

Hausordnung

Stand: 01.09.2018

Das Bestreben der Genossenschaft ist es, allen Mitgliedern und Mitbewohnern ein friedliches, glückliches und gesundes Wohnen zu sichern. Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt das aktive Mitwirken aller Hausbewohner voraus. Diesem Zweck muss eine Hausordnung dienen, die gleichwohl die Interessen der Mieter/Mitglieder, des Vorstandes und des Aufsichtsrates ausdrückt und durch nachstehende Festlegungen Bestandteil der Miet- bzw. Dauernutzungsverträge ist.

1. Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, dass die Haus- und Hoftüren sowie die Nebentüren im Treppenhaus geschlossen sind. Haus- und Wohnungstürschlüssel dürfen nur an befugte Personen ausgehändigt werden. Ist diese Befugnis nicht mehr gegeben, so hat der Mieter die ausgegebenen Schlüssel wieder einzuziehen und bei Wohnungsübergabe an den Vermieter zu übergeben.
2. Das **Auf- oder Abstellen von Inventar, Baustoffen, Sperrmüll und Gebrauchsgegenstände der Mieter** im Hauseingang, Treppentritten, Kellergängen, Bodenetagen oder auf den Grundstücken der Genossenschaft bedürfen der Genehmigung.

Die nachstehenden Pkt. 3. bis 5. gelten nur, sofern mit diesen Mieterpflichten und der Sicherstellung der öffentlichen Verkehrssicherungspflicht kein Dienstleistungsunternehmen beauftragt ist, und die Kosten nicht Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sind.

3. Alle Mieter haben die **Reinigung** der zu ihren Stockwerken führenden **Treppen und Hausfluren** gewissenhaft vorzunehmen und diese einmal wöchentlich zu reinigen, einschl. der Treppengeländer, Haus-, Hof- und Kellertüren. Hausfenster sind vierteljährlich zu reinigen.
4. Die **Wäscheböden** und **alle weiteren gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten, sowie deren Zugänge** sind monatlich im Wechsel aller Mieter mit geeigneten Reinigungsarten und –mitteln zu reinigen. Nichtbenutzung entbindet nicht von dieser Pflicht.
5. Alle Mieter haben im wöchentlichen Wechsel die **Gehwege und sonstige Zuwegungen, Hofflächen** auf Genossenschaftsgrundstücken sauber zu halten, von Schnee und Eis zu befreien und der Streupflicht, entsprechend kommunaler Satzungen, nachzukommen. Entsprechende Nachweisführungen regeln gesetzliche Vorschriften.
6. Bei auftretendem **Unwetter oder Havarien** haben alle Mieter gemeinsam Gefahren für Personen, genossenschaftlichem und privatem Eigentum abzuwenden und Erstmaßnahmen einzuleiten.
7. Die Reinigung und Beseitigung von Wildwuchs, sowie die Schnee- und Eisbeseitigung auf den **Parkstellflächen** regeln die entsprechenden Mietverträge. Der jeweilige Nutzer ist dafür eigenverantwortlich.
8. Die **Benutzung der Wäschetrocknräume** ist in gegenseitiger Absprache zu organisieren. Jedem Mieter muss ein zeitlich und räumlich gleicher Anteil gewährt werden. Die Wäsche darf nur geschleudert aufgehängt werden. Für die mögliche Lüftung hat der jeweilige Nutzer während der Trocknungszeit zu sorgen. Nach Wäscheabnahme sind die Lüftungsfenster wieder zu schließen.
9. Grundsätzlich sind Wäscheleinen auf **Wäscheböden, Wäscheplätzen** und **sonstigen Trocknungsräumen** und **Wäscheplätzen** mit Abnahme der Wäsche zu entfernen. Der **Umgang mit offenem Licht** und die Aufbewahrung **feuer- und explosionsgefährdeter Stoffe** in allen diesen geschlossenen Räumlichkeiten, auch in den Mieterkellern selbst, ist untersagt. Die Begrenzung der Lagermengen regeln gesetzliche Vorschriften. Dies trifft auch auf die vom Mieter/Mitglied genutzten Nebenräumlichkeiten, wie Kellerräume und Bodenkammern zu.
10. Für die **Lüftung der Boden- und Kellerräume sowie Treppenhäuser** ist jeder Mieter gleichermaßen verantwortlich. Bei Unwetter, Frostgefahr und nachts sind die Fenster geschlossen zu halten. Mieter, die das Lüften begonnen haben, sind auch für die Beendigung verantwortlich. Die **Entlüftung der Wohnungen** zum Treppenhaus hin ist zu unterlassen. Die Kellerlüftung muss gewissenhaft, entsprechend der gegebenen Temperatur- und Feuchtigkeitswerte der Außenluft und der klimatischen Bedingungen in den Kellerräumlichkeiten ausgeführt werden. So sind z.B. an heißen Tagen oder bei Einfrierungsgefahr die Kellerfenster zu schließen.
11. Jeder Mieter/Mitglied ist verpflichtet, die Regeln für richtiges Lüften und Heizen der Wohnung zu beachten. Eine Auskühlung ist zu vermeiden. Richtiges Lüften bedeutet: mehrmalige Stoßlüftung pro Tag.
12. Das **Ausschütteln von Textilien** aus Fenstern ist nicht gestattet. Dies gilt auch für das Wäschetrocknen am Fenster.

13. **Blumenkästen oder technische Geräte** dürfen an Fenstern nur bei vorhandener Absturzsicherung, die nicht direkt an dem Fenster verankert sind, angebracht werden. Beschädigungen sind vom Verursacher zu beheben. Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen oder Feuchtigkeitsschäden an der Hauswand entstehen sowie kein Gießwasser auf die Fensterbretter der Mitbewohner bzw. Passanten tropfen kann.

Die nachstehenden Pkt. 14. bis 20 gelten, sofern die Wohnung des Mieters/Mitgliedes mit einem Balkon, Loggia oder Terrasse ausgestattet ist.

14. **Balkonanlagen** usw. dienen der Erholung und Entspannung. Hier gelten die unter Pkt. 23 ausgewiesenen Ruhezeiten. Das Befestigen von Gegenständen aller Art an der Balkonkonstruktion bzw. Gebäudefassade ist untersagt.
15. Das **Grillen mit festen Brennstoffen** auf den Balkonen usw. ist nicht gestattet. Die Häufigkeit der Benutzung von Gas- und Elektrogrills ist im angemessenen Zeitintervall möglich. Die aktuellen Rechtsprechungen sind bei der Bewertung der Häufigkeit zu berücksichtigen.
16. Jede Art von fest installierten Beschattungsmöglichkeiten – ausgenommen sind standsicher aufgestellte bewegliche Sonnenschirme- sind bauliche Veränderungen und genehmigungspflichtig. Klemmvorrichtungen sind gestattet, sofern diese keine Beschädigungen an der Bausubstanz hinterlassen. Die Haftungspflicht für selbst errichtete Beschattungsanlagen obliegt dem Mieter/Mitglied.
17. Wer eine Bepflanzung der Balkone usw. vornimmt, hat durchgängig für ein gepflegtes Erscheinungsbild zu sorgen. Für die Bewässerung gelten ebenso die Festlegungen, wie unter Pkt. 13. genannt. Rankende Pflanzen sind so zu beschneiden, dass unterliegende Balkon- oder Terrassennutzer nicht beeinträchtigt werden.
18. Die Fußböden der Balkone usw. sind sauber zu halten. Sofern Fugen oder Ablaufrinnen zur Entwässerung vorhanden sind, dürfen Verunreinigungen deren Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen.
19. Balkonbrüstungen dienen nicht der Trocknung oder Lüftung von Wäsche, Kleidung oder Ausstattungsgegenständen der Wohnungen.
20. Sofern bewegliche Markisen vorhanden sind, gilt zu beachten:
- Die Markisen dienen der Beschattung und sind kein Regenschutz. Beim Verlassen der Wohnung sind diese einzufahren.
 - Markisen dürfen nur bis Windstärke 5 ausgefahren werden (Windgeschwindigkeiten bis max. 10 m/s). Bei Frostgefahr, Schneefall oder Regen dürfen Markisen nicht ausgefahren werden.
 - Bauliche Veränderungen und Reparaturen können nur durch den Hersteller oder autorisierte Serviceunternehmen durchgeführt werden.
 - Zusätzliche Gewichtsbelastungen an den Gestängen der Markise sind nicht gestattet.
 - Je nach Verschmutzungsgrad ist eine regelmäßige Reinigung der Markise notwendig (weiche Bürste im trockenen Zustand, Verwendung handelsüblichen flüssigem Feinwaschmittel im Mischungsverhältnis 1:20, lauwarm, anschließend mit klarem Wasser nachspülen bis Waschmittelrückstände beseitigt sind)
 - Die übergebenen Anwendungshinweise sind zu beachten.
 - Feucht gewordenen Markisentücher sind sofort, bei nächster witterungsbedingter Gelegenheit, zum Trocknen auszufahren.
21. Die **Genehmigung von Haustieren** ist im Mietvertrag/Dauernutzungsvertrag geregelt. Nach Erteilung der Genehmigung durch die GWG Greiz e.G. sind die verbindlichen Bedingungen (Leinenzwang, Beseitigung von Verunreinigungen, Haftungsangelegenheiten usw.) geregelt.
22. Jede grobe **Verunreinigung**, die durch die Mieter, deren Besucher oder deren Haustiere im Wohngebäude oder dem Grundstück verursacht wird, hat der Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Verantwortlich ist hierfür der betreffende Mieter/das betreffende Mitglied.
23. Die **gegenseitige Rücksichtnahme** erfordert eine Vermeidung von ruhestörendem Lärm täglich vor 7.00 Uhr und nach 22.00 Uhr, in der Mittagsruhezeit sowie an Sonn- und Feiertagen. Die jeweilige zutreffende Stadtordnung, die weitere Ruhezeiten definiert, gilt im Wohnungsbestand der GWG Greiz e.G. ebenso. Bautätigkeiten, Rasenmähen und Lärm verursachende Aktivitäten sind werktags von 7.00 Uhr – 12.00 Uhr und 14.00 Uhr – 19.00 Uhr möglich. Ausgenommen sind Havarieeinsätze, Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten, sowie durch Dritte ausgeführte Pflegearbeiten an den Außenanlagen, die durch den Vermieter veranlasst sind.
24. Alle **Abflussleitungen** sind vor Verstopfung zu schützen. In die Toiletten und die Abflussbecken gehören keine Haus- und Küchenabfälle, sperrige Gegenstände sowie schwerlösliche und zähfließende Substanzen. **Wasser- und Heizungsleitungen** sind durch geeignete Maßnahmen der Mieter gegen Einfrierungen zu schützen. Bei Abwesenheit der Mieter sind die Heizkörperthermostate oder Etagenheizungen mindestens auf „Frostsicherung“ einzustellen. Eventuelle Haftungen lassen sich aus den gesetzlichen Grundlagen ableiten.
25. Bei notwendigen Reinigungsarbeiten, Instandsetzungsarbeiten oder Funktionsstörungen der Abflussleitungen/Siphons

usw. ist technischer Sachverstand notwendig. Für unsachgemäße Ausführungen selbstveranlasster Eingriffe ist der Mieter/Mitglied bei Folgeschäden haftbar zu machen.

26. Der Mieter/das Mitglied hat regelmäßig die Absperreinrichtungen (z.B. für den Gas- oder Wasseranschluss der Wohnung auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Dies geschieht z.B. durch Geruchskontrolle, Sichtprüfung oder 2-3-maliges Auf- und Zudrehen der Absperrventile.
27. Sind in den Nebenräumen der Mieter (z.B. Mieterkeller) **Vorrichtungen von Ver- und Entsorgungsunternehmen**, sind diese an den jeweiligen Zugängen zu kennzeichnen. Der Zutritt für berechnigte Personen ist jederzeit abzusichern.
28. Bei **längerer Abwesenheit** aus der Wohnung hat der Mieter geeignete Maßnahmen zu ergreifen, so dass im Bedarfsfall (z.B. Havarie) dem Vermieter der Zugang zur Wohnung und den Nebenräumen erleichtert wird. Regelmäßige Kontrollen durch Personen seines Vertrauens sowie das richtige Lüften und Heizen der Wohnung muss eigenverantwortlich abgesichert sein.
29. Das **Abstellen von Kraftfahrzeugen** aller Art ist auf genossenschaftseigenen Grundstücken nur an den dafür vorgesehenen Parkstellflächen gestattet. Zuwiderhandlungen können ein kostenpflichtiges Abschleppen zur Folge haben.
30. Das **Waschen von Fahrzeugen** aller Art auf den Grundstücken der Genossenschaft ist untersagt.
31. Die Außenanlagen (Hof- und Grünflächen) sind für alle Mieter/Mitglieder gleichermaßen nutzbar, wobei auf die Ruhezeiten zu achten ist. Fahrradfahren und Spiele sowie Beschäftigungen, bei denen Gebäudebestandteile oder Mietereigentum gefährdet sind, sind zu unterlassen. Die Hofflächen und Grünanlagen sind keine öffentlichen Spielplätze. Die Mieter bzw. Erziehungsberechtigte sind bei Schäden haftbar zu machen.
32. Mit dem **Eigentum der Genossenschaft** ist sorgsamster Umgang geboten. Auftretende Mängel oder erkannte Gefahren sind der Verwaltung anzuzeigen, notfalls geeignete Schutzmaßnahmen für Leib und Leben sowie Sachanlagen der Genossenschaft einzuleiten.
33. Für alle **schuldhaft herbeigeführten Schäden** am Eigentum der Genossenschaft kann der Mieter zur Verantwortung gezogen werden. Sind Kinder die Verursacher, so haften deren Eltern
34. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw. die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Diese Hausordnung tritt am 01.09.2018 in Kraft und ist ergänzender Bestandteil zu dem mit dem Mieter / dem Mitglied abgeschlossenen Dauernutzungsvertrages. Mit der Übergabe dieser Hausordnung verlieren bisherige, dem Mieter übergebene Hausordnungen ihre Gültigkeit.

Die Hausordnung wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 02.07.2018 beschlossen.