

Hausordnung

Fassung 01/2006

Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG
Wohnstätten Immobilien GmbH

in der Arbeitsgemeinschaft
der ehemals gemeinnützigen
Wohnungsunternehmen
in Hagen

1. Präambel

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner/innen.

Haus und Wohnung werden nur dann zum wirklichen Heim, wenn jeder sie so pfleglich wie sein Eigentum behandelt. Um ein ungestörtes Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Miet-/Nutzungsvertrages aufgestellt worden.

2. Schutz vor Lärm

2.1 Ruhezeiten

Die nächtliche Ruhezeit ist von 22⁰⁰ abends bis 7⁰⁰ Uhr morgens, die Mittagsruhe zwischen 13⁰⁰ und 15⁰⁰ Uhr. Alle Mieter/innen haben die Ruhezeiten einzuhalten, um auf Kleinkinder, alte Menschen und andere ruhebedürftige Personen Rücksicht zu nehmen.

2.2 Allgemeiner Lärm

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner/innen. Sind bei hauswirtschaftlichen oder handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof und Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Renovierungsarbeiten, Möbelrücken, Staubsaugen, Betätigen von Waschmaschinen und Trocknern, Klopfen von Teppichen und Läufern, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags, außer an Samstagnachmittagen, in der Zeit von 8⁰⁰ bis 13⁰⁰ Uhr und von 15⁰⁰ bis 20⁰⁰ Uhr vorzunehmen.

2.3 Musik

Das Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr und von 22⁰⁰ bis 7⁰⁰ Uhr ist untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung im Freien und auf Balkonen, Loggien usw. darf die übrigen Hausbewohner/innen nicht stören.

2.4 Baden und Duschen

Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr unterbleiben, so weit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner/innen und Nachbar/innen gestört wird.

2.5 Feste

Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22⁰⁰ Uhr hinaus erstrecken, sollten aus Gründen der Rücksichtnahme den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Es ist allerdings selbstverständlich, dass solche unvermeidbar etwas lauter werdenden Feste auch bei Unterrichtung der Mieter/innen in erträglichem Rahmen bleiben müssen. Bei einem Krankheitsfall in der Nachbarschaft sollte es auch ohne besondere Aufforderung für jedermann ein Zeichen des Anstandes sein, besondere Rücksicht zu nehmen.

3. Sicherheit

3.1 Abschließen

Zum Schutz der Hausbewohner/innen sind die Haustüren grundsätzlich ins Schloss zu ziehen. Ein Abschließen der Haustüren ist zu unterlassen, um Rettungswege ungehindert frei zu halten. Kellereingänge und Hoftüren sind ständig verschlossen zu halten.

3.2 Schäden im Haus

Alle entstandenen oder voraussehbaren Schäden am und im Haus (z.B. defektes Treppenhauslicht, lose Treppenstufen, undichte Gas- oder Wasserleitungen, defekte Kabelanschlüsse und Leitungen usw.) sind im Interesse der Mieter/innen unverzüglich dem Wohnungsunternehmen mitzuteilen. Bei akuter Gefahr muss die Person, die den Schaden feststellt, vorläufig für deren Beseitigung oder für das Anbringen deutlicher Warnzeichen sorgen.

Handwerkern und Beauftragten der Wohnungsunternehmen ist der Zugang zu allen Räumen der Häuser sowie der Wohnungen zur Ausführung von Reparaturen zu gewähren.

3.3 Fluchtwege

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Zugang und Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Motorräder, Fahrräder, Kinderwagen, Spielzeug, Schuhe usw. versperrt werden.

3.4 Lagerung von Gebrauchsgütern

Auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Waschküchen und Kellergängen dürfen grundsätzlich keine Gegenstände abgestellt werden.

3.5 Feuerschutz

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchverursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Spreng- oder Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.

3.6 Ungeziefer

Beim Auftreten von Ungeziefer muss dem Wohnungsunternehmen schnellstens Nachricht gegeben werden, damit eine Ausbreitung verhindert werden kann.

3.7 Grillen

Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet. Hierbei spielt nicht nur die Feuergefahr eine Rolle, sondern auch die Verhinderung jeglicher Belästigung der Nachbarn durch den entstehenden Rauch.

4. Reinigung

4.1 Sauberkeit

Das Wohnen beginnt bereits vor der eigenen Haus- und Wohnungstür. Ein sauberes Haus spricht für seine Bewohner und garantiert ein angenehmes Wohnen. Deshalb sind Haus und Grundstück immer rein zu halten. Verunreinigungen sind von der verantwortlichen Person unverzüglich zu beseitigen.

4.2 Reinigung der Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsanlagen stehen für alle Mieter/innen gleichermaßen zur Verfügung und sind selbstverständlich pfleglich zu behandeln. Hilfe bieten hierbei Hinweisschilder, die genau beachtet werden müssen.

Die Mieter/innen haben die Kellerflure, Treppen, Treppenhausfenster und -flure, Geländer, Haus- und Hoftüren, Klingel und Briefkastenanlagen, Zählerschränke, gemeinschaftliche Abstellräume und deren Fenster sowie den Boden abwechselnd zu reinigen. So weit vom Wohnungsunternehmen nichts anderes vorgesehen ist, haben die Hausbewohner/innen nach Reinigungsplänen, die sie selbst untereinander abstimmen, abwechselnd die Zugangswege einschließlich der Außentreppe sowie den Hof zu reinigen. Sofern sich die Mieter/innen untereinander nicht einigen können, wird ein Reinigungsplan durch das Wohnungsunternehmen erstellt.

Die Wohnungseingangstür hat jede Mieterpartei selbst sauber zu halten. Das Reinigen der Autoabstellplätze obliegt den Benutzern.

4.3 Reinigung bei längerer Abwesenheit

Bei längerer Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat die entsprechende Mietpartei dafür zu sorgen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Für den Notfall ist der Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen. Die Nachbarn und das Wohnungsunternehmen sind hierüber zu unterrichten.

4.4 Wäschewaschen, Waschküche und Trockenräume

Das Aufstellen von Waschmaschinen in der Wohnung ist erlaubt. Das Mitwaschen von Wäsche von nicht zur Hausgemeinschaft gehörenden Personen ist nicht gestattet.

Waschküche und Trockenräume stehen allen Mietern gemeinschaftlich zur Benutzung zur Verfügung. Die Pläne hierfür stimmen die Hausbewohner/innen selbst untereinander ab.

Nach Beendigung der Wäsche sind der Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Der Trockenboden ist wechselweise je nach Vereinbarung in der Hausgemeinschaft von allen Mietern gründlich zu reinigen und zwar jeden Monat. Im Monat der Schornsteinreinigung erfolgt die Reinigung spätestens am folgenden Tage. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an die nachfolgende Mietpartei weiterzugeben.

In Häusern mit einer Gemeinschaftswaschanlage erfolgt die Benutzung der zur Verfügung gestellten Geräte auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Gemeinschaftswaschanlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

4.5 Wäschetrocknen in der Wohnung

Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nicht gestattet. Ausnahme: Sind Kleinkinder im Haushalt, so ist das Wäschetrocknen in beschränktem Umfange dann gestattet, wenn die Belange der Mitbewohner/innen des Hauses nicht beeinträchtigt werden. Hierbei ist für ausreichende Lüftung der Wohnung zu sorgen, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Kondensationswäschetrockner sind erlaubt. Ablufttrockner dürfen nicht aufgestellt werden, da die nach draußen führende Abluft Nachbarn stören kann. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

4.6 Keller

Kellerfenster und Lichtschächte sind stets sauber zu halten und zerbrochene Fensterscheiben sofort dem Wohnungsunternehmen zu melden. Bei Eigenverschulden sind diese von der Person, die den Schaden verursacht hat, zu ersetzen. Nach Einlagerung von Brennmaterialien, Kartoffeln usw. sind die benutzten Zugänge gründlich zu reinigen.

Die Kellerräume der Mieter/innen sind grundsätzlich nicht geeignet zur Lagerung von hochwertigen Gütern (z.B. Möbel, Elektrogeräte usw.). Eine Haftung für Beschädigungen oder Diebstahl ist ausgeschlossen.

4.7 Reinigen von Teppichen und Textilien

Aus Rücksicht auf die Nachbarn dürfen Teppiche außerhalb der Wohnung nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk, Staubtüchern, Decken und ähnlichem darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

4.8 Blumenkästen

Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher, jedoch nach Absprache mit dem Wohnungsunternehmen farblich einheitlich am Haus angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf den Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft oder in die Balkone anderer Hausbewohner/innen rinnt. Das Herunterwerfen von Pflanzenteilen und Blütenblättern ist verboten.

5. Lüften der Wohnung

5.1 Lüften

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster mehrmals am Tag (Stoßlüften). Zum Treppenhaus darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden. Zur Straße gelegene Fenster und Balkonbrüstungen dürfen nicht zum Lüften von Bettzeug und Kleidung benutzt werden. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit, außer zum kurzen Lüften, geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

5.2 Frostgefahr

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der wasserführenden Anlagen zu vermeiden. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Mietpartei für einige Zeit abwesend sein sollte.

6. Müll

6.1 Umweltprobleme

Jede Mietpartei sollte an die Umweltprobleme denken und durch umsichtiges Verhalten helfen, diese zu lösen. Unnötiger Müll soll grundsätzlich vermieden werden.

6.2 Beseitigung von Restmüll

Der Restmüll darf nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln und Ähnliches dürfen auf keinen Fall in die Toiletten und Abflussbecken geschüttet werden. Es muss darauf geachtet werden, dass kein Abfall oder Unrat ins Haus, auf die Zugangswege oder auf den Standplatz der Müllgefäße geschüttet wird.

Sperrgut ist durch den zuständigen örtlichen Entsorgungsbetrieb zu entsorgen.

6.3 Wertstoffe

Wertstoffe, die gesondert gesammelt werden, sollen umweltgerecht in den dafür vorgesehenen Containern (Glas und Altpapier) sowie im „Gelben Sack“ entsorgt werden. Hinweise hierzu erhalten Sie bei den zuständigen örtlichen Entsorgungsbetrieben. Entsprechende Auskünfte erteilt auch das Wohnungsunternehmen.

6.4 Leerung der Mülltonnen / Abfuhr der „Gelben Säcke“

Der „Gelbe Sack“ und die Mülltonne dürfen frühestens am Abend vor der Leerung vor das Haus gestellt werden. Die Lagerung über einen Abfuhrtermin hinaus ist nicht gestattet.

7. Personenaufzüge

7.1 Belastung des Aufzuges

Gerade bei einem Personenaufzug kann eine unsachgemäße Behandlung zu gefährlichen Schäden führen. Eine unnötige Dauerbelastung ist unbedingt zu unterlassen. Im Interesse der Sicherheit muss auch darauf geachtet werden, dass die erlaubte Höchstbelastung nicht überschritten wird. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dergleichen nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird und keine Beschädigung des Fahrkorbs erfolgt.

7.2 Umzüge

Die Benutzung des Fahrstuhles zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Wohnungsunternehmen mit Angabe des Transportunternehmens bekanntgegeben werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen und gleichmäßig zu belasten. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. Für Beschädigungen haftet der Mieter.

7.3 Reinigung

Die Reinigung der Aufzugskabine muss gleichzeitig mit der Treppenhausreinigung bzw. der Außenreinigung erfolgen.

7.4 Notrufsystem

Die Aufzüge sind in der Regel mit einem Notrufsystem ausgestattet, das den Mieter/innen ermöglicht, "rund um die Uhr" in Notfällen kurzfristig Hilfe anzufordern. Das Notrufsystem darf ausschließlich in Notfällen (z.B. Steckenbleiben der Aufzüge, gesundheitliche Notfälle usw.) benutzt werden. Das gilt ebenso für den Notbremsschalter oder einen vorhandenen Alarmknopf.

7.5 Aufsichtspflicht

Kleinkinder dürfen den Aufzug nur in Begleitung Erwachsener benutzen.

7.6 Sicherheitsverhalten / Gefahren im Aufzug

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass beim Betreten und Verlassen der Kabine eine Stolpergefahr besteht. Beim Zufahren der Türen ist zu beachten, dass weder Personen noch Kleidungsstücke eingeklemmt werden.

Aus Sicherheitsgründen sollte der Aufzug nicht benutzt werden, wenn das Kabinenlicht nicht brennt. Bei Feuer, Feueralarm und Rauchentwicklung ist die Benutzung verboten.

Schäden am und im Aufzug sowie in der Kabine eingesperrte Personen sind im Interesse aller Mieter/innen unverzüglich dem Aufzugswärter oder dem Wohnungsunternehmen zu melden.

8. Breitbandkabelnetz

8.1 Mietereigene Antenne / Parabolantenne

Sofern ein Breitbandkabelanschluss oder eine Gemeinschaftssatellitenanlage vorhanden ist, wird das Installieren einer mietereigenen Antenne nicht gestattet. Das Installieren von Satellitenempfangsanlagen am Gebäude ist grundsätzlich nicht gestattet.

8.2 Empfang

Um einen guten Empfang für die Wohnanlage zu garantieren, hat jede Mietpartei den vom Wohnungsunternehmen beauftragten Stellen Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen. Zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturen an der Empfangsanlage ist das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Anlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

8.3 Schäden und Störungen

Die Hausbewohner/innen haben Schäden an der Empfangsanlage oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Anlage schließen lassen, unverzüglich zu melden. Nur Beauftragte des Wohnungsunternehmens sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage auszuführen.

8.4 Anschluss

Die Verbindung von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. So weit das Kabel nicht von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, hat es die Mietpartei auf ihre Kosten zu beschaffen. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.

9. Kinder

9.1 Rechte der Kinder

Kinder gehören ebenso zu der Mietergemeinschaft wie Erwachsene. Sie haben daher auch grundsätzlich die gleichen Rechte und Pflichten wie erwachsene Mieter/innen. Rücksichtnahme und Toleranz kann nicht einseitig erwartet, sondern muss von Kindern und Erwachsenen gleichermaßen geübt werden.

9.2 Spielen in der Wohnung

Das kindliche Spiel lässt sich nicht auf die wenigen Quadratmeter eines Kinderzimmers beschränken, sondern umfasst die gesamte Wohnung. Besonders Kleinkinder spielen gerne in der Nähe der Mutter. Daher kann jedes Zimmer der Wohnung zum Spielzimmer werden.

9.3 Spielen auf Spielplätzen

Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Dabei sind die Altersbegrenzungen auf den Schildern zu beachten. Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und auf die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspielen) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Das Befahren der Hofanlage mit Fahrrädern, Mopeds oder dergleichen ist ebenfalls nicht gestattet.

Die Reinhaltung der Kinderspielplätze und hier vor allem der Sandkästen ist besonders wichtig. Jeder hat den Unrat, den er verursacht, selbst zu entfernen.

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Kinder und Eltern, die den Sandkasten benutzen. Sie haben auch darauf zu achten, dass das Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Im eigenen Interesse sollten sie dafür sorgen, dass Unrat und gefährliche Gegenstände vom Spielplatz entfernt werden.

10. Tiere

10.1 Genehmigung von Haustieren

Kleintiere wie Vögel, Hamster, Meerschweinchen u.a. können ohne Genehmigung des Wohnungsunternehmens in der Wohnung gehalten werden.

Das Halten von Tieren, die sich auch außerhalb der Wohnung aufhalten (Hunde und Katzen) ist grundsätzlich untersagt. Gefährliche oder exotische Tiere (insbesondere giftige Tiere, Kampfhunde etc.) sind verboten.

10.2 Sorgfaltspflicht gegenüber den Tieren und Menschen

Es versteht sich von selbst, dass Tiere nicht stundenlang alleine in der Wohnung gelassen werden. Anhaltendes Hundegebell hat hier seine Ursache und ist eine Störung der Nachbarn.

10.3 Hunde- und Katzenkot

Haustiere gehören nicht auf Spielplätze. Es ist besonders unverständlich, wenn Hundebesitzer ihre Hunde zum „Geschäftemachen“ heimlich in den Sandkasten führen. Sollte so etwas beobachtet werden, wird mit Nachdruck dagegen vorgegangen.

Hunde- und Katzenkot gehören ebenso nicht auf Gehwege, Wiesen und andere Freiflächen. Derartige Hinterlassenschaften führen nicht nur zu Konfliktsituationen, sondern stellen auch eine Gesundheitsgefährdung für Kinder dar.

10.4 Füttern frei lebender Tiere

Das Füttern frei laufender und frei lebender Tiere in den Wohnanlagen oder über die Balkone ist grundsätzlich nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für Katzen und Tauben.

11. Autos

11.1 Rücksichtnahme

Autofahrer/innen müssen sich anderen Bewohnern gegenüber besonders rücksichtsvoll verhalten. Dieses entspricht auch der Straßenverkehrsordnung, die den Autofahrern eine besondere Verantwortung für die Sicherheit anderer, schwächerer Verkehrsteilnehmer/innen überträgt.

11.2 Abstellen von Fahrzeugen

Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Das Abstellen von Fahrzeugen auf befestigten Flächen wie Hauszuwegungen, Bürgersteigen, Feuerwehrzufahrten, Garagenzufahrten oder ähnlichem oder auf Rasenflächen ist nicht gestattet.

11.3 Autowaschen und Reparaturen

Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Dort einen Ölwechsel und Reparaturen vorzunehmen ist grundsätzlich verboten. Ebenso ist das Warmlaufenlassen des Motors (z.B. im Winter) zu unterlassen.

Stand 23.01.2006

Der Vorstand
Die Geschäftsführung