer zu nutzen, z.B. für Blechdosen, Watte, Textilien, Hygieneartikel, Windeln, Zeitungen, Zigaretenschachteln, Rasierklingen, Bauabfälle, Farbreste, Fette, Öle, Knochen o.ä.
5. Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume, Flächen und Einrichtungsteile sowie anderen Gemeinschaftseigentums hat der Störer selbstverantwortlich unverzüglich zu beseitigen, gegebenenfalls entstandenen Schaden zu ersetzen.
6. Das Halten von Hunden bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis des Vorstandes. Der betreffende Tierhalter muss dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werden. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Außenanlagen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichteinhaltung dieser Verhaltensregelungen kann eine bereits erteilte Haltungserlaubnis nach einmaliger erfolgloser Abmahnung widerrufen werden.
7. Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist der Wohnungsverwaltung unverzüglich mitzuteilen (z.B. Befall von Schaben, Kakerlaken, Silberfischchen usw.). Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
8. In Treppenhäusern, Kellergängen, Fluren dürfen keine Gegenstände (z.B. Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder, Kinderwagen, Schlitten und dergleichen sind grundsätzlich nur im Kellergeschoss auf den hierfür vorgesehenen Plätzen oder innerhalb des eigenen Kellers zu deponieren. Sie sind über Flure und Treppen zu tragen. Verursachte Verschmutzungen gemeinschaftlicher Flächen sind sofort zu beseitigen. Motorfahrzeuge dürfen grundsätzlich nicht in Kellern abgestellt werden. Für kontinuierliche Balkonreinigung ist der Nutzer allein verantwortlich.
9. In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren vom 1. Oktober bis zum 31. März eines Jahres um 20.00 Uhr, in den übrigen Zeiten um 21.00 Uhr zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- und ausgeht, hat die Tür wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. Die Zugangstüren zu den Räumen der Kellerabteile sind stets abzuschließen.
10. Im Keller sind die Fenstergitter grundsätzlich geschlossen zu halten. Bei Regen, Sturm und Schnee sind darüber hinaus die Fenster in Kellerabteilen zu schließen. Entsteht durch die Nichtbefolgung dieser Anordnung Schaden an fremdem Eigentum, so haftet der betreffende Kellernutzer.
11. Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgeschriebenen Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage verwendet werden. Das Anbringen von gesonderten Antennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurlantennen ist grundsätzlich ohne Genehmigung des Vorstandes der WBG nicht gestattet.
12. Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Weiterhin besteht grundsätzlich die Nutzerverpflichtung, Balkone von Schnee und Eis (ohne zu salzen) möglichst freizuhalten. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Waschmaschinen) sollten zumindest bei mehr als eintägiger Abwesenheit gesichert werden;

gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe offen sind.

13. Das Anbringen von Markisen, Sonnenblenden, Verglasungen, Jalousien usw. auf Balkonen bzw. an Fenstern bedarf der Zustimmung des Vorstandes der WBG. Auch hinsichtlich etwaiger Haftung für Folgeschäden am genossenschaftlichen Eigentum gilt die Verantwortlichkeit des Verursachers. Anderweitige bauliche Veränderungen an Balkonen bedürfen ebenfalls der Genehmigung.
14. Wir empfehlen:
Nutzer, welche ihre Wohnung über einen mehr als dreitägigen Zeitraum unbewohnt lassen wollen, haben einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung von Schäden, das Betreten der Wohnung zu ermöglichen.
15. Hausschlüsselverluste sind unverzüglich der Hausverwaltung mitzuteilen. Die Kosten für Ersatzschlüssel hat der betreffende Nutzer zu tragen. Schlüssel sind im Übrigen nicht mit Namens- und Anschriftenhinweisen zu kennzeichnen.
16. In Kellern und Böden sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
17. Klingelanlagen und Briefkästen sind gut leserlich mit dem Nutzernamen zu versehen.
18. Das Rauchen außerhalb der Wohnung im Haus ist nicht gestattet.
19. Das Einstellen und Lagern von Sperrmüll in Gemeinschaftsräumen ist bis spätestens zur nächsten Sperrmüllabfuhr möglich (Namen beim jeweiligen Sperrmüll anbringen). Das Abstellen von Fernsehgeräten, Kühlschränken, Waschmaschinen, Autoreifen und anderen Gegenständen, die bei der Entsorgung kostenpflichtig sind, ist grundsätzlich nicht gestattet. Fahrräder sind in den Fahrradräumen oder im eigenen Keller aufzubewahren. Nicht mehr benötigte Fahrräder müssen bei der Schrottsammlung entsorgt werden.
20. Wäscheleinen sind nach dem Trocknen der Wäsche zu entfernen.

C. Feuer und Kälteschutz (ergänzende Regelungen)

Zur Vermeidung von Bränden dürfen Keller und Böden nicht mit offenem Licht betreten werden. Bei Frostwetter sind Räumlichkeiten, insbesondere Bad, Toilette und Küche vor allzu starker Auskühlung zu schützen. Die Kellerfenster sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Wohnungen sind regelmäßig zu lüften, das gilt vor allem bei trockenem Wetter. Das Auskühlen der anliegenden Wohnungen in den unteren Etagen ist besonders im Winter zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnungen in das Treppenhaus zu entlüften. Grundsätzlich sind bei schlechter Witterung (Sturm, Schneefall, Regen etc.) sowie nachts, Fenster und Dachluken der Gemeinschaftseinrichtungen (Wäscheboden, Hausflur etc.) geschlossen zu halten. Tagsüber ist nur bei Anwesenheit zu öffnen. Für das Schließen ist der Mieter verantwortlich, welcher geöffnet hat.

D. Parkordnung

Das Abstellen von Fahr- und Motorrädern sowie das Parken von Fahrzeugen auf den Wirtschaftswegen ist nicht gestattet. Dies trifft ebenfalls auf das Parken vor Müllhäusern und auf Grünflächen zu. Unberechtigt geparkte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt.

E. Sonstiges

1. Jeder Wohnungsnutzer haftet für seine Familienangehörigen und Besucher.
2. Beschwerden über die Nichtachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Vorstand der WBG unter Hinweis auf Fakten und Daten (nicht in anonymer Form) schriftlich zuzuleiten.
3. Über Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheidet die Vertreterversammlung mehrheitlich.
4. Diese Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages. Bei Nichteinhaltung erfolgt eine schriftliche Abmahnung und im Wiederholungsfall kann nach BGB die Kündigung erfolgen.