

Hausordnung für Genossenschaftswohnungen (gültig ab 01.01.2000 - Ersatz für Hausordnung vom 28.12.1996)

- I. **Alle Bewohner einer Genossenschaftswohnung sichern sich gegenseitige verständnisvolle Rücksichtnahme und eine pflegliche Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums zu.**

Im Interesse eines ordnungsgemäßen Zusammenlebens haben alle Bewohner aufeinander Rücksicht zu nehmen und Folgendes zu beachten.

1. Jede Ruhestörung ist untersagt.

Radio-, Fernseh-, Tonband-, Schallplatten- und ähnliche Geräte sowie Haushaltsgeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Maschinen dürfen nur auf schalldämpfenden Unterlagen betrieben werden. Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten wie z.B. Ausklopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Decken, Betten u.ä., Hämmern, Bohren, und Sägen sind nur Montag - Freitag in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 19.00 Uhr und Samstag in der Zeit von 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr erlaubt.

2. Soweit keine **anderweitigen Vereinbarungen** getroffen wurden, gilt bezüglich der Reinhaltungspflicht Folgendes:

Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, die Treppenhäuser, die Dachböden und die Kellergänge sind wie die Wohnungen reinlich zu halten. Sie sind je nach Beschaffenheit sachgemäß zu pflegen sowie wöchentlich einmal gründlich zu reinigen. Sind mehrere Parteien in einem Stockwerk, so haben sie mit der Reinigung allwöchentlich zu wechseln. Bezüglich der Treppenhausfenster sind im Haus gesonderte Vereinbarungen zu treffen. In die Reinigung sind einbezogen die Hauseingänge, die Zufahrtswege, Rabatten und Grünanlagen sowie entsprechend der Stadtordnung die Schneeberäumung. Die Kosten der Putzmittel trägt der Wohnungsnutzer.'

Die Reinigung der Hauseingänge, Zufahrtswege, Rabatten und Grünanlagen umfasst:

a) Hauseingänge:

- Entleeren der Fußabstreicherkästen
- Kehren der Zugangsflächen und Fahrradabstellplätze
- Hauseingangsbereich und zugehöriger Gehweg

Durchführung im wöchentlichen Rhythmus.

b) Zufahrtswege:

- Kehren der Zufahrten von der Grundstücksgrenze ab

(in der Regel vom Rand der angrenzenden öffentlichen Straße)

- Zwischen den Hauseingängen ist jeweils der halbe Bereich zum Nachbarbereich zugeordnet
- Hinter dem Haus gilt die gleiche Begrenzung, dabei ist insbesondere auf die Beseitigung von Unkraut- und Wildwuchs zu achten.

Durchführung im wöchentlichen Rhythmus.

c) Rabatten und Grünland:

Da die Pflege des Rasens und der Rabatten durch Fremdfirmen erfolgt (allerdings für Rabatten nur einmal im Frühjahr und im Herbst), sind zwischen diesen Zeiträumen bei Bedarf die Rabatten durch die Hausbewohner zu pflegen.

Die Pflege umfasst:

- Beseitigung von Unkraut und Wildwuchs und von in die Wegebereiche hinein ragende Pflanzenteile
- Beseitigung von Müll und Unrat jeglicher Art
- Beseitigung von Herbstlaub
- die Bäume und Sträucher, die nicht zu den Rabatten zählen, sind vom Baum- oder Heckenschnitt und sonstigen Pflegemaßnahmen ausgenommen.

Durchführung im wöchentlichen Rhythmus.

d) Schneeberäumung:

Die Beräumung der Gehwege und Hauseingangsbereiche erfolgt grundsätzlich durch Fremdkräfte. Falls diese noch nicht wirksam wurden, gilt für die Hausbewohner Folgendes:

- der unmittelbare Hauseingangsbereich ist von der Haustür bis zum Gehweg vom aktuellen Inhaber der großen Hausordnung gemäß § 9 der Stadtordnung werktags bis spätestens 6.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen bis spätestens 8.00 Uhr zu räumen.
- Bei weiteren Schneefällen über den Tag ist dann je nach Bedarf zu räumen.

Vor den Schuppen sowie vor und in den Müllplatzeinhausungen sind die Abholwege für die Restmüllbehälter ständig freizuhalten.

Nach Abschluss der Wintersaison sind die Streumittelreste zu beseitigen.

II. Die zur Benutzung anvertrauten Räume sind sorgfältig zu behandeln und vor Schaden zu schützen, u.a. gilt hierfür Folgendes:

1. Jeder Bewohner muss die von ihm genutzten Räume ausreichend lüften, besonders in der kalten Jahreszeit. Das ist erforderlich, um Stock- und Schimmelbildungen insbesondere durch die neuen dichten Fenster zu vermeiden. Im Übrigen sind die Hinweise der Fensterfirma zu beachten.
2. Böden, Fenster, Türen und die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände dürfen nur mit handelsüblichen und dafür geeigneten Mitteln gereinigt werden.
3. In das WC oder die sonstigen Abflüsse dürfen keine Gegenstände geworfen werden, die geeignet sind, eine Verstopfung herbeizuführen. Ausgussiphons sind auf Kosten des Wohnungsnutzers in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

Der Gebrauch von ätzenden Rohrreinigern ist wegen der dadurch drohenden Gefahr für die Abflussrohre nur nach Absprache gestattet.

4. Bei Regen, Schnee und Sturm sind die Fenster auf der Wetterseite, im Keller und in den Dachbodenabteilen zu schließen, bei Hagel und Sturm zusätzlich - soweit vorhanden - die Läden und Rollläden.

Die Fenster der Gemeinschaftsräume und Waschküchen sind nur in dem Maße zu öffnen, wie dies für eine ordnungsgemäße Entlüftung erforderlich ist. Boden- und Kellerfenster müssen nachts immer geschlossen sein.

5. Beim Aufstellen von Blumenkästen auf die Außenfensterbänke und Balkonbrüstungen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigung und Beschmutzung der Fassade und der Fensterbänke durch Befestigungen, Verrücken und Blumengießen erfolgt.
6. Jeder Bewohner ist verpflichtet, sorgsam mit dem Gemeinschaftseigentum umzugehen und es pfleglich zu behandeln.
7. Jeder Bewohner ist verpflichtet, Schäden vom Gebäude abzuwenden. Auftretende Schäden oder Mängel sind unverzüglich zu melden.

Erfordert die Art des Schadens ein unmittelbares Handeln, so hat der Wohnungsnutzer sofort die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

8. Bei eintretender Kälte hat der Wohnungsnutzer Vorkehrungen zu treffen, dass die Wasserleitungen innerhalb der genutzten Räume oder deren Zubehörräume nicht einfrieren. Er hat insbesondere die betreffenden Fenster zu schließen und die Zuleitungen vor Kälte zu schützen. Fahrlässig verursachte Schäden gehen zu seinen Lasten.
9. Bei Ungezieferbefall hat der Wohnungsnutzer unverzüglich Anzeige zu erstatten. Unterlassung oder schuldhaftes Verzögern der Anzeige hat den Verlust eventueller Ansprüche zur Folge.

Auf Balkonen dürfen Wäschestücke u.ä. nur unter Geländerhöhe zum Trocknen oder Lüften aufgehängt werden. Der Nutzer eines darunter liegenden Balkons darf jedoch weder durch herabtropfende Flüssigkeiten oder Schmutz belästigt werden.

In und vor den Fenstern dürfen keine Kleider, Anzüge und anderes aufgehängt werden. Aus den Fenstern und vom Balkon dürfen Flüssigkeiten, Unrat und dgl. nicht in den Hof, den Garten, auf das Dach oder in die Dachrinne entleert bzw. geworfen werden.

Der Balkon darf nur in üblicher Weise benutzt werden, die Lagerung von Unrat, Gerümpel u.ä. und die Benutzung als Abstellplatz sind nicht zulässig.

10. Teppiche, Betten, Decken, Polstermöbel u.a. Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch zum Fenster herab oder auf dem Balkon gereinigt werden, sondern nur an den hierfür bestimmten Stellen.

III. Bei der Benutzung gemeinschaftlicher zugänglicher Hauseinrichtungen sind diese ebenfalls pfleglich zu behandeln und Beschädigungen zu unterlassen. Dies bedeutet u.a.

1. Der Wohnungsnutzer hat dafür zu sorgen, dass nicht unnötig Wasser und Strom in den gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen verbraucht werden, auch hat er die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen zu verhüten.
2. Kehricht und Abfälle dürfen nur in die hierzu bestimmten Tonnen geleert werden. Sperrige und leicht brennbare Abfälle wie auch Zeitungen, Flaschen und Kartonagen sind in die entsprechenden Wertstoffcontainer zu entsorgen. Dabei sind unbedingt die angegebenen Einwurfzeiten zu beachten.
3. Das Anbringen von Schildern, Aufschriften, Außenjalousien u.a. darf nur mit Zustimmung der Genossenschaft erfolgen. Der Bewohner haftet für alle Schäden, die damit im Zusammenhang entstehen. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist auf Verlangen der frühere Zustand herzustellen.
4. Treppenhaus und Gänge sind stets zum Begehen freizuhalten. Das Abstellen von Gegenständen ist nicht gestattet.

Das Befahren im Bereich der Hauseingänge mit Autos und Motorrädern darf nur in Schrittgeschwindigkeit erfolgen.

5. Die Wäscheplätze sind zur gemeinsamen Nutzung bestimmt. Das bedeutet, dass die Wäscheleinen entweder gemeinsam benutzt werden oder nach erfolgter Trocknung der Wäsche zu entfernen sind.

IV. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Sicherheit und der besonderen Sicherheit innerhalb des Hauses gilt Folgendes:

1. Lagerung von Gerümpel und Unrat auf den Dachböden, den Kellergängen sowie den Gemeinschaftsräumen ist nicht gestattet. Anlagen und Einrichtungen der Wärme-, Wasser- und Energieversorgung müssen frei zugänglich sein und dürfen nicht mit Gegenständen zugestellt werden. Der Umgang mit offenem Licht im Keller und Boden ist verboten.

In den Bodenräumen dürfen leichtentzündliche Gegenstände nicht aufbewahrt werden.

2. Die Haustür ist stets geschlossen zu halten. Die Türfalle der Haustür muss immer in der Stellung sein, dass die Tür nicht von außen ohne Schlüssel geöffnet werden kann.
3. Der Wohnungsnutzer ist nicht befugt, irgendwelche Schlüssel zum Anwesen oder zu seiner Wohnung auf Dauer an hausfremde Personen auszuhändigen, es sei denn, die Genossenschaft hat ihm dies schriftlich gestattet.

Der Verlust von Schlüsseln ist unverzüglich anzuzeigen.

4. Bei längerer Abwesenheit sollte ein Wohnungsschlüssel für Gefahrenfälle und ihre Behebung (Rohrbruch, Kurzschluss, Feuer u.ä.) bei einer Vertrauensperson hinterlegt werden.
5. Falls im Dauernutzungsvertrag nichts anderes festgelegt ist, sind Haustiere nur in der Weise zu halten, dass keine Belästigung für die Mitbewohner eintritt. Für alle evtl. Schäden - gleich welcher Art - die durch ein Haustier verursacht werden, haftet der Besitzer.
6. Die Grünanlagen, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume können von allen Bewohnern genutzt werden, sie sind aber auch durch diese zu pflegen und instand zu halten. Bei mangelhafter Pflege kann die Genossenschaft eine kostenpflichtige Pflege als Fremdleistung realisieren.

Beschlossen in der Mitgliederversammlung vom 28.11.1996 und ergänzt durch Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 09.12.1999 sowie dem Beschluss 6/2006 der Mitgliederversammlung vom 07.09.2006.

Wohnungsbaugenossenschaft Niesky eG

Anlage zur Hausordnung vom 01.01.2000

Allgemeine Abgrenzung der zum Hauseingang gehörenden Außenbereiche

- Platz vor dem Hauseingang inkl. Fahrradständerbereich, Zugangstreppen und -wege
- Begrünung, Gehwege und Fahrbahnen links und rechts vom Eingang bis jeweils zur begrenzenden Dachrinne zum Nachbareingang bzw. bei Giebeleingängen Bereich bis zur angrenzenden öffentlichen Straße.
- Bereiche hinter dem Haus sind analog abgegrenzt.
- Die mittleren Hauseingänge sind für die Beräumung und Säuberung vor den Aschehäusern bzw. Müllplatzeinhausungen zuständig, d.h. vor selbst genutztem Haus oder Einhausung.
- Die angemieteten Parkflächen sind durch diese Mieter selbst zu säubern und freizuhalten.

Besonderheiten:

- Bereich Gehweg Gerichtsstr. 24 bis Bahnhofstraßeneinmündung
- Bereich Gehweg Gerichtsstr. 27 bis Bahnhofstraßeneinmündung
- Bereich Gehweg Pestalozzistr. 22 bis Bahnhofstraßeneinmündung
- Diese Bereiche sind durch die Haus-Nr. 24, 27 bzw. 22 mit zu beräumen.