



# **HAUSORDNUNG**

**der Wohnungsbaugenossenschaft Tambach-Dietharz e.G.**

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält Rechte und Pflichten und gilt für alle Bewohner. Das bewohnte Grundstück ist genossenschaftliches Eigentum. Deshalb ist jeder Nutzer verpflichtet, die Häuser, Wohnungen, Innen- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Außenanlagen pfleglich zu behandeln.

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert von allen Hausbewohnern einen achtungsvollen Umgang miteinander sowie gegenseitige Rücksichtnahme. Jeder Mitbewohner hat das Recht auf Ruhe und Entspannung. Die Hausordnung ist als rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages einzuhalten.

## **I. Wohnungsnutzung**

Die Wohnung ist von den vertraglich befugten Personen und den zum Haushalt gehörenden Angehörigen für den vorgesehenen Wohnzweck zu nutzen. Veränderungen in der Belegung sind der Wohnungsgenossenschaft unverzüglich anzuzeigen. Untervermietungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung durch die Wohnungsgenossenschaft.

## **II. Schutz vor Lärm**

1. Jeder Nutzer ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus und auf dem Grundstück unterbleibt. Hausmusik und das Spielen von Radio-/Fernsehapparaten und Tonträgern dürfen nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen und sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Benutzung dieser Geräte im Freien (z.B. auf Balkon oder Spielplätzen) darf die übrigen Hausbewohner nicht belästigen. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geboten. In dieser Zeit ist jeglicher Lärm zu unterlassen, auch das Betreiben von geräuschintensiven Maschinen, wie Waschmaschinen, Küchengeräte usw.
2. (Notwendige) Reparaturarbeiten im Haus/ in der Wohnung durch Bewohner sind werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr zügig auszuführen. Ausnahmen sind Reparatur-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Firmen.
3. Bei Feiern aus besonderem Anlass und solchen, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten alle Mitbewohner rechtzeitig informiert werden.
4. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Da Kinder einen besonderen Schutz und Förderung genießen, werden Beschwerden wegen Lärm von spielenden Kindern seitens des Vorstandes nur in extremen Ausnahmefällen geprüft. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen spielen, auch auf der zum Haus gehörenden Wiese. Aus Sicherheitsgründen dürfen Kinder nicht in Treppenaufgängen, Gemeinschaftsräumen, Keller- und Bodenräumen, Tiefgaragen sowie Fahrstühlen spielen.

## **III. Sicherheit**

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind Haus-, Kellereingangs- und Nebentüren grundsätzlich geschlossen zu halten. Ein Abschließen ist zu unterlassen, um Rettungswege ungehindert frei zu halten.
2. Hauseingänge, Kellerausgänge, Treppen und Flure sind als Fluchtweg grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und

Rollstühlen, soweit dadurch kein Fluchtweg versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden. In der Regel gilt, dass alle anderen Möglichkeiten zur Abstellung genutzt werden, auch in den Kellergängen oder in anderen geeigneten Gemeinschaftsräumen.

3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren, Geruch verursachenden Stoffen sowie der Gebrauch von offenem Licht in Keller- oder Bodenräumen sind strengstens untersagt. Das Rauchen ist in allen gemeinschaftlich genutzten Räumen des Hauses außerhalb der Wohnung verboten.  
Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.  
Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoff sowie deren Lagerung ist auf Balkonen, Loggien und auf Flächen, die unmittelbar an das Gebäude angrenzen, untersagt.  
Bei einem Brand sind alle Mitbewohner und die Feuerwehr zu informieren (Notrufnummer: 112). In Gebäuden mit innenliegendem Treppenhaus müssen die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen betätigt werden. Die Wohnungseingangstüren sind zu schließen.
4. Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an Ver- und Entsorgungsleitungen ist die WBG Tambach-Dietharz eG, außerhalb der Geschäftszeit der Bereitschaftsdienst, zu informieren. Das trifft auch für Elektroanlagen zu. Sind Gasleitungen im Gebäude vorhanden, ist bei auftretenden Mängeln unverzüglich der Hauptabstellhahn im Gebäude zu schließen.  
Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen.
5. Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit ausreichend zu beheizen und zu lüften. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
6. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit, außer zum möglichst kurzfristigen Lüften, geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
7. Bei starkem Frost müssen die entsprechenden Räume so beheizt werden, dass Wasser- und Abflussleitungen nicht einfrieren. Auch Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Nutzer nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.  
Nachweislich eingetretene Schäden sind durch den Nutzer zu tragen.

#### **IV. Reinigung**

Das Haus und die zugehörigen Grundstücksflächen sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Werden Reinigungspläne der WBG Tambach-Dietharz eG im Treppenhaus ausgehängt, so sind diese verbindlich von jedem Hausbewohner einzuhalten.

Jeder Nutzer ist zur Durchführung der Hausordnung verpflichtet. Wurde die Reinigungspflicht von einem Hausbewohner auf eine Reinigungsfirma übertragen, trägt der Hausbewohner als Auftragsgeber trotzdem die Verantwortung für die Durchführung und Qualität der Reinigung.

1. Die Gebäudereinigung umfasst die:
  - Reinigung der Kellerflure, Kellergänge, Gemeinschaftsräume, Treppen, die Treppenhausfenster (falls vorhanden), Treppenhausflure (einschl. Geländer) und den

Dachboden (falls vorhanden), die Fahrstuhlreinigung (falls vorhanden), Lampenkörper, Haustür, Briefkastenanlage und Laubengänge (falls vorhanden) Von dieser Verpflichtung sind auch diejenigen Hausbewohner nicht ausgenommen, die diese Räume nicht benutzen oder betreten.

Die Genossenschaft kann die Gebäudereinigung für alle Wohngebäude an eine Dienstleistungsfirma vergeben. Die hierfür anfallenden Kosten werden dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter des Hauses weiter berechnet.

## 2. Die Außenreinigung umfasst:

- alle zum Haus gehörenden Gehwegflächen und Straßenteile gemäß Straßenreinigungssatzung der Stadt bzw. Gemeinde einschließlich der Außentreppen, den Hof, den Standplatz der Müllgefäße, Pflege der Außenrabatten, einschließlich des Winterdiensts gemäß Ziffer IV.3.

Die Genossenschaft kann die Außenreinigung für alle Wohngebäude an eine Dienstleistungsfirma vergeben. Die hierfür anfallenden Kosten werden dann im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter des Hauses weiter berechnet.

## 3. Winterdienst

Jeder Nutzer ist im Rahmen des Turnus der Außenreinigung verpflichtet, den Winterdienst durchzuführen und haftet für eingetretene Schäden im Falle nicht ordnungsgemäßer Ausführung.

Hat der Nutzer keine Reinigungsfirma mit der Übernahme dieser Verpflichtung beauftragt, muss er bei Schneefall bzw. Eisglätte ohne Aufforderung den Gehweg vor dem Haus sowie die Zuwege zum Haus gemäß Straßenreinigungssatzung sowie zum Mülltonnenstandplatz räumen und streuen. Der Winterdienst ist bei Abwesenheit zu organisieren. Auch bei einer Auftragserteilung des Nutzers an eine Dienstleistungsfirma trägt er trotzdem die Verantwortung für dessen Umsetzung.

Bei Glätte sind die Flächen abzustumpfen (zum Beispiel mit Sand, Kies, Split). Das Streuen mit ätzenden, umweltschädigenden Substanzen sowie anderen nicht dafür vorgesehenen Stoffen ist verboten.

Bei eintretendem Tauwetter sind der Gehweg und die Einlaufschächte vom Hausanfang bis zum Hausende sowie der Zugang zum Haus zu reinigen.

Die Räum- und Streupflicht ist in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu gewährleisten. Sollte die Straßenreinigungssatzung der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde davon abweichende Regelungen vorsehen, sind diese verbindlich.

Die Genossenschaft kann den Winterdienst für alle Wohngebäude an eine Dienstleistungsfirma vergeben. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung und somit der Verkehrssicherungspflicht wird der Dienstleistungsfirma übertragen. Die Kosten des Winterdienstes werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an die Mieter des Hauses weiter berechnet.

4. Die Benutzung der Wasch- und Trockenräume wird eigenverantwortlich im Haus geregelt.
5. Das Ausschütteln von Läufern, Decken u.a. aus Fenstern und von Balkonen ist untersagt.
6. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen der Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Mitbewohner tropft. Für einen eintretenden Schaden haftet der Nutzer.
7. Abfälle gehören nicht in die Sanitäranlagen. Müll, Sondermüll, Sperrgut und Schrott sind nach der gültigen Satzung für die Abfallbeseitigung zu entsorgen. Die Zwischenlagerung von nicht mehr benötigtem Hausrat ist mit der WBG Tambach-Dietharz eG zu vereinbaren.

## **V. Sonstiges**

1. Das Abstellen, Waschen und Reparieren von Fahrzeugen aller Art auf Zufahrtswegen, Grünanlagen und Kinderspielplätzen ist untersagt.
2. Das Halten von Kleintieren (z.B. Zwergkaninchen, Meerschweine, Vögel, Hamster etc.) ist grundsätzlich gestattet. Die Anschaffung und das Halten von Hunden und anderen Tieren, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft. Die Zustimmung kann mit Auflagen verbunden werden und kann in begründeten Fällen jederzeit widerrufen werden. Belästigungen der Mitbewohner durch Tiere sind zu vermeiden. Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Eine gewerbliche Tierhaltung ist grundsätzlich nicht gestattet. Von Spielplätzen sind Tiere grundsätzlich fernzuhalten.
3. Bauliche Veränderungen in Wohnungen bedürfen der schriftlichen Antragstellung an den Vorstand und dessen schriftliche Einwilligung. Farbliche und bauliche Veränderungen an Fassaden und Balkonen sowie das Anbringen von Schildern oder Rollläden sind genehmigungspflichtig. Beschädigungen der Fenster, Türen, Beläge aller Art, Balkone bzw. Balkongeländer, der Außenfassade usw., z.B. durch Bohren von Halterungen sind verboten. Das Installieren von Außenantennen und Satellitenanlagen am Gebäude und auf dem Balkon, Loggien pp. ist untersagt.

## **VI. Schlussbestimmungen**

1. Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungs- bzw. Mietvertrages.
2. Der Nutzer haftet dafür, dass er, seine Familienangehörigen und sämtliche in seiner Wohnung verkehrenden Personen die Hausordnung befolgen. Die Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung gemäß Nutzungs- bzw. Mietvertrag und kann bei fortgesetzten und groben Verstößen zur fristlosen Kündigung des Nutzungsverhältnisses und ggf. zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Nutzer/Mieter führen.
3. Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung sind der WBG Tambach-Dietharz eG schriftlich anzuzeigen.