

Hausordnung

der

Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG

Die Hausordnung dient dem friedlichen Zusammenleben aller Mieter in der Hausgemeinschaft.

Präambel zur Hausordnung

Wir wünschen, dass alle Mitglieder und Mieter der Genossenschaft die Notwendigkeit dieser Hausordnung anerkennen und deshalb täglich alles dafür tun, um sie zu verwirklichen. Die Hausordnung ist durch die Siedlungsausschüsse und den Vorstand gemeinsam erarbeitet worden und damit Ausdruck eines breiten Mehrheitswillens der Mitglieder der Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG.

Das ungestörte Zusammenleben in der Hausgemeinschaft erfordert sowohl die **gegenseitige Achtung, Rücksichtnahme** und **Toleranz** als auch die Gewährleistung von **Ordnung, Sicherheit** und **Sauberkeit** durch alle Hausbewohner.

Die Hausordnung enthält dazu notwendigerweise einzuhaltende Bestimmungen und ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Dauernutzungs- bzw. Mietvertrages für die Genossenschaftswohnungen.

Verstöße gegen die Hausordnung können im schweren oder Wiederholungsfall zur Aufhebung des Dauernutzungsverhältnisses entsprechend § 14 (2) der Satzung für Mitglieder der Genossenschaft bzw. zur fristlosen Kündigung der Nichtmitglieder führen.

I. Schutz vor Lärm

1) Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 - 15.00 Uhr und von 22.00 - 7.00 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tonbandgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Schließen Sie bitte die Haus- und Wohnungstüren leise und vermeiden Sie Türeenschlagen.

2) Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen und Läufern, Rasenmähen, Holzhacken, Sägen, Bohren, Hämmern und dergleichen), so sind diese Verrichtungen außer sonntags und an gesetzlichen Feiertagen nur in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr gestattet.

3) Baden und Duschen sollte in der Zeit von 22.00 bis 5.00 Uhr unterbleiben, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.

4) Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Die Ruhezeiten sind einzuhalten.

5) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

6) Auf Schichtarbeiter und schwerkranke Hausbewohner ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absprachen) besondere Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit

1) Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren von spätestens 22.00 bis 6.00 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig verschlossen zu halten. Vereinbarungen einer Hausgemeinschaft, die Türen im Winter schon früher abzuschließen, können von Fall zu Fall getroffen werden.

2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie von Möbelstücken, Schuhregalen, Blumenständen usw. freigehalten werden. Wege am und vor dem Haus dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- oder Motorräder, Autos, Kinderwagen, versperrt werden. Feuerwehr und Rettungsdienste müssen ungehindert Zutritt haben.

3) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündlichen sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt.

In den gemeinsamen Trockenräumen und -böden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

4) Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen ist die Einhaltung der amtlichen Richtlinien nachzuweisen.

5) Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- oder Wasserleitungen sind **sofort** das Gas- oder Wasserwerk sowie die Wohnstättengenossenschaft zu benachrichtigen.

Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter dürfen nicht betätigt werden. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.

6) Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist unverzüglich die Wohnstättengenossenschaft bzw. der zuständige Wohnungsverwalter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, sollen die Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures sorgen. Keller- und Bodenbeleuchtung ist nach dem Verlassen der Räume zu löschen. Offenes Licht und Rauchen in Keller- und Bodenräumen ist nicht gestattet. Die Entnahme von Strom über den Hauslichtzähler zu privaten Zwecken ist nicht gestattet.

7) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

8) Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren (außer der üblichen Kleintierhaltung wie z.B. von Fischen, Hamstern, Vögeln) bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vorstandes und der Zustimmung der Mehrheit aller Hausbewohner. Bei auftretenden Unzulänglichkeiten kann die Erlaubnis widerrufen werden. Tiere sind so zu beaufsichtigen, dass sie andere Mieter nicht beeinträchtigen (Lärm, Verschmutzung, Gerüche). Hunde sind an der Leine zu führen.

9) Ohne Genehmigung des Vorstandes dürfen in den Wohnungen sowie an den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen keine Veränderungen vorgenommen werden.

10) Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel ist nicht gestattet. Wird durch Fahrzeugverkehr der Zugangsweg zum Haus verschmutzt, beschädigt oder zerstört oder werden die Hausbewohner dadurch gefährdet oder belästigt, so kann der Zugangsweg für Fahrzeuge durch die Wohnstättengenossenschaft gesperrt werden. Der Verursacher hat Beschädigungen der Zugangswege auf seine Kosten zu reparieren.

III. Reinigung

1) Haus und Grundstück sind im Interesse der Hausgemeinschaft sauber zu halten. Verunreinigungen sind von dem verursachenden Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

1a) Werden die Reinigung von Haus und/oder Grundstück und/oder der Winterdienst im Auftrag der Genossenschaft durch dritte Dienstleister vorgenommen, so sind die Hausbewohner insofern von eigenen Reinigungs- und Winterdienstpflichten befreit. Wenn und insoweit solche Tätigkeiten jedoch nicht an dritte Dienstleister vergeben sind, gelten die nachstehenden Absätze 2 und 3.

2) Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenflure, den Boden sowie alle Gemeinschaftsräume abwechselnd nach einem verbindlichen Reinigungsplan zu reinigen. Den verbindlichen Reinigungsplan einschl. Schneekarte (die sog. kleine und große Hausordnung) erstellt die Hausgemeinschaft.

3) Entsprechend den Gegebenheiten sind durch die Hausbewohner nach dem verbindlichen Reinigungsplan

- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppe
- der Hof und angrenzende Hinterhausflächen
- der Standplatz der Müllgefäße
- die zum Grundstück gehörenden Garten- bzw. Grünflächen

zu reinigen bzw. zu pflegen. Das Entfernen von Schnee und Eis sowie das Streuen im Winter sind täglich vorzunehmen und zwar morgens vor dem Einsetzen des Passantenverkehrs sowie im Bedarfsfall während der Tagesstunden auch mehrmals bis zur Beendigung des hauptsächlich Passantenverkehrs.

Die im Rahmen der kleinen und großen Hausordnung auszuführenden Arbeiten umfassen mindestens:

Kleine Hausordnung (wöchentlich)

- Reinigung (nass wischen) der Treppenabsätze je Etage
- Reinigung der Geländer in den Treppenhäusern und Abstauben der Zählerschränke
- Putzen der Treppenhausfenster und -lampen
- Reinigung der Haustür

Große Hausordnung (wöchentlich)

- Kehren und Wischen der Kellertreppen und -gänge sowie der Gemeinschaftsräume, die laut Mietvertrag zur Allgmeinutzung zur Verfügung stehen
- Kehren der Fuß- und Wirtschaftswege
- Kehren der Müllcontainer- bzw. Müllkübelplätze
- Pflege der Vorgärten und zum Haus gehörender Grünflächen
- Kehren der Trockenböden

Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungs- und Winterdienstpflichten eingehalten werden.

Bei unzureichend ausgeführter Hausordnung ist der Vorstand der Genossenschaft berechtigt, die Haus-, Treppen- und Straßenreinigung sowie Garten- und Grünflächenpflege einem Hauswart, einem Hausmeister oder einer Firma zu übertragen. Die hierfür anfallenden Kosten werden anteilig über die Betriebskosten abgerechnet, wenn sie alle Mieter betreffen. Erfüllt nur ein einzelner Mieter seine Reinigungs- und Pflegepflichten nicht, so können ihm die Kosten direkt berechnet werden.

4) Bei längerer Abwesenheit (2 Wochen und länger) hat der Hausbewohner den Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu hinterlegen und hierüber mit Angaben zur Erreichbarkeit der Vertrauensperson die Genossenschaft mindestens in Textform zu informieren. Die Information kann auch als für weitere Abwesenheitszeiten geltend gekennzeichnet werden. Sie gilt dann bis auf Widerruf durch den Hausbewohner. Wird der Wohnungsschlüssel während längerer Abwesenheit bei einem unmittelbaren Hausnachbarn hinterlegt, kann die Abwesenheitsmitteilung an die Genossenschaft unterbleiben. Muss die Wohnung wegen eines Notfalls aufgebrochen werden, so trägt der Mieter dafür die Kosten, ebenso für die Folgeleistungen (Tür- und Schloss-Reparatur bzw. -Erneuerung). Bitte achten Sie darauf, dass bei längerer Abwesenheit die Fenster geschlossen sind.

5) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Auf die Abfallsatzung wird verwiesen; zur Entlastung der Müllgefäße sind leere Flaschen sowie Papier und Kartons in die Container zu entsorgen.

6) Waschküche und Trockenräume stehen entsprechend den Gegebenheiten zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Waschraum und sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Auf den Balkonen zur Straßenseite darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

7) Teppiche dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk, Mob, Besen und Vorleger darf nicht in bzw. vor den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

8) Blumenbretter und Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

9) In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht geschüttet werden. Die Beseitigungskosten von Verstopfungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

10) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch Öffnen der Fenster, jeweils für 5 bis 8 Minuten mehrmals am Tag, um einen ausreichenden Luftwechsel zu

gewährleisten und Schwarzsimmel zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht gelüftet werden.

11) Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter sowie nachts zu verschließen und zu verriegeln. Bei lang anhaltendem und strengem Frost sind auch die Kellerfenster zu schließen und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, um Frostschäden zu vermeiden.

12) Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden (vorsorgliches Heizen, Abstellen des Wassers in kalten Räumen, Schließen der Fenster und Türen).

13) Eigenmächtige Handlungen an den Heizungszentralanlagen sind nicht gestattet. Einstellungen, Wartungen und dgl. obliegen ausschließlich den dazu vertraglich gebundenen Firmen.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

1) Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten. Gemeinschaftseinrichtungen im Sinne dieser Hausordnung sind z. B.

- Waschküchen
- Trockenräume, Trockenplätze
- Böden und Fahrradkeller
- Treppen, Flure, Kellerflure
- Vorgärten und Hauseingangswege

2) Gemeinschaftsantennenanlagen

Bestehende Antennenanlagen können weiterhin genutzt werden, sofern sie den einschlägigen Sicherheitsstandards entsprechen und Haus und Grundstück nicht beeinträchtigen. Die Neuerrichtung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen auf/an den Gebäuden bedarf der Zustimmung der Wohnstättengenossenschaft. Für eintretende Schäden am Gebäude und sonstige Schäden haftet der Eigentümer der Anlage.

Bei vorhandenem Kabelanschluss werden private Neuinstallationen von Empfangsantennen auf Dächern, im Mansardenbereich, auf Balkonen und an Hauswänden nicht mehr gestattet.

3) Gemeinschaftswaschanlage

Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlage erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und die Wohnstättengenossenschaft zu verständigen. Alle anfallenden Kosten für Strom-, Gas- und Wasserverbrauch werden auf die Nutzer verteilt.

4) Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens bzw. Spielplatzes nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Jeder Mieter hat das Recht, z. B. Hundehalter mit Hunden von den Spielplätzen zu verweisen.

V. Wichtige Informationen und sonstige Verhaltenshinweise

1) Die Sprechzeiten der Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG lauten

für die Wohnungsvermittlung, die Mietenabrechnung, das Mitgliederwesen, die Betriebskostenabrechnung und Buchhaltung:

dienstags von	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr
donnerstags von	9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

für die Wohnungsverwaltung und Liegenschaftsbetreuung:

dienstags von	7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr
---------------	--------------------------------------------------

für den Vorstand:

nur nach Terminvereinbarung über das Sekretariat, in der Regel dienstags und donnerstags

2) Die Rufnummern der jeweils zuständigen Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG lauten (alle Anschlüsse: Vorwahl Bitterfeld 03493)

Vorstandssekretariat / Mitgliederwesen	37 84 0	Fax: 37 84 11
Mietenabrechnung / Buchhaltung	37 84 16	
Wohnungsvermittlung	37 84 17	
Betriebskostenabrechnung	37 84 18	
Grünpflege/Außenanlagenreinigung	37 84 27	

Wohnungsverwaltung und Liegenschaftsbetreuung

Bitterfeld / Wolfen 37 84 15 (Herr Szelejewski)

Zentrale Reparaturannahme

während der Geschäftszeiten 37 84 24 (Herr Lauf)

In allen **Not- und Havariesituationen** steht Ihnen von 15.15 Uhr bis 7.00 Uhr sowie durchgängig an den Wochenenden und Feiertagen ein Havariedienst unter der Wolfener Rufnummer **(0 3 4 9 4) 4 4 0 6 7** zur Verfügung.

3) Not- und Havariesituationen, die zur Inanspruchnahme des Havariedienstes außerhalb der Geschäftszeiten der Wohnstättengenossenschaft berechtigen, sind alle Vorfälle, in denen von den Gebäuden oder darin befindlichen Installationen oder von den Grundstücken der Wohnstättengenossenschaft Gefahr für Leib und Leben der Bewohner ausgeht oder die zu einer wesentlichen, nicht zumutbaren Einschränkung des Wohnens führen.

Der Havariedienst ist insbesondere zuständig in folgenden Fällen:

- Rohrbrüche
- Ausfall / Störung der Wasserversorgung / der Abwasserentsorgung / der Heizung
- austretendes Gas
- Rückstau infolge von Verstopfungen des Kanalsystems außerhalb des Grundstücks
- Störungen an elektrischen Anlagen in den Gebäuden und auf den Grundstücken
- Sturmschäden an Dächern

Keine Not- und Havariesituation liegt z.B. vor bei:

- aufschiebbaeren Kleinreparaturen
- Glasreparaturen bei eigenem Verschulden
- Verlust von Haus- und Wohnungsschlüsseln

Bitterfeld im Dezember 2000

Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG