

Wohnungsgenossenschaft e G – Textil – Greiz

Goethestraße 32
07973 Greiz
Tel.: 03661 / 4 13 72
Fax: 03661 / 48 21 03

Sprechzeiten:
Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Hausordnung

Die nachfolgende Hausordnung gilt als **Bestandteil der Nutzungs- bzw. Mietverträge und ist als Zusatz zur Stadtordnung Greiz zu betrachten.**

Die Hausordnung hat die Aufgabe, das geordnete und störungsfreie Zusammenleben der Mieter und Hausbewohner in einem Haus zu regeln.

Sie soll den Gebrauch der Mietsache durch den Mieter ordnen und enthält Bestimmungen, zu deren Einhaltung der Mieter und die Hausbewohner in der Regel bereits durch Verträge verpflichtet sind, somit eine Konkretisierung der Mieterpflichten im Hinblick auf den Mietgebrauch bedeuten.

Alle Hausbewohner sind durch das bestehende Mietverhältnis in ein gegenseitiges Vertrauens- und Gemeinschaftsverhältnis gestellt, das in gleicher Weise Rechte und Pflichten mit sich bringt.

Das Bestreben der Genossenschaft ist es, allen Mitgliedern ein friedliches, glückliches und gesundes Wohnen zu sichern. Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt die Mitarbeit aller Hausbewohner voraus. Diesem Zweck soll die Beachtung und Erfüllung der Hausordnung dienen und die Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Mitgliedern im Interesse aller Hausbewohner gewährleisten.

Die Hausbewohner pflegen im Verkehr mit ihren Mitbewohnern die Gesetze gegenseitiger Solidarität und harmonischer Gemeinschaft, nehmen Rücksicht auf ihre Mitbewohner und halten auch ihre Kinder an, die Hausordnung zu beachten.

Durch ein Gemeinschaftsverhältnis regeln sich die Beziehungen zwischen Geschäftsführung der Genossenschaft und Mieter, wie auch die Beziehungen unter den verschiedenen Mietern selbst.

Der Gedanke und das Vorhandensein der Hausgemeinschaft verpflichtet zu verständnisvoller Einfügung in das gegenseitige Zusammenleben, zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner und zur pfleglichen Benutzung und Behandlung der anvertrauten Räumlichkeiten und somit unseres gemeinsamen genossenschaftlichen Eigentums.

Hausvertrauensmann

In jedem Hauseingang ist durch die Mieter ein Hausvertrauensmann zu wählen.

Die Wahl ist jährlich oder auf Beschluß der Hausgemeinschaft alle 2 Jahre durchzuführen und der Geschäftsstelle mitzuteilen.

Der Hausvertrauensmann hat für die Einhaltung der Hausordnung durch sämtliche Bewohner zu sorgen.

Der Hausvertrauensmann organisiert mittels Aushänge die Hausreinigung und kontrolliert deren Ausführung. Dieser Hausplan beinhaltet die Reinigung des Treppenhauses, der Boden- und Kellerzone.

I. Rechte und Pflichten der Hausbewohner

1. Erhaltung der Genossenschaftswohnungen:

- Die Mieträume und die einzelnen Anlagen sowie Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln, es dürfen **ohne schriftliche Genehmigungen der Genossenschaft keine Veränderungen** daran vorgenommen werden.
- **Bei Frost** oder **Frostgefahr** treffen die Hausbewohner in ihren Wohnungen, in den Kellerräumen, Treppenhäusern sowie im Bodenbereich die üblichen und notwendigen Schutzmaßnahmen. **Dauerlüftung** ist **unzulässig**, nur kurzzeitige witterungsabhängige Belüftung ist statthaft.
- Balkone sind von Schnee freizuhalten.
- **Bei Regen und stürmischen Wetter** sowie in der kalten Jahreszeit **sind Fenster und Türen** in den Mieträumen selbst, wie insbesondere auch in den Nebenräumen (Keller, Dachboden, Treppenhaus) sorgfältig **geschlossen zu halten**.
- Die Mieträume sind bei entsprechender Witterung ausreichend zu lüften. Das Lüften in die Treppenhäuser ist verboten.
Das sichtbare Entlüften von Betten an den Fenstern und auf Balkonen ist an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet.
- Bei längerer Abwesenheit von Hausbewohnern sind die Fenster und Türen der Wohnung fest zu verschließen. Für Notfälle ist der Schlüssel zu hinterlegen und der Genossenschaft bzw. dem Hausnachbarn mitzuteilen, wer den Schlüssel in Verwahrung hält.
- Schäden an den Mieträumen sowie Störungen an Zu- und Ableitungen sowie Anlagen innerhalb der Mieträume und in den der gemeinschaftlichen Benutzung dienenden Hausteilen sind umgehend der Genossenschaft mitzuteilen.
- Elektro- und Gasgeräte sind von den Hausbewohnern unter Beachtung der gesetzlichen Brandschutzbestimmungen sachgemäß zu behandeln und zu betreiben.

- **Das Anbringen und Montieren von privaten Außenantennen ist an Fassadenteilen nicht gestattet.** Bei Verstößen sind hierbei verursachte Schäden auf Kosten des betreffenden Mieters zu beseitigen bzw. von ihm zu ersetzen.
- Treten in einer Haushaltung ansteckende Krankheiten oder Ungeziefer auf, so sind die in Mitleidenschaft gezogene Räume vom Mieter auf seine Kosten desinfizieren zu lassen. Das Auftreten von Ungeziefer ist gegenüber der Genossenschaft anzeigepflichtig. Etwaige weitere Verpflichtungen des Mieters auf Grund gesundheitsamtlicher Vorschriften werden hiervon nicht berührt.

2. Einhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen:

- Die Gemeinschaftseinrichtungen (Treppenhäuser, Keller bzw. Bodenbereich, Trockenräume, Gemeinschaftsräume, Zugänge zum Haus, Gehwege, Wäschetrockenplatz, Außenanlagen) sind pfleglich zu behandeln. Verunreinigungen sind zu beseitigen. Es dürfen ohne Genehmigung und Abstimmung mit der Genossenschaft keine Veränderungen daran vorgenommen werden.
- **Hausein- und Ausgänge sind generell geschlossen zu halten.** Das Haus ist täglich um 20.00 Uhr – 6.00 Uhr abzuschließen. Hausbewohner, die in dieser Zeit das Haus betreten oder verlassen, haben die Haustür wieder zu verschließen. Boden- und Kellertüren sowie Türen von anderen Nebenräumen sind nach Verlassen wieder zu schließen.
- Die Hausbewohner sind verpflichtet, die ihnen ausgehändigten Schlüssel für die Wohnungs- und Haustür einschl. der Nebenräume sorgsam aufzubewahren. Bei Verlust ist der Schlüssel zu ersetzen bzw. ein neues Schloß vom Mieter zu finanzieren. Können bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die übergebenen Schlüssel nicht vollständig zurückgegeben werden, ist der ehemalige Mieter im Interesse der Sicherheit des nachfolgenden Mieters und der anderen Hausbewohner zum Einbau eines neuen Schlosses verpflichtet.
- Das Reinigen des Treppenhauses (Treppe, Geländer, Fenster, Zäblerschränke usw.), der Boden- und Kellerzone obliegt den einzelnen Haushaltungen. Jede Haushaltung ist für die Reinigung des zu ihrem Stockwerk führenden Treppenhausteils verantwortlich. Wohnen auf einem Stockwerk mehrere Parteien mit selbständiger Haushaltsführung, so wechseln sich diese untereinander wöchentlich bei der Reinigung ab.
- Die Reinigung der Boden- und Kellerzone erfolgt abwechslungsweise durch die Haushaltungen gem. Plan. Die Einhaltung eines mind. 14-tägigen Rhythmus wird empfohlen. Die **Reinigung des Treppenhauses** ist mindestens **einmal wöchentlich** vorzunehmen. **Jede Verunreinigungen durch Mieter, Besucher oder Haustiere sind unverzüglich zu beseitigen.** Kürzere oder längere dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von seinen Reinigungspflichten.
- **Sind in den Nebenräumen des Hauses und der Mieter Zähl- oder Absperrvorrichtungen (z.B. Gas,-Wasser,-Heizung, Telefon, Kabel usw.) vorhanden, ist der Zugang für Reparatur- und Servicearbeiten und vor allem im Havariefall zu gewährleisten.**
- Die Benutzungszeiten für Trockenboden und Trockenräume einschl. Wäschetrockenplätze werden gem. Hausregelung festgelegt.

- Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist in dem Umfang zulässig, wie es mit der allgemeinen Pflicht des Mieters zur pfleglichen Behandlung der Wohnung vereinbart ist.
Trocknen von Wäsche auf Balkons darf nur bis zur Höhe der Balkonbrüstung erfolgen.

3. Keine Sonderrechte für einzelne Haushalte

- Im Interesse der Sicherheit aller Hausbewohner und Besucher und zur Aufrechterhaltung geordneter Verhältnisse dürfen weder im Treppenaufgang noch im Hausflur oder in anderen, den Haushaltungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumlichkeiten irgendwelche Gegenstände aufgestellt, gelagert oder sonstwie untergebracht werden.
- Das Einstellen von Mopeds, Motorrädern und -rollern in Wohnungen, Treppenhäusern, Gängen, in Haus-, Stockwerksfluren, Kellern und Dachböden ist untersagt.
- Das Abstellen von Kinderwagen, Tritttrollern, Handwagen, Schlitten, Fahrrädern u.ä. ist außerhalb der Wohnung nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten (Keller, Abstellräume) gestattet. In Treppenhäusern und Hausfluren dürfen Kinderwagen nur kurzfristig abgestellt werden, wenn dadurch der Zugang zu den Treppen- und Hausfluren nicht beeinträchtigt wird.
- Die Boden-, Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung darf über die erforderliche Dauer hinaus nicht eingeschaltet bleiben.
- Die private Stromentnahme aus diesem Stromnetz wird **außerhalb geschlossener Vereinbarungen strafrechtlich verfolgt**.
Als Endlösung wird die Entnahme ausschließlich über Wohnungszähler angestrebt.
Im Falle einer überdurchschnittlichen Stromentnahme sind alle Mieter des Hauses für die entstandenen Mehrkosten erstattungspflichtig.

II. Rücksichtnahme der Hausbewohner

- Die Hausbewohner haben unnötigen Lärm (Zuwerfen von Türen und Fenstern, Poltern auf den Treppen, Benutzung nicht gedämpfter Maschinen und Geräte, lautes Schreien usw.) zu vermeiden. Dies gilt ganz besonders für die Zeit der **Mittagsruhe (12 – 14 Uhr)**, der **Nachtruhe (22 – 06 Uhr)** und in der **Abendruhezeit ab 19.00 Uhr**.
Während dieser Zeit darf nicht, insbesondere nicht bei geöffneten Fenstern, musiziert oder gesungen werden, ebenso sind in dieser Zeit keine lärm erzeugende Geräte zu benutzen. Tonwiedergabegeräte dürfen nicht über Zimmerlautstärke betrieben werden. Ruhestörender Lärm ist darüber hinaus generell an Sonn- und Feiertagen untersagt.
Bautätigkeiten der Mieter sind auf Werktags von 7 – 12 Uhr und 14 – 19 Uhr zu beschränken.
Ausgenommen sind Havarieeinsätze, Instandsetzungs- sowie Modernisierungsarbeiten, die durch den Vermieter veranlaßt sind.
- Kinder sind in gehöriger Weise zu beaufsichtigen; insbesondere ist diesen das Spielen und Herumlärmen im Treppenhaus, Kellergängen oder Bodenraum untersagt.
Es sind die Kinderspielplätze zu nutzen.

- Teppiche, Matratzen, Kleidungsstücke usw. dürfen nur an den hierfür bestimmten Plätzen gereinigt, geklopft oder ausgeschüttelt werden. Die Hausbewohner sind gehalten, beim Reinigen der Wohnung, beim Lüften und Bettenmachen, Fensterputzen usw. die größtmögliche Rücksicht auf die anderen Mitbewohner zu nehmen. Ein **Ausschütteln von oben angeführten Gegenständen bzw. Reinigungsgeräten** sowie das Hinauswerfen von Abfällen, das Ausgießen oder Ausschütten von Flüssigkeiten **aus den Fenstern usw. ist untersagt.**
- Die Kleintierhaltung (keine Zucht) durch den Hausbewohner in der Wohnung und im Wohngrundstück ist gestattet, soweit die Ordnung, Sauberkeit, Hygiene und die Regeln des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dadurch nicht gestört und die hygienischen Erfordernisse der Tierhaltung sowie die Bestimmungen über den Tierschutz eingehalten werden. Die gehaltenen Tiere sind so zu beaufsichtigen, dass sie weder Sachschäden (z.B. Kratzspuren an den Türen und Wänden) noch Personenschäden (Bißwunden) verursachen können. Es ist dafür zu sorgen, dass diese nicht (z.B. Hunde) Hausbewohner und Passanten unvermutet angefallen oder erschrecken können. Hunde dürfen nicht frei laufen gelassen werden. Das Halten von Hunden ist nur mit Zustimmung der Hausgemeinschaft und des Vermieters möglich. - Ein schriftlicher Nachweis ist erforderlich - **Hundehalter und Hundeführer sind zur sofortigen Entsorgung der Exkremente (Hundehaufen) verpflichtet.**
- **Das Rauchen im Bereich der Treppenhäuser, Keller und Boden ist nicht gestattet.**

III. Schutz vor Unfall und Gefahren

- Zur Verhütung von Unfällen und Gefahren sind die dem gemeinsamen Gebrauch sowie die dem allgemeinen Verkehr dienenden Hausteile frei von Hindernissen jeder Art zu halten. Das Betreten des Daches ist grundsätzlich untersagt.
- Regelventile und Einrichtungen sowie Schornsteinreinigungsklappen, Lüftungsschächte sowie Abgaskontrollöffnungen in Gemeinschafts- und Kellerräumen sind ständig frei begehbar zu halten.
- Zur Verhütung von Gefahr ist mit offenem Licht vorsichtig umzugehen.
- Bei Störungen und Beschädigungen an Gas-, Elektro- und Wasserleitungen sind diese sofort abzustellen (Schließen der Hauptventile bzw. Unterbrechung des Stromkreises). Bei Gasgeruch ist der zuständige Energieversorgungsbetrieb bzw. die Havariefirma zu benachrichtigen.
Beachten und nutzen Sie bitte die auf unseren Hausinformationstafeln benannten Havarie-Telefonnummern.

IV. Faktoren der Umwelt

- Jeder Mieter / Hausbewohner ist zur strikten Mülltrennung u.a. nach Restmüll, Bioabfälle und Wertstoffentsorgung (Glas, Papier, Plaste / Verbundmaterialien) verpflichtet. Die Entsorgung darf nur in die dafür vorgesehenen Behälter erfolgen.
- Für die Beseitigung von Abfällen sind die Hausbewohner verpflichtet, Müllgefäße zweckentsprechend zu verwenden und pfleglich zu behandeln. In die Restmüllbehälter dürfen nur Haushaltsabfälle (dazu gehören nicht sperrige Materialien, Flüssigkeiten, giftiger und grundwassergefährdender Abfall, Glas, Papier, Altstoffe, Bauschutt u.ä.) geworfen werden. Für Schäden, die Mieter durch zweckwidrige Nutzung verursachen, sind sie nach den zivilrechtlichen Bestimmungen verantwortlich.

- **Das Parken und das Abstellen von Fahrzeugen aller Art, außer für kurzzeitiges Be- und Entladen, auf den Hofstraßen, an Hauszugängen und auf den Grünanlagen ist nicht gestattet. Rettungswege sind freizuhalten.**
- **Das Waschen von Fahrzeugen** auf Hofstraßen, Garagengrundstücken und auf den Grünanlagen **ist prinzipiell verboten** und wird strafrechtlich geahndet.

V. Verstöße gegen die Hausordnung

Verstößt ein Mieter gegen die Pflichten, wie sie in der Hausordnung niedergelegt sind, ist der Vermieter berechtigt, von ihm die Unterlassung des Pflichtverstoßes oder die Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen zu verlangen.

Bei anhaltenden oder schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung ist der Vermieter – wenn andere, minderschwere Mittel nicht ausreichen – letzten Endes berechtigt, das Miet- und Mitgliedsverhältnis gem. § 564 b Abs. 2 Ziff. 1 BGB sowie gem. § 11 Abs. 1 b der Satzung der Genossenschaft zu kündigen, da der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen nicht unerheblich verletzt hat.

VI. Schlußbestimmungen

Die Hausordnung gilt für alle Mitglieder, Mieter und die zu ihrem Haushalt gehörenden Personen sowie für Besucher und Gäste.

Die Hausordnung ist gültig seit 01.05.2006 und ersetzt die Hausordnung vom 30.11.1991. Sie gilt lt. allen Nutzungs- und Mietverträgen als Vertragsbestandteil.