Wohnungsgenossenschaft

# Gesundbrunnen

Halle eG

# Hausordnung

für Mehrfamilienhäuser

Das Haus und die Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn die Genossenschaftsmitglieder und Ihre Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine durch gegenseitige Rücksichtnahme und gutes Zusammenleben geprägte Hausgemeinschaft bilden. Jeder Genossenschaftler ist deshalb angehalten, auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit sowohl in seiner Wohnung, als auch im Haus und dessen Umfeld zu achten. Zur Regelung der Rechte und Pflichten aller Hausbewohner hat die Genossenschaft diese Hausordnung aufgestellt. Diese Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungs-, Miet- oder Pachtvertrages. Verstöße gegen diese Hausordnung sind Verstöße gegen die genannten Verträge. Die Wohnungsgenossenschaft wird diese Verstöße im Rahmen der ihr gegebenen Möglichkeiten ahnden.

## 1.Gegenseitige Rücksichtnahme

Gegenseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner untereinander ist eine Grundvoraussetzung für angenehmes Wohnen. Diese verpflichtet alle Hausbewohner vor allem, andere Hausbewohner nicht durch vermeidbaren Lärm zu stören.

Insbesondere ist ruhestörender Lärm, der in benachbarten Wohnungen wahrgenommen werden kann (z.B. durch die Geräusche von Waschmaschinen, Werkzeugen, Rundfunk- und Fernsehgeräten, Musikinstrumenten, Türenschlagen und ähnlichen), in der Zeit von 13:00 bis 15:00 Uhr und von 22:00 bis 08:00 Uhr (an Werktagen) bzw. 09:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen) zu vermeiden.

## 2. Sicherheit und Ordnung

### 2.1. Verschluß der Haustüren

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Erschwerung von Straftaten ist die Haustür mindestens in der Zeit von 20:00 bis 06:00 Uhr geschlossen (nicht verschlossen) zu halten. Gemäß der Brandschutzordnung DIN 14096-B dürfen die Türen nicht abgeschlossen werden. Sie müssen jederzeit von innen zu öffnen sein. Die Haustür stellt den ersten Flucht- und Rettungsweg dar und muss jederzeit, ohne das Schließen eines Schlüssels, geöffnet werden können.

Die übrigen Eingangstüren (Hoftür, Tür zum Keller-/Trockenraum bzw. Fahrradraum und der Tiefgarage) sind ständig verschlossen zu halten. Auch für diese Türen gilt die Regelung der Brandschutzverordnung DIN 14096-B.

## 2.2 Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern

Das Abstellen von Fahrrädern ist sowohl in den Treppenhäusern als auch in den Wohnungen nicht gestattet. Das Abstellen von Kinderwagen in den Treppenhäusern bzw. auf den Fluren ist nur gestattet, wenn dieses den notwendigen Platz bietet und Bewohner nicht oder nur unwesentlich behindert werden. Sofern Treppenhaus und/oder Flur zu eng sein sollten, dürfen Kinderwagen nur kurzzeitig dort abgestellt werden. Längerfristig müssen sie woanders untergebracht werden. Gleiches gilt auch für Rollstühle und Rollatoren.

Sofern Kinderwagen und Fahrräder nicht in dem zur Wohnung gehörenden Keller abgestellt werden können, dann ist hierfür der allgemein nutzbare Teil des Kellers bzw. Kellerganges zu verwenden.

## 2.3. Abstellen von Kraftfahrzeugen

Das Abstellen, Waschen usw. von Kraftfahrzeugen auf Grundstücken der Genossenschaft (Straßen, Höfen, Zugangswegen, Grünflächen) ist ohne ausdrückliche Genehmigung der Genossenschaft nicht gestattet.

## 2.4. Abstellen von Schuhregalen und Blumenkübeln

Generell nicht erlaubt ist das Abstellen von Schuhschränken, Blumenkübeln oder anderen Gegenständen in den Treppenhäusern bzw. auf den Fluren. Hier wird zwingend um Einhaltung gebeten, insbesondere aufgrund der Brandschutzverordnung DIN 14096-B.

# 3. Reinigung und Pflege des Hauses

Sofern keine Fachfirma mit der Reinigung und Pflege des Hauses und seines Umfeldes, durch den Vermieter beauftragt wurde, ist dies die gemeinsame Pflicht aller Nutzer des Hauses. Die Hausgemeinschaften können die nachstehenden Regeln in gemeinsamer Abstimmung ihren Gepflogenheiten anpassen, wenn die planmäßige und nachweisbare Durchführung aller beschriebenen Arbeiten gewährleistet wird (beispielsweise Pflege des Vorgartens durch einzelne Genossenschaftler). In Streitfällen gelten jedoch die nachstehenden Regeln. Die notwendigen Arbeiten (kleine und große Hausordnung) werden grundsätzlich nachfolgenden Festlegungen von den Hausbewohnern selbst durchgeführt:

- Die „kleine Hausordnung“ ist jeweils für eine Woche abwechselnd von den auf einer Etage wohnenden Nutzern durchzuführen.
- Die „große Hausordnung“ ist nach einem Plan im wöchentlichen Wechsel von allen Nutzern des Hauses durchzuführen.
- Die Durchführung des Winterdienstes ist nach Bedarf im Wechsel von allen Nutzern des Hauses durchzuführen.
- Es besteht die Möglichkeit die notwendigen Arbeiten einem Reinigungsunternehmen zu übertragen. Zutreffendes ist der Geschäftsstelle anzuzeigen (Abrechnung der anfallenden Kosten über die Betriebskostenabrechnung).

Verletzen Nutzer von Genossenschaftswohnungen wiederholt ihre Pflichten bei der Durchführung der Hausordnung, dann ist die Genossenschaft - unbeschadet weiterer

Ansprüche - berechtigt, nach einer einmaligen Abmahnung deren Hausordnung Dritten zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten in Rechnung zu stellen.

## 3.1. Kleine Hausordnung

Die kleine Hausordnung umfasst

- **Im Erdgeschoss:** Reinigung (kehren, ggf. wischen und mit geeigneten Pflegemittel behandeln) des in die Wohnung führenden Teiles des Treppenhauses von der Haustür bis zum Erdgeschoss einschließlich Kellertreppe, Putzen der Haustür, des Treppengeländers und ggf. der Wandfliesen.
- **In den Obergeschossen:** Reinigung (kehren, ggf. wischen und mit geeigneten Pflegemitteln behandeln) des in die Wohnung führenden Teiles des Treppenhauses vom Untergeschoss, Putzen des Treppengeländers, ggf. des Treppenfensters und der Wandfliesen.

## 3.2.Große Hausordnung

Die große Hausordnung ist jeweils von Montag bis Sonntag von dem planmäßig verantwortlichen Nutzer einer Genossenschaftswohnung durchzuführen. Sie umfasst folgende Arbeiten:

- Reinigen der Briefkastenanlage,
- Kehren des Eingangsbereiches (Weg bis zur Hauseingangstür), der befestigten Flächen hinter dem Haus, der rückwärtigen Kellertreppe sowie des Mülltonnenstandplatzes,
- Reinigen der Fußabtreter im Eingangsbereich,
- Kehren des Kellerganges, (Hinweis: Die Reinigung des Wäschetrockenraumes ist nicht Bestandteil der großen Hausordnung, dieser ist jeweils nach Benutzung zu reinigen)
- Reinigen (Kehren, ggf. Wischen und mit geeigneten Pflegemitteln behandeln) der Bodentreppe von der obersten Etage bis zum Dachboden (nur in Häusern ohne ausgebautes Dachgeschoss),
- Reinigen der Fahrbahn (nicht Pestalozzistr., Robert-Koch-Str., Str.der Republik; hier erfolgt die Reinigung durch die Stadtreinigung) und Reinigen des Gehweges. Bei Eckgebäuden ist zu beachten, dass die Fahr- und Gehbahnen beider Straßen zu reinigen sind.
  **Die Straßenreinigungssatzung der Stadt Halle enthält hierzu folgende Festlegungen:**
  Die Fahrbahn (soweit zuständig) und die Gehwege sind einmal wöchentlich zu reinigen. Die Reinigung hat in der Zeit vom 01.04. bis zum 30.09. jedes Jahres spätestens Sonnabend 18:00 Uhr und in der übrigen Zeit bis spätestens Sonnabend 16:00 Uhr zu erfolgen. Zur ordentlichen Reinigung gehört die Beseitigung von Schmutz, Laub, Glas und sonstigen Verunreinigungen jeder Art. Auf Gehwegen ist auch störender Gras- und Pflanzenbewuchs zu beseitigen, dabei ist die Anwendung von Herbiziden nicht erlaubt. Kehricht und sonstiger Unrat darf nicht in Straßenrinnen, Einlaufschächten und Gräben gekehrt werden. Alle bei der Reinigung anfallenden Stoffe sind sofort zu entfernen.
- Die Pflege des Vorgartens und des Wäschetrockenplatzes sowie Reinigung des Wirtschaftsweges (Kehren, Beseitigung von Bewuchs) und des Dachbodens (soweit vorhanden) erfolgt im Rahmen der großen Hausordnung nach Bedarf.

Bei Häusern mit Geschäftsräumen sind die Geschäftsinhaber für die Reinigung der Gehweg- und Straßenflächen vor bzw. neben den Läden sowie für den Winterdienst auf diesen Flächen verantwortlich.

## 3.3. Durchführung des Winterdienstes

Sofern keine Fachfirma mit der Durchführung des Winterdienstes, durch den Vermieter beauftragt wurde, sind alle Nutzer eines Hauses nacheinander im Wechsel zur Durchführung des Winterdienstes verpflichtet. Um sicherzustellen, dass sich alle Nutzer eines Hauses im Wechsel am Winterdienst beteiligen, wird für jedes Haus eine Schneekarte ausgegeben. Der Winterdienst durch den Anlieger ist nach den Bestimmungen der Straßenreinigungssatzung der Stadt Halle durchzuführen. Diese enthält hierzu folgende Festlegungen:

- Die Gehwege sind in einer für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite von mindestens 1,50 m von Schnee freizuhalten und bei Eis- und Schneeglätte mit abstumpfenden Stoffen zu bestreuen. An den Straßen sind die für den Fußgängerverkehr notwendigen Übergänge an Straßenkreuzungen oder Einmündungen in einer Breite von mindestens 1,50 m von Schnee freizuhalten und mit abstumpfenden Stoffen zu bestreuen.
- An Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bushaltestelle R.-Koch-Str. 44) müssen die Gehwege so von Schnee freigehalten und bei Glätte bestreut werden, daß ein gefahrloser Zu- und Abgang gewährleistet ist.
- Die Verwendung von Salz oder sonstigen auftauenden Stoffen ist nur bei extremer Schnee- oder Eisglätte sowie bei Eisregen erlaubt.
- In der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. nach Entstehen der Glätte zu beseitigen. Nach 20:00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind am darauffolgenden Tag montags bis freitags bis 07:00 Uhr, samstags bis 08:00 Uhr und sonn- und feiertags bis 09:00 Uhr zu beseitigen.

Der Eingangsbereich (Plattenweg) sowie der Zugang zu den Mülltonnenstandplätzen ist nach den gleichen Grundsätzen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten.
Wirtschaftswege brauchen bei Schnee- und Eisglätte nicht beräumt zu werden, die Benutzung der Wirtschaftswege bei Schnee- oder Eisglätte geschieht auf eigene Gefahr.

# 4. Benutzung des Trockenraumes

Der Trockenraum steht allen Nutzern des Hauses zur Verfügung. Um eine möglichst konfliktfreie Nutzung des Trockenraumes zu ermöglichen, wird im Trockenraum eine Karte ausgehängt, in die die vorgesehene und tatsächliche Benutzung einzutragen ist. Der Trockenraum ist nach Benutzung zu reinigen, die Heizung ist abzustellen.
**Der Trockenraum dient nicht als Abstellraum von Gartengeräten, Pflanzen, Fahrrädern, Kinderwagen usw.**

# 5. Zustimmungspflichtige Handlungen

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es:

- die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlassen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von kurzer Dauer (Besuch),
- die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als Wohnzwecken nutzen will,

- Schilder (ausgenommen übliche Namensschilder an den dafür vorgesehenen Stellen), Aufschriften oder Gegenstände jeglicher Art in gemeinschaftlichen Räumen, am Hause anbringen oder auf dem Grundstück aufstellen will,
- Tiere halten will,
- Waschmaschinen, Wäschetrockner oder Geschirrspüler an anderen als den dafür vorgesehenen Plätzen aufstellen will,
- Antennen anbringen will,
- bauliche Veränderungen jeder Art (Um-, Ab- oder Einbauten sowie Installation) vornehmen will,
- weitere Schlüssel anfertigen lassen will und
- ein Kraftfahrzeug auf dem Grundstück der Genossenschaft abstellen will.

Die Genossenschaft kann die Zustimmung verweigern, an Voraussetzung und/oder Auflagen knüpfen; sie kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn:

- Auflagen nicht eingehalten,
- Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder
- Nachbarn belästigt werden
- oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.

Durch die Zustimmung wird eine etwaige Haftung des Genossenschaftsmitgliedes nicht ausgeschlossen. Die Vornahme zustimmungspflichtiger Handlungen oder Genehmigungen der Genossenschaft stellt vertragswidriges Verhalten des Nutzers dar.

# 6. Sonstige Festlegungen

## 6.1. Benutzung der Wirtschaftswege

Wirtschaftswege werden weder bei Dunkelheit beleuchtet, noch sind die Anlieger verpflichtet, diese bei Schnee und Eisglätte zu beräumen und abzustumpfen.
Die Benutzung der Wirtschaftswege bei Dunkelheit, Schnee oder Eisglätte geschieht deshalb auf eigene Gefahr!
Sofern die Zugänge der Wirtschaftswege vom öffentlichen Verkehrsraum über Türen oder Tore verfügen, sind diese in der Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr, spätestens jedoch bei Eintritt der Dunkelheit zu verschließen.
Motor- und Fahrräder sind auf den Wirtschaftswegen zu schieben. Davon ausgenommen ist Kindern bis zum vollendeten achten Lebensjahr die Benutzung von Fahrrädern auf den Wirtschaftswegen gestattet.

## 6.2. Anbringen von Gegenständen an der Außenwand

An der Außenwand oder der Fensterleibung dürfen keine Gegenstände (Blumenkästen, Wäschetrockner, Thermometer, etc.) befestigt werden, da hierdurch die zur Senkung der Heizkosten angebrachte wärmedämmende Verkleidung beschädigt und die Wärmedämmung beeinträchtigt wird.

## 6.3. Blumenkästen und Blumengitter

Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass Wasser nicht an der Hauswand herabläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Genossenschaftler rinnt.

## 6.4. Lüftung

Die neu eingebauten Fenster schließen dicht. Die bei alten Fenstern vorhandene natürliche Lüftung der Wohnung entfällt dadurch. Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden (wie Schimmelbildung) ist deshalb künftig auf regelmäßige und ausreichende Lüftung zu achten. Gleiches gilt für den Keller. Auch die Kellerräume sind regelmäßig und ausreichend zu lüften.

# 7. Tierhaltung

Die Haltung von Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Diese wird in der Regel erteilt, wenn sich der Besitzer des Tieres verpflichtet, für die Beseitigung der vom Tier verursachten Verschmutzungen und Schäden aufzukommen. Die Genossenschaft behält sich dabei vor,

- den Nachweis entsprechender Haftpflichtversicherungen und/oder
- einen erhöhten Beitrag an den Kosten für die Reinigung des Hauses

zu fordern. Die Genossenschaft kann die Genehmigung widerrufen, wenn Nachbarn mehr als unwesentlich gestört oder belästigt werden.
Nicht der Genehmigung bedarf die Haltung von Kleinvögeln und von Zierfischen in Aquarien mit einem Fassungsvermögen von weniger als 25 Liter Wasser.
Die Haltung von Kampfhunden wird nicht genehmigt. Kampfhunde sind Hunde entsprechend § 3, Abs.3 der Hundesteuersatzung der Stadt Halle.