

HAUSORDNUNG der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Langensalza eG

Das Bestreben der Genossenschaft ist es, allen Mitgliedern und Partnern der Nutzungsverträge (nachfolgend Nutzungsberechtigte genannt) ein friedliches, glückliches und gesundes Wohnen zu sichern.

Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt das Mitwirken aller Hausbewohner voraus, da das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft die gegenseitige Rücksichtnahme aller erfordert. Die Nutzungsberechtigten in einem Haus haben naturgemäß weder die gleichen Lebensgewohnheiten noch die gleichen Interessen.

Individuelle Lebensgestaltung sollte jedem Nutzungsberechtigten so weitgehend möglich sein, wie die Mitbewohner nicht unzumutbar gestört werden.

Gegenseitige Rücksichtnahme ist erste Voraussetzung für ein angenehmes Zusammenleben. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, erkennt der Nutzungsberechtigte die Hausordnung als für ihn verbindlich an.

Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann die Genossenschaft nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Für alle Schäden, die der Genossenschaft durch Verletzung oder Nichteinhaltung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Nutzungsberechtigte ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf die Genossenschaft nur vornehmen, wenn dadurch Rechte und Pflichten des Nutzungsberechtigten nicht verändert werden.

I. Sorgfaltspflicht

1. Der Nutzungsberechtigte hat die Wohnung und Nebenräume, die gemeinsam benutzten Hausteile sowie die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen pfleglich zu behandeln und hierzu auch seine Angehörigen und Gäste bzw. Besucher anzuhalten.

Die Mieträume sind sorgfältig zu reinigen und ausreichend zu lüften, erforderlichenfalls Not zu beheizen, damit Schäden vermieden werden.

Beim Reinigen und Putzen von Fußböden, Fenstern, Türen, Treppen und sanitären Anlagen sind nur Mittel zu verwenden, die das Material oder die Farbe nicht angreifen.

2. Beim Transport von Sachen sind beschmutzte oder beschädigte Treppen und Flure sofort zu reinigen bzw. bei Beschädigung fachgerecht Instand zu setzen.
3. Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist in dem Umfang zulässig, wie es mit der allgemeinen Pflicht zur pfleglichen Behandlung der Wohnung vereinbar ist. Ansonsten sind dafür vorgesehene Trockenplätze bzw. Trockenräume bzw. Dachböden zu nutzen.
4. Beim Trocknen von Wäsche auf Balkonen und Loggia sowie Lüften der Betten in den Fenstern und auf den Balkonen sind die Festlegungen der Ortssatzung oder die allgemeinen Anforderungen an das Straßenbild zu beachten.
Teppiche, Betten, Matratzen und Kleidungsstücke dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster herab, sondern nur an hierfür vorgesehenen Plätzen ausgeklopft, ausgeschüttelt und gereinigt werden.
5. Asche, Kehricht, Scherben, Küchenabfälle, Zellstoff u.ä. gehören nicht in das Toilettenbecken, sondern nur in die vorhandenen Müllcontainer. Kartonagen, Zeitungen u.ä. sind ausschließlich mittels des Recyclingsystems zu entsorgen. Kartonagen sind vor der Entsorgung zusammen zu falten.
Sperrige Gegenstände muss der Nutzungsberechtigte auf eigene Kosten abholen lassen oder die Sperrmüllabfuhr nutzen.
6. Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, darauf zu achten, dass weder er noch seine Angehörigen (z.B. Kinder) oder Beauftragten, das Haus, die Gehwege oder die Straße bei der Müllentsorgung verunreinigen. Verschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen.

7. Bei eingetretener Kälte haben die Nutzungsberechtigten Vorkehrungen zu treffen, dass die zu ihrer Wohnung gehörenden Wasser- und Abflussrohre vor dem Einfrieren geschützt werden. Boden- und Kellerfenster sind abzudichten, um Leitungen im Kellerbereich und außerhalb der Wohnung ebenfalls vor dem Einfrieren zu schützen. Abwesenheit des Nutzungsberechtigten entbindet ihn nicht von zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.
8. Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie so bei stürmischer und regnerischer Witterung von jedem Benutzer des Dachbodens zu schließen.

II. Ordnung und Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus geschlossen zu halten. Die Haustür ist in der Zeit von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr zu verschließen. Alle Nutzungsberechtigten haben konsequent diese Maßnahme durchzusetzen. Wer also die Haustür zu v. g. Zeiten öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder abzuschließen.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen, Kellergänge und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugepackt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden. Das Abstellen von Kinderwagen, Rollern, Handwagen, Fahrrädern u.ä. ist nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten (Keller, Abstellräume) gestattet. Das Einstellen von Mopeds und Motorrädern in Wohnungen, Treppenhäusern und im Kellerbereich ist untersagt.
3. Bei unmittelbar drohenden Gefahren haben die Nutzungsberechtigten einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen. Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an der Gas- und Wasserhauptleitung sind sofort das Gas- bzw. Wasserwerk sowie das Wohnungsunternehmen (bzw. der eingesetzte Havariedienst) zu benachrichtigen. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen oder der eingesetzte Havariedienst einzuschalten. Bis Abhilfe geschaffen ist, sollen die Nutzungsberechtigten für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppen und des dazugehörigen Flures sorgen.
4. Der Bereich der Balkontrennwand zur Nachbarwohnung, der im Gefahrfall als Fluchtweg dient, darf nicht zugemauert bzw. mit Gegenständen verstellt werden. Das Betreten des Kriechbodens sowie der Dachflächen ist grundsätzlich untersagt. Das Blockieren von Rauchabzugsklappen ist strengstens verboten.
5. Blumenkästen und Blumenbretter sind einwandfrei und sicher anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an den Hauswänden entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkon von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

III. Brandschutz

1. Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten. Die Nutzungsberechtigten haben insbesondere brandschutzgerechtes Verhalten beim Anschluss und bei der Nutzung elektrischer Geräte, beim Betrieb von Feuerstätten, bei der Aufbewahrung von Asche sowie bei der Nutzung von Kellern u. ä. Nebenräumen zu wahren.
2. Das Grillen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
3. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Das Abbrennen von Feuerkörpern jeglicher Art ist in den Wohnungen, im Treppenhaus, sonstigen Nebenräumen des Gebäudes und auf den Balkonen untersagt.

IV. Schutz vor Lärm

1. Alle Hausbewohner vermeiden Lärm durch rücksichtsvolles Verhalten, d. h. zu jeder Zeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner und der Nachbarn beeinträchtigen kann, zu vermeiden.
Ganz besonders gilt dies in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr, von 22.00 - 7.00 Uhr, samstags ab 13.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen.
Das Abspielen und Abhören von Geräten der Unterhaltungselektronik sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken.
2. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, im Gebäude oder auf angrenzenden Freiflächen störende und belästigende Geräusche und Gerüche nicht zu vermeiden (Bohren, Hämmern, Sägen oder andere lärmintensive Handwerks- oder Bastelarbeiten sowie lärmintensive Hausarbeiten wie z.B. Staubsaugen oder Schleudern), so sind diese werktags in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr, Samstag von 9.00 bis 13.00 Uhr gestattet, Sonn- und Feiertags ist die Benutzung von lärmintensiven Handwerken untersagt.
Auch auf den Zuwegen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Kinder sollen auf Spielflächen spielen. Lärmende Spiele, wie Fußball u.ä., sind unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen nicht gestattet. In den Treppenhäusern und sonstigen Nebenräumen ist das Spielen nicht erlaubt. Die Kinder sind zu beaufsichtigen.
3. Auf das Ruhebedürfnis älterer und schwer erkrankter Hausbewohner ist besonders Rücksicht zu nehmen.

V. Tierhaltung

1. Die Haltung von typischen Kleintieren (Zierfische, Wellensittiche, Katzen usw.) ist gestattet.
2. Gefährliche Tiere, wie giftige Insekten und Reptilien oder Würgeschlagen, oder andere Tiere, für deren Haltung eine behördliche Genehmigung erforderlich ist, oder die anzeigepflichtig sind, dürfen in der Wohnung nicht gehalten oder beherbergt werden.
3. Hund und Katzen dürfen nur mit Genehmigung der WBG in der Wohnung gehalten werden.
4. Jede Tierhaltung hat so zu erfolgen, dass Ordnung, Sauberkeit, Hygiene und die Regeln des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dadurch nicht gestört, die hygienischen Erfordernisse der Tierhaltung sowie die Bestimmungen über den Tierschutz eingehalten werden und es zu keiner Belästigung jeglicher Art und Gefährdung der Mitbewohner kommt.
5. Eine gewerbliche Tierzucht ist nicht gestattet.

VI. Reinigungs-, Streu- und Räumpflicht

(gilt nur für Objekte ohne Hauservice)

1. Haus- und Grundstücke sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure und den Boden zu reinigen. Die Reinigung umfasst auch die Zugangswege außerhalb des Hauses einschl. der Außentreppe, den Hof (wenn vorhanden), den Standplatz der Müllgefäße, den Bürgersteig vor dem Haus, die Fahrbahn, sofern das in der Ortssatzung bestimmt ist. Die Reinigung hat wöchentlich mindestens 1X zu erfolgen. Es gilt der Reinigungspflicht folgende Regelung:
2. Jeder Nutzungsberechtigte ist für die Reinigung des zu seinem Stockwerk führenden Treppenhausteils verantwortlich. Wohnen in einem Stockwerk mehrere Parteien, wechseln sie untereinander bei der Reinigung ab.
3. Die anderen Haus- und Grundstücksteile sowie die genannten Außenbereiche sind von allen Nutzungsberechtigten regelmäßig abwechselnd zu reinigen und zwar mindestens 1x

wöchentlich zum Wochenende. Der Turnus der Verpflichtung eines jeden Nutzungsberechtigten ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen. Ein Reinigungsplan ist von den Nutzungsberechtigten aufzustellen und einzuhalten.

4. Das Streuen im Winter und das Entfernen von Schnee und Eis von den Zugangswegen außerhalb des Hauses einschl. der Außentreppe, den Bürgersteigen vor dem Haus und Fahrbahn – sofern dies in der Ortssatzung bestimmt ist – sind von dem Nutzungsberechtigten täglich vorzunehmen, so dass v. g. Maßnahmen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr wirksam sind.
Die Räum- und Streupflicht obliegt allen Nutzungsberechtigten im regel- bzw. turnusmäßigen Wechsel. Der Turnus und damit die Verpflichtung und Verantwortlichkeit ergibt sich aus der Zahl der Wohnungen und ist in einem Räum- und Streuplan von den Nutzungsberechtigten aufzustellen und einzuhalten.
5. Entsprechend dem genossenschaftlichem Prinzip der Selbstverwaltung und Mitverantwortung haben die Hausgemeinschaften eigenverantwortlich die Pläne für die Reinigung sowie für die Streu- und Räumpflicht zu erstellen und an sichtbarer Stelle auszuhängen. Kann eine Einigung nicht erzielt werden, werden die Pläne durch die Genossenschaft aufgestellt. Diese Pläne sind für alle Nutzungsberechtigten des jeweiligen Wohnbereichs verbindlich.

VII. Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen in den Wohnungen sowie an den vorhandenen Anlagen, Einrichtungen und am Gebäude dürfen ohne Genehmigung des Vorstandes nicht vorgenommen werden.

VIII. Weitere Vereinbarungen

1. In gefliesten Bädern und Küchen darf zur Befestigung von Einrichtungsgegenständen nur in den Fliesenfugen gebohrt werden. Vor der Rückgabe der Wohnung sind die Bohrungen fachgerecht zu verschließen.
2. In Fensterrahmen und Türblätter darf nicht gebohrt werden. Klebehaken sind bei Auszug ohne Beschädigung der Fensterrahmen und Türblätter zu entfernen.
3. Dichtungsgummis an Türen und Fenstern sind regelmäßig zu pflegen und Türscharniere sowie Fensterbeschläge zu warten (ölen).
4. Die Nutzer sind verpflichtet eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen. Schäden, die durch Verschulden des Nutzers am Grundstück, am Gebäude oder in der Wohnung verursacht werden, sind damit abzudecken.
5. Schäden, die beim Einzug bzw. Auszug außerhalb der Wohnung durch den Mieter verursacht werden, sind durch diesen selbst umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen.
6. Alle Schäden, die durch Nikotinablagerungen entstehen, müssen die Nutzer dem Vermieter kostenpflichtig ersetzen.
7. Die Bad-Lampe über dem Waschbecken, der Duschschlauch sowie die komplette Toilettendeckelgarnitur sind nicht Sache des Vermieters. Der Nutzer ist für den Wechsel oder die Reparatur verantwortlich.

IX. Allgemeines

1. Die Abwesenheit der Nutzungsberechtigten befreit diese nicht von der Wahrnehmung ihrer Pflicht. Es liegt im Interesse der Nutzungsberechtigten, wenn sie bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden Vorsorge für einen Zugang zu ihrer Wohnung für den Notfall treffen.
2. Diese Hausordnung ersetzt die bisherige und ist ab 01.07.2009 gültig. Sie ist Bestandteil des bestehenden Nutzungsvertrages. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein Verstoß gegen die Satzung und den Nutzungsvertrag und kann bei schwerwiegenden Verstößen oder bei Wiederholung eine fristlose Kündigung der Wohnung nach sich ziehen.