

## Hausordnung

Die einzelnen Objekte der Genossenschaft unterscheiden sich erheblich in ihrer Bauweise, Baujahr, Bewohnerzahl und Lebensalter sowie der Außenanlagengestaltung. Die hier vorliegende Hausordnung ist deshalb der verbindliche Rahmen für die objektspezifische Auslegung und Durchsetzung als Grundlage für das genossenschaftliche Zusammenleben.

Um das ungestörte Zusammenleben zu sichern, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

### I. Schutz vor Lärm

Lärm belastet alle Hausbewohner und ist unter Beachtung gegenseitiger Rücksichtnahme zu vermeiden. Lärm über die Zimmerlautstärke hinaus ist insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr zu unterlassen. Geräuschvolle Feiern, die sich im Ausnahmefall und aus besonderem Anlass über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den Hausbewohnern bzw. unmittelbaren Nachbarn rechtzeitig angekündigt werden. Lärmverursachende Tätigkeiten im Wohnhaus und im Freien, wie Bohren, Hämmern, Teppich klopfen, das Spielen auf Musikinstrumenten und Ähnliches sind auf die Tage von Montag bis Sonnabend und auf die Zeit von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 15:00 Uhr - 19:00 Uhr zu beschränken. An Sonn- und Feiertagen sind lärmintensive Tätigkeiten zu unterlassen.

Für von der Genossenschaft beauftragte Firmen, die Reparaturarbeiten oder festgelegte Pflegeleistungen ausführen, entfällt das Einhalten der Mittagsruhe.

Hauswirtschaftliche Arbeiten mit lautstarken Geräten dürfen nur in der Zeit von 07:00 Uhr - 12:00 Uhr und von 15:00 Uhr - 22:00 Uhr ausgeführt werden.

Elektronische Geräte aller Art sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien darf die übrigen Hausbewohner nicht stören. Kinder sollen auf den Spielplätzen spielen; in den Anlagen muss auf die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Die o. g. Ruhezeiten sind einzuhalten. Ballspiele sind nur auf den dafür vorgesehenen Freiflächen gestattet.

Bei Aufenthalt im Freien ist darauf zu achten, dass die Bewohner der angrenzenden Objekte nicht gestört werden. Der störende Aufenthalt vor den Hauseingängen, auf den Treppen und Fluren ist nicht gestattet. Insbesondere sind Kinder und Jugendliche anzuhalten, dies zu unterlassen.

### II. Sicherheit

In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutz aller Hausbewohner sind Haus- und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. Die Zugangstüren zu den Keller- und Bodenräumen sind abzuschließen. Bei Verlust und Missbrauch von Schlüsseln haftet der Mieter. Manipulationen an der Schließanlage sind nicht gestattet. Der Verlust von Schlüsseln einer Schließanlage ist der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen.

Haus- und Hofeingänge, Treppenhäuser, Flure und Keller erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden. Das Abstellen von Schuhen, Schuhschränken und anderen Gegenständen im Treppenhaus ist nicht zulässig. Kinderwagen sind behinderungsfrei abzustellen. Mit Behinderten werden im Bedarfsfall besondere Regelungen abgeschlossen.

Zur Vermeidung von Brandgefahren dürfen keine leicht entzündbaren Gegenstände auf den Böden, im Treppenhaus und in den Kellern sowie Kellergängen gelagert werden. Benzinkanister, Motorräder, benzinbetriebene Fahrzeuge und Gartengeräte und dergleichen dürfen dort nicht abgestellt werden. Brennmaterial ist sachgemäß zu lagern. Schornsteine im Bodenraum sind allseitig 30 cm freizuhalten.

Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist im Treppenhaus, in den Kellergängen und Kellerräumen, auf den Dachböden, in Aufzügen sowie in allen Gemeinschaftseinrichtungen verboten. Das Zünden von Feuerwerkskörpern innerhalb von Gebäuden und in deren unmittelbarer Nähe ist verboten.

Havarien und Schäden an Versorgungsleitungen inner- und außerhalb des Gebäudes sind unverzüglich den benannten Ansprechpartnern oder dem Havariedienst zu melden. Absperrvorrichtungen sind in allen Räumen freizuhalten.

Dachfenster und Dachluken im Altbaubereich sind stets festzustellen. Bei regnerischem und stürmischem Wetter sowie nachts sind diese durch den Nutzer zu verschließen. Dachausstiege dürfen von Unbefugten nicht geöffnet und genutzt werden. Das Betreten der Dächer ist untersagt.

Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft bzw. auf die Fenster und Balkone anderer Wohnungen tropft.

Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf unmittelbar am Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

Beim Grillen im Hofbereich ist Rücksichtnahme gegenüber allen Mitbewohnern geboten. Es ist ein entsprechender Abstand zum Gebäude einzuhalten, um Brandgefahr und Verunreinigungen durch Rauchentwicklung zu vermeiden. Alle beim Grillen entstandenen Schäden muss der Verursacher beseitigen.

Tauben dürfen in den Anlagen der Genossenschaft nicht gefüttert werden.

Tiere, von denen Gefahren oder Lärmbelästigungen ausgehen könnten, z.B. Hunde, dürfen nur mit vorheriger Genehmigung der Genossenschaft gehalten werden. Dies gilt auch für die zeitweilige Verwahrung von Tieren. Für die Haltung von Kleintieren, wie z.B. Katzen, Zierfische, Hamster u. Ä., in den üblichen Grenzen, ist keine Erlaubnis erforderlich. Am oder im Gebäude, im Hof und in den Grünanlagen dürfen Baulichkeiten für die Tierhaltung nicht errichtet werden.

Es ist verboten, gefährliche Hunde (Begriffsbestimmung entsprechend Gesetz zum Schutze der Bevölkerung vor gefährlichen Hunden - GefHundG) in der Wohnung zu halten. Aus Gründen der Sicherheit und der Hygiene sind Hunde und Katzen von Spielplätzen und Sandkästen fern zu halten. Abgelegter Tierkot ist unverzüglich vom Tierhalter oder -führer zu beseitigen. Die Genossenschaft kann eine Zustimmung widerrufen, wenn Bewohner gefährdet oder belästigt werden bzw. Auflagen nicht erfüllt wurden.

### **III. Reinigung**

Sofern von der Genossenschaft für die Reinigung des Treppenhauses und der gemeinschaftlichen Anlagen innerhalb des Hauses keine Dienstleistungsbetriebe beauftragt sind, ist der Mieter für die Reinigung verantwortlich.

Jeder Mieter ist verpflichtet, Treppen einschließlich Podeste bis zur darunterliegenden Etage zu reinigen. Es ist mindestens einmal wöchentlich feucht zu wischen, Treppengeländer, Flurfenster usw. sind in die Reinigung einzubeziehen. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so hat die Reinigung im wochenweisen Wechsel zu erfolgen. Bei erhöhtem Leerstand von Wohnungen

im Haus kann von der Genossenschaft eine zeitliche Streckung des Reinigungsrythmus festgelegt werden. Die Reinigungspflicht gilt auch bei Abwesenheit oder im Krankheitsfall.

Hauseingänge, Kellertreppen/-gänge, Wasch-, Trockenräume und sonstige Gemeinschaftsräume, dazugehörige Fenster und Türen, sind im wöchentlichen Wechsel durch die Hausbewohner zu reinigen. Das betrifft auch vorhandene Bodenräume. Die Reinigung aller Gemeinschaftsräume hat von jedem Mieter zu erfolgen, unabhängig davon, ob diese Räume von ihm genutzt werden.

Die Benutzung des Wasch- und Trockenraumes sowie des Wäschebodens geschieht nach vorheriger Verständigung der Mieter untereinander. Für das ordnungsgemäße Verschließen der Räume ist zu sorgen. Nach Benutzung sind die Wäscheleinen zu entfernen. Waschräume, Waschküchen sowie Trockenräume und Trockenböden sind nach Gebrauch durch den Nutzer zu säubern. Wäsche auf Balkonen und Loggien darf nur bis zur Brüstungshöhe (außerhalb des Sichtbereiches) aufgehängt werden. Teppiche dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen geklopft werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhen sowie das Ausschütteln von Decken und Teppichen darf nicht an offenen Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

Die genutzte Wohnung ist einschließlich aller Nebenräume stets in Ordnung zu halten.

#### **IV. Einhaltung von Ordnung**

Sperrmüll jeglicher Art, dazu zählen u. a. Altmöbel, Elektrogeräte und Kartonagen, dürfen in den Gebäuden nicht gelagert werden und sind entsprechend den Vorschriften der Landeshauptstadt Dresden zu entsorgen.

Haushaltmüll ist nur in den dafür vorgesehenen Müllbehälter zu entsorgen. Sperr- und Sondermüll sowie Siedlerabfälle aus Kleingärten dürfen nicht in oder an den Müllplätzen abgelagert bzw. entsorgt werden. Dafür sind die von der Stadtverwaltung angebotenen Möglichkeiten zu nutzen. Auf eine Mülltrennung ist zu achten.

Hauseingänge und Flure dürfen nicht durch Zeitungen, Werbematerial und Ähnliches verunreinigt werden.

Die Entsorgung von Gegenständen aller Art aus Fenstern, Balkonen oder Loggien ist nicht gestattet. Ebenso dürfen Toiletten und Abflussbecken dafür nicht genutzt werden.

Bei Auftreten von Ungeziefer (z. B. Rattenbefall, Schaben, Silberfischen) ist sofort die Genossenschaft zu informieren. Der mit der Beseitigung beauftragten Firma muss der Zutritt gewährt werden.

Hausgärten sind vom jeweiligen Nutzer im ordentlichen Zustand zu halten. Näheres ist in der Vereinbarung über die Nutzung von Hausgärten geregelt.

Bei Frostgefahr hat der Mieter alle Vorkehrungen zu treffen, um das Einfrieren der Leitungen in der Wohnung und im Mieterkeller zu vermeiden. Dies gilt auch bei Abwesenheit.

Fenster in Gemeinschaftseinrichtungen sowie in Mieterkellern sind in der kalten Jahreszeit, außer zum kurzzeitigen Lüften, geschlossen zu halten. Ausreichende Lüftung in der Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit zu gewährleisten. Dazu genügt eine kurze Lüftung in Form einer Querlüftung. Räume, in denen gekocht wird, sind besonders gut zu lüften. Die Wohnung darf nicht in das Treppenhaus oder in geschlossene, verglaste Loggien entlüftet werden. Die Treppenhausfenster sind zum Lüften des Hauses in der kalten Jahreszeit regelmäßig und unter Beachtung der Außentemperatur durch die Mieter zu öffnen. Die Kellerlagentüren und Trennwände dürfen nicht

verkleidet werden. Besonders im Kellerbereich der Altbauwohnungen ist eine Querlüftung erforderlich, um Schäden zu vermeiden.

## **V. Spielplätze**

Die Spielplätze sind altersgerecht zu nutzen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Sie dürfen nicht von Tieren benutzt oder begangen werden.

Die Spielgeräte sind pfleglich zu behandeln. Mängel sind der Genossenschaft anzuzeigen.

## **VI. Allgemeines**

Wird die Wohnung vorübergehend nicht genutzt, so ist eine Vertrauensperson zu beauftragen, die alle sich aus dem Mietvertrag und der Hausordnung ergebenden Verpflichtungen anstelle des Mieters übernimmt und für außergewöhnliche Fälle den Zutritt zur Wohnung gewähren kann. Bei längerer Abwesenheit des Mieters ist die Genossenschaft zu informieren.

Die Sorgfaltspflicht erstreckt sich dabei auch auf die Loggien/Balkone. Es ist Vorsorge gegen Ungezieferbefall zu treffen.

Kraftfahrzeuge dürfen auf dem Hausgrundstück nur mit Genehmigung der Genossenschaft auf den dafür vorgesehenen Stellen abgestellt werden.

Das Befahren der befestigten Wege innerhalb der Grundstücke mit schweren Fahrzeugen (über 3,5 t, ausgenommen sind die Fahrzeuge der Müllabfuhr) ist nicht gestattet.

Auf den Feuerwehrezufahrten vor den Häusern besteht eingeschränktes Halteverbot, d.h. die Zufahrtswege sind für Rettungsfahrzeuge ständig freizuhalten.

## **VII. Haftung**

Für alle Personen- und Sachschäden, die sich aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Hausordnung ergeben, haften die Mieter. Dies gilt auch für solche Schäden, die durch ihre Kinder sowie zu ihrem Haushalt gehörende Personen und Tiere verursacht worden sind.

Bei einer unberechtigten Stromabnahme erfolgt unverzüglich eine Strafanzeige.

Wer ständig gegen diese Hausordnung verstößt, rücksichtslos das Zusammenleben beeinträchtigt oder Anderen schadet, dem kann nach erfolgter Abmahnung eine Kündigung des Nutzungsverhältnisses ausgesprochen und der Ausschluss aus der Genossenschaft durchgeführt werden.

Die Hausordnung wurde mit Beschluss von der Vertreterversammlung am 21. Juni 2006 bestätigt und wird zum 01.07.2006 gültig. Alle bisherigen Regelungen treten damit außer Kraft.