



**Wohnungsgenossenschaft
Böhlen eG**

Hausordnung



Fassung 11/2013

1. Präambel

Haus und Wohnung bilden ein wichtiges Lebenszentrum des Nutzers und seiner Familie. Das Zusammenleben aller Bewohner erfordert besondere Rücksichtnahme und Toleranz. In der vorliegenden Hausordnung sind wichtige Rechte und Pflichten beschrieben. Deren Einhaltung bildet die Grundlage für ein friedvolles und einvernehmliches Miteinander sowie des sorgfältigen, verantwortungsvollen Umganges mit den zur Mitnutzung überlassenen Einrichtungen.

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil Ihres Nutzungsvertrages. Diese gilt gleichermaßen für Ihre Familienangehörigen und Besucher. Bei Vorliegen sachlicher und wichtiger Gründe ist die WG Böhlen eG berechtigt, die Hausordnung nach eigenem Ermessen zu ändern bzw. den Gegebenheiten anzupassen.

2. Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind alle Bereiche einer Liegenschaft (Zufahrt, Fußweg, Freifläche, Spielplatz, Müllplatz etc.) bzw. einem oder mehreren Hauseingängen zugeordnete Räume (Treppenhaus, Dachboden, Kellergang, Trockenraum, Fahrradkeller etc.), welche ohne individuelle mietvertragliche Zuordnung sind und zur gleichartigen Inanspruchnahme allen Hausbewohnern zur Verfügung stehen.

- 2.1. Alle Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nur zweckgebunden genutzt werden und stehen allen Bewohnern zur Nutzung offen. Individuelle Nutzung bedarf der Zustimmung aller Bewohner und der Verwaltung der WG Böhlen eG.
- 2.2. Haus- und Hofeingänge, Grundstückseinfahrten, Zuwegungen, Rettungswege sowie Absperr- und Ableseeinrichtungen zur Ver- und Entsorgung dürfen nicht zugestellt oder versperrt werden. Treppenhäuser, Flure, Gemeinschaftsräume sowie Containerplätze sind keine Abstellplätze. Das Abstellen und die Ablagerung von Gegenständen, Möbeln, Sperrmüll u.a. sind untersagt.
- 2.3. In Kellern, Nebenräumen, auf Hof- und Freiflächen sowie unter Balkonen dürfen keine kraftstoffbetriebenen Fahrzeuge und Geräte abgestellt werden.
- 2.4. Die Müllentsorgung hat nach den jeweils gültigen Abfallsatzungen zu erfolgen. Wertstoffe (Glas, Papier, Verpackungen etc.) und Restmüll sind nach geltenden Verordnungen zu trennen und in die dafür vorgesehenen Behälter einzuwerfen. Öle, Fette, Farben sowie schadstoffhaltige Flüssigkeiten sind umweltgerecht zu entsorgen. Sperrmüll gehört nicht in die Müllbehälter und darf auch nicht auf Müllplätzen oder Gemeinschaftsflächen gelagert werden. Die Stellplätze sind sauber und, sofern Schließeinrichtungen vorhanden sind, verschlossen zu halten.

-
- 2.5. Das zeitweilige Abstellen von Hilfsmitteln (z.B. Rollatoren, Rollstühle, Kinderwagen u. dgl.) im Eingangsbereich der Treppenhäuser ist gestattet, sofern der Zugang (Fluchtweg) nicht behindert wird und keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
 - 2.6. Innerhalb der Grundstücke, Garagen- und Stellplatzanlagen darf nur mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden.

3. Ordnung und Sicherheit

- 3.1. Zur Verhütung / Vorbeugung von Einbrüchen und Diebstählen sowie zum Erhalt des Schutzes für Haus, Wohnung und deren Nutzer, haben die Bewohner dafür Sorge zu tragen, dass Unbefugten der Zugang zum Haus verwehrt wird. Vor Fernöffnung der Haustür ist die Legitimation des Zutritts über die Gegensprechanlage zu prüfen.
- 3.2. Nebeneingangs-, Keller- und Hoftüren sind immer verschlossen zu halten. Die Haustür ist stets zu schließen, jedoch nicht zu verschließen. Die Funktion der Türöffnungsanlage im Not- und Gefahrenfall muss dauerhaft gegeben sein.
- 3.3. Die Nachfertigung von Hausschlüsseln hat von Originalen zu erfolgen und bedarf der Erlaubnis der Genossenschaft. Ein Verlust der Haustürschlüssel ist umgehend der Geschäftsstelle mitzuteilen.
- 3.4. Für das Öffnen und Schließen der Treppenhausfenster sind die Nutzer der jeweils angrenzenden Geschosse zuständig. Die Fenster der übrigen Gemeinschaftsräume und Trockenböden sind vom Benutzer eigenverantwortlich zu öffnen und zu schließen.
Es ist in allen Räumen für ausreichende Lüftung zu sorgen. Ein permanentes Offenhalten von Türen und Fenstern ist ganzjährig unzulässig. In Frostperioden sind kurze Stoß- und Querlüftungen vorzunehmen. An Sommertagen sind Kellerfenster und -türen tagsüber geschlossen zu halten; Lüftungen sind vor allem am Morgen bzw. Abend durchzuführen.
- 3.5. Im Keller- und Bodenbereich, sowie in Treppenhäusern, Eingangsbereichen und Gemeinschaftsräumen besteht absolutes Rauchverbot.
- 3.6. Bei längerer Abwesenheit haben die Bewohner Vorsorge zu treffen, dass in ihrem Wohnbereich keine Schäden entstehen. Insbesondere bei Frost dürfen die Heizkörper nicht vollständig abgeschaltet, sondern müssen mindestens auf Stellung „Frostschutz“ verbleiben.
Es empfiehlt sich, bei fortwährendem Fernbleiben den Wohnungsschlüssel an eine Vertrauensperson zu übergeben, welche im Notfall (Rohrbruch, Feuer) den Zugang zur Wohnung gewähren kann. Diese Vertrauensperson sollte der WG Böhlen eG benannt werden.

4. Reinigung und Winterdienst

- 4.1. Alle Wohnungsnutzer sind verpflichtet, für Ordnung und Sauberkeit in den angemieteten Räumlichkeiten und den Gemeinschaftseinrichtungen zu sorgen.
- 4.2. Die Bewohner desselben Wohngeschosses sind im wöchentlichen Wechsel von ihrer Etage abwärts für die Reinigung der Treppen, Podeste, Fenster / Haustüren verantwortlich. Dachboden und die Kellergänge, sowie die gemeinschaftlichen Räume (z.B.: Fahrrad- und Trockenräume, sowie Türen und Fenster) sind von allen Wohnungsnutzern nach einem hausintern festzulegenden Wechsel, jedoch mindestens 1 x monatlich, zu reinigen.
Andere Reinigungsmodalitäten sind nach Festlegung der Hausgemeinschaft möglich. Die Verpflichtung besteht unabhängig vom eigenen Nutzungsanteil.
- 4.3. Ist der Wohnungsnutzer abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass auch während seiner Abwesenheit seine Aufgaben im Rahmen der Hausordnung erfüllt werden.
- 4.4. Alle Wohnungsnutzer haben den Zugang zum Haus, den Anliegerfußweg, andere zum Haus gehörende Verkehrsflächen, Müllplätze u. a. unter Beachtung der kommunalen Festlegungen wöchentlich zu reinigen. Welcher Mietbereich in welcher Woche hierfür verantwortlich ist, wird hausintern festgelegt.
- 4.5. Alle Bewohner sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Wohnumfeldes zu sorgen und haben dafür einzustehen, dass Verunreinigungen nach dem Verursacherprinzip sofort beseitigt werden.
- 4.6. Alle Bewohner haben dafür zu sorgen, dass die Objekt- und Anliegerflächen von Schnee und Eis freigehalten und bei Glätte abgestumpft werden. Dabei sind auch die jeweiligen Satzungen der Städte und Gemeinden bindend. Der Einsatzplan der einzelnen Mietbereiche ist hausintern festzulegen.
- 4.7. Die Verpflichtung zur Durchführung der vorgenannten Punkte entfällt bei wirksamer Vergabe dieser Leistungen an Dritte.

5. Zusammenleben

- 5.1. Von jedem Nutzer wird ein normales und ruhiges, von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägtes Wohnverhalten erwartet. Der Nutzer ist zugleich für seine Familienangehörigen und Besucher verantwortlich.
- 5.2. Handwerkliche und hauswirtschaftliche Arbeiten, welche mit Lärmentwicklung verbunden sind, dürfen nur außerhalb der allgemein gültigen, in kommunalen Satzungen und Verordnungen sowie Gesetzen festgelegten Ruhezeiten ausgeführt werden. Darüber hinaus sind diese Arbeiten von Montag bis Samstag in der Zeit von 07:00 Uhr bis 13:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr gestattet. An Sonn- und Feiertagen sind lärmintensive Arbeiten generell unzulässig.

-
- 5.3. Die Benutzung von Radio- und Fernsehgeräten sowie das Musizieren dürfen nur in Zimmerlautstärke erfolgen. Ist das Musikinstrument besonders laut und kann nicht auf Zimmerlautstärke reduziert werden (Bsp.: Akkordeon oder Hausmusik in Gruppen), reduziert sich die Zeit auf eine Stunde täglich unter Beachtung der üblichen Ruhezeiten.
- 5.4. Die Spielplätze sind für die Kinder eingerichtet und somit vor Verunreinigungen und zweckfremder Nutzung jeglicher Art zu schützen. Die Eltern sind verpflichtet, auf ihre Kinder einzuwirken, um unsachgemäße Nutzung und Schädigung zu vermeiden. Ruhezeiten wie unter Punkt 5.2. benannt, gelten auch für die Benutzung der Spielplätze. Gewöhnlicher Lärm von Spielplätzen während der Nutzungszeiten ist hinzunehmen.
- 5.5. Die Wohnräume (insbesondere Küche und Bad) dürfen nicht in das Treppenhaus entlüftet werden. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Dafür sind die Trockenplätze und -räume zu nutzen. Die Wäscheleinen sind nach dem Trocknen wieder zu entfernen. Auf Balkonen (Loggien) darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- 5.6. In der Wohnung, im Haus und den Freiflächen dürfen keine Abfälle gelagert werden.
- 5.7. Das Füttern von Wildtieren und Haustieren außerhalb der Wohnung ist verboten. Schadnagerbefall und das Auftreten von Ungeziefer ist umgehend der Verwaltung mitzuteilen. Alle Bewohner sind entsprechend der Verordnung über die Bekämpfung von Gesundheitsschädlingen verpflichtet, den von der Wohnungsgenossenschaft beauftragten Unternehmen Zutritt zur Wohnung und zu den Nebenräumen zu ermöglichen.
- 5.8. Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich nur mit vorhergehender Zustimmung der Wohnungsverwaltung gestattet. Dabei ist die Haltung artgerecht vorzunehmen.
Verunreinigungen, welche durch diese entstehen, sind zu vermeiden bzw. sofort zu entfernen. Hundehalter müssen Ihre Tiere mit Verlassen der Wohnung anleinen.
Das Einverständnis kann aus wichtigem Grund (z.B.: Verstoß gegen die Hausordnung, Störung des Zusammenlebens) widerrufen werden.
Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (z.B. Kaninchen, Zierfische oder Vögel).
- 5.9. Pflanzkästen müssen sicher angebracht bzw. aufgestellt werden. Bepflanzungen haben derart zu erfolgen, dass von ihnen keine Beeinträchtigung von Mitbewohnern oder eine Schädigung der Bausubstanz ausgehen. Beim Bewässern von Blumen und Pflanzen ist darauf zu achten, dass das Gießwasser nicht auf darunter liegende Mietbereiche gelangt.

-
- 5.10. Mietereigene Anpflanzungen im Außenbereich sind nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinwüchsige Pflanzen und Blumen in Vorgärten, die regelmäßig und dauerhaft von Hausbewohnern gepflegt werden.
 - 5.11. Das Grillen mit offenem Feuer auf dem Balkon / Terrasse / Loggia ist nicht gestattet. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Außenanlagen / Grünflächen ist erlaubt, sofern die Hausbewohner nicht durch Qualm, Geruch oder Lärm belästigt werden. Es soll zu angemessener Uhrzeit stattfinden und diesbezüglich den kommunalen Vorgaben entsprechen. Der anfallende Müll ist umgehend zu beseitigen. Etwaige Beschädigungen an den genutzten Flächen und Einrichtungen sind eigenverantwortlich zu beheben.

6. Sonstiges

- 6.1. Das Anbringen von mieter eigenen Satellitenanlagen und anderen Antennen im sichtbaren Fassadenbereich ist grundsätzlich verboten.
- 6.2. Sämtliche Veränderungen an der Mietsache und Einbauten bedürfen eines schriftlichen Antrages und sind nur mit Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft Böhlen eG gestattet.
- 6.3. Beschädigungen am Haus oder seinen Anlagen sowie insbesondere bestehende Unfallgefahren, sind unmittelbar nach Feststellung der Verwaltung mitzuteilen. Die Bewohner sind zur Schadensabwehr und -minderung im Rahmen Ihrer Möglichkeiten verpflichtet.
- 6.4. Die Beschriftung der Klingel- und Briefkastenschilder erfolgt einheitlich nach Vorgabe der Wohnungsgenossenschaft. Das Anbringen von Schildern, Werbetafeln, Aufklebern u. dgl. ist nur nach vorheriger schriftlicher Anfrage und Zustimmung der Verwaltung gestattet.
- 6.5. Beschwerden bzw. Meldungen über Verstöße gegen die Hausordnung sind schriftlich bei der Verwaltung einzureichen. Anonyme Mitteilungen werden nicht bearbeitet.

Die Hausordnung hat vertragliche Wirkung und ist für alle in der Wohnung lebenden Personen sowie deren Besucher bindend. Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus der Hausordnung können Konsequenzen (Abmahnung, Kündigung) für das Nutzungsverhältnis entstehen.

Neben den Regelungen der Hausordnung und des Dauernutzungsvertrages gelten die allgemeinen Bestimmungen der jeweiligen kommunalen Satzungen und übergeordneten Verordnungen.

Diese Hausordnung tritt am 01.12.2013 in Kraft. Sie ersetzt die Hausordnung von Dezember 2003.

Böhlen, November 2013

Graupner Becker
 Vorstand

