

# HAUSORDNUNG

der Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG



Wohnungsgenossenschaft **M** Maxhütte



 gut und sicher wohnen

# Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Haus und in seiner Wohnung auf Ruhe, Ordnung und Sauberkeit zu achten. Die in dieser Hausordnung aufgenommenen Regelungen sind Bestandteil des Nutzungsvertrages bzw. Mietvertrages und tragen zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner sowie der des Wohnungsunternehmens bei. Sie sind im Interesse eines reibungslosen Zusammenlebens aller Hausbewohner, zum Schutz des Gebäudes und der Herstellung der allgemeinen Ordnung und Sauberkeit notwendig. Die Erfüllung dieser Aufgabe setzt eine aktive Mitarbeit und ein gegenseitiges Verständnis aller Bewohner voraus.

## **I. Ruhe**

Jeder Mieter hat Anspruch auf Ruhe. Hierzu bedarf es der Rücksichtnahme aller Hausbewohner untereinander. Die Benutzung von Fernsehapparaten, Computerspielen, Radios sowie anderen Tongeräten darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher stets einzuhalten. Das gilt auch für Musizieren in der Wohnung. Die allgemeinen Ruhezeiten sind werktags von 13.00 – 15.00 Uhr und von 22.00 – 7.00 Uhr sowie ganztags an Sonn- und Feiertagen. Auch die Benutzung von Tongeräten im Freien (Balkon, Außenbereich) darf die Mitbewohner nicht stören.

- 1) Ist bei hauswirtschaftlichen bzw. handwerklichen Tätigkeiten in der Wohnung, im Haus oder im Außenbereich Lärmbelästigung nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit zwischen 8.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr vorzunehmen (z.B. Klopfen, Nageln, Bohren, Hämmern, Sägen etc.). Baumaßnahmen seitens des Vermieters, bedingt durch Havarien, Modernisierungs-, Sanierungs- und Reparaturarbeiten sind hiervon ausgenommen.
- 2) Das Betreiben von Waschmaschine und Trockner hat in der Zeit von 22.00 – 7.00 Uhr zu unterbleiben.
- 3) Treppenhaus, Flur, Haus- und Hofeingänge sind keine Kinderspielplätze. Kinder sollen möglichst auf Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Außenanlagen ist auf die Bewohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele wie Fuß- oder Basketball sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen nicht gestattet.
- 4) Für Feierlichkeiten aus besonderen Anlässen, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, wird empfohlen, diese den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen.

## **II. Sicherheit**

- 1) Sie tragen zur Sicherheit im Haus bei, wenn Sie die Haustüren und Kellertüren stets geschlossen halten. Haus- und sonstige Hauszugangstüren dürfen jedoch nicht abgeschlossen werden. Eine verschlossene Haustür behindert den Fluchtweg und bringt alle Bewohner in Gefahr. Der Schutz von Leben und Gesundheit ist wichtiger als das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner.
- 2) Haus- und Hofeingänge, Treppenhäuser und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn Sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- oder Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden. Das Abstellen von Gehhilfen und Kinderwagen ist nach Rücksprache mit dem Vermieter gestattet, sofern keine anderen zumutbaren Abstellmöglichkeiten bestehen und keine weiteren Personen behindert werden.
- 3) Das Abstellen von Gegenständen jeder Art im Treppenhaus ist nicht gestattet. Das Ablagern von Kühlschränken, Waschmaschinen und sonstigem Grobmüll ist in den Gemeinschafts-, Abstellräumen, Kellereingängen und Hauseingangszonen der Häuser grundsätzlich untersagt. Bei kurzzeitigem Abstellen (z.B. während Renovierungsarbeiten in der Wohnung) sind die Gegenstände namentlich mit der geplanten Verweildauer zu kennzeichnen. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung erfolgt die kostenpflichtige Entsorgung zu Lasten des Verursachers, wobei durch die Genossenschaft keinerlei Haftung übernommen wird. Ist der Verursacher nicht feststellbar, erfolgt die Umlage auf die Mietergemeinschaft.

- 4) Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, Keller- oder Bodenräumen bzw. auf dem Balkon oder im Nebengelass ist untersagt. Auf den gemeinsamen Trocken-/ Dachböden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Das Abstellen von kraftstoffbetriebenen Fahrzeugen (Benzin, Diesel, etc.) im Keller ist ebenfalls nicht gestattet.
- 5) Offenes Licht und Rauchen in den Gemeinschaftsanlagen wie Treppenhäuser, auf dem Boden, im Keller oder im Nebengelass sind untersagt.
- 6) Das Grillen auf dem Balkon und unmittelbar an Gebäuden liegenden Flächen ist nicht gestattet.
- 7) Blumenkästen an Balkonen und Fensterbänken müssen fachgerecht und sicher angebracht werden. Beim Gießen und Pflegen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass übermäßige Verschmutzung z.B. überlaufendes Gießwasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt (Verwendung einer Auffangschale unter Blumentopf etc.).
- 8) Mit Eintritt der Frostperiode und in der Winterzeit sind Keller- und Bodenfenster stets geschlossen zu halten (außer kurzes Stoßlüften). Zur Vermeidung von Frostschäden treffen die Mieter in ihren Wohnungen die üblichen und notwendigen Vorkehrungen, um das Einfrieren von Heizungen/Heizkörpern, Wasser- und Abflussleitungen und Toiletten zu verhindern. Im Winter ist die Kippstellung der Fenster zu vermeiden. Das gilt ebenso für die Fenster in den Gemeinschaftsräumen, Kellern und Treppenhäusern. Bei drohenden Unwettern und Regen sind Dach-, Boden- und Kellerfenster zu verschließen und zu verriegeln sowie Kellertüren geschlossen zu halten.
- 9) Schäden und Mängel in der Wohnung bzw. im Haus sind dem Vermieter sofort anzuzeigen. Treten Schäden an den Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom oder Heizung) auf, sind diese außerhalb der Geschäftszeiten dem Havariebereitschaftsdienst zu melden. Missbräuchliche Inanspruchnahme des Havariebereitschaftsdienstes gehen zu Lasten des Mieters.

### **III. Erhaltung und Reinigung des genossenschaftlichen Eigentums**

- 1) Jeder Mieter sorgt für die Reinhaltung seiner Wohnung. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und der Türen.  
Die Rahmen der Kunststoffenster sowie die umlaufenden Dichtungen sind mit warmem Wasser unter Zusatz eines Reinigungsmittels zu säubern. Lösungsmittelhaltige Reinigungsmittel dürfen nicht verwendet werden. Die Beschädigung von Fensterrahmen und Türen durch mechanische Einwirkung (Bohren, Nageln oder Kleben mit lösungsmittelhaltigen Klebern) ist untersagt.
- 2) Daneben obliegt dem Mieter die Reinigung seines Keller- bzw. Bodenabteils sowie die Sauberhaltung der Treppenhäuser und Hausflure nach dem vom Vermieter festgelegten Reinigungsplan. Abweichend von dieser Regelung kann der Vermieter die Reinigung auch durch eine Firma auf Kosten der Mieter ausführen lassen.

Die Reinigung hat mindestens einmal wöchentlich zu erfolgen. Hausfenster sind in der Regel alle 4 Wochen zu reinigen. Durch besondere Ereignisse eingetretene Verschmutzungen sind vom verursachenden Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Das gilt auch, wenn die Reinigung durch eine Firma erfolgt.

Außerdem haben die Hausbewohner, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, abwechselnd nach einem Reinigungsplan

- Zugangswege und Außentreppen
- Standplätze der Müllbehälter
- Fußwege, einschließlich Rinnsteine
- Gemeinschaftseinrichtungen der Hausgemeinschaft (Kellergänge, Trockenboden, Waschhaus etc.) zu reinigen.

Maßnahmen zur Schnee- und Eisberäumung sind zwischen 6.00 Uhr und 21.00 Uhr wirksam durchzuführen. Das garantiert jedoch nicht, dass Schnee, Glätte und andere Gefahren zu jeder Zeit tatsächlich beseitigt sind. Die Mieter sind verpflichtet auf winterliche Gefahren zu achten, wie z.B. Glätte, Eiszapfen und Dachlawinen, so dass aus der Gefahr kein Schaden entsteht.

- 3) In die Toiletten und Abflussbecken dürfen Haus-, Hygiene- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu, Vogel- und Aquariensand u. ä. nicht geschüttet werden, da sie Verstopfungen herbeiführen. Jede hierdurch verursachte Verstopfung der Leitungen und Abflüsse und jede Beschädigung der Einrichtungsgegenstände wird dem Verursacher die Kosten der Reinigungs-, Spülarbeiten und Reparatur in Rechnung gestellt.
- 4) Das Reinigen von Textilien, Schuhen, Läufern, Decken oder Teppichböden darf nicht aus Fenstern, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen. Das Werfen, Ausschütten und Ausklopfen von Gegenständen und Gefäßen aus den Fenstern oder von den Balkonen ist verboten.
- 5) Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
- 6) Das Herauswerfen von Zigarettenasche und –kippen aus Fenstern und Balkonen ist untersagt.
- 7) Das Füttern von freilebenden Tieren, wie z.B. Tauben oder Katzen von der Wohnung bzw. vom Balkon aus oder innerhalb der Wohnanlage ist zu unterlassen.
- 8) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllbehältern gesammelt werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.  
Zeitungen und Werbeprospekte gehören in die vorhandenen Behälter und nicht auf die Briefkastenanlagen. Sperrmüll ist entsprechend der jeweils gültigen Entsorgungsordnung eigenverantwortlich zu entsorgen. Achten Sie auf eine konsequente Trennung des Mülls entsprechend der ordnungsgemäßen Vorschriften des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale- Orla (ZASO).
- 9) Böden und Gemeinschaftsräume dürfen nicht als Lagerplatz für Müll und nicht mehr benötigten Hausrat genutzt werden. Der Vermieter ist berechtigt, bei Verstoß, den Abtransport auf Kosten des Verursachers zu veranlassen.
- 10) Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu beheizen und zu lüften, um Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu vermeiden. Dabei sind die entsprechenden Hinweise der Verwaltung zum richtigen Heizen und Lüften zu beachten. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden. Bei Frostgefahr haben die Wohnungsnutzer die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der wasserführenden Leitungen und Gefäße zu treffen.
- 11) Das Anbringen von Satelitteneempfangsanlagen ist nicht gestattet.
- 12) Jegliche bauliche Veränderung wie z.B.
  - Anbringen von Rollläden und Markisen,
  - Anbringen von Katzentreppen oder –netzen,
 bedürfen der Antragstellung durch den Mieter/ Nutzer und der Genehmigung durch den Vorstand.
- 13) Die Gebrauchsanweisung der Rauchwarnmelder ist zu beachten. Diese dürfen nicht manipuliert, verändert oder überklebt bzw. verschmutzt werden. Die Schäden sind unverzüglich an die Genossenschaft oder den zuständigen Rauchwarnmelderdienstleiter zu melden. Auf Grund einer Eigenverschuldung werden die entstandenen Kosten des Schadens in Rechnung gestellt.
- 14) Verschmutzungen und Beschädigungen im Treppenhaus sowie an den Außenanlagen, die durch Umzüge oder anderen Aktionen von Mietern/ Nutzern entstehen, sind dem Vermieter zu melden und von dem Verursacher sofort zu beseitigen. Ansonsten erfolgt die kostenpflichtige Reinigung und Wiederinstandsetzung durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers.
- 15) Der Hauseigentümer stellt einheitliche Namensschilder für die Klingel-/ Sprechanlage und die Briefkästen zur Verfügung. Das Anbringen von eigenen Schildern an Briefkästen und Klingelschildern sowie an den Wohnungstüren ist nicht gestattet.

#### **IV. Außenanlagen / Parken / Müllbeseitigung**

- 1) Saubere und gepflegte Außenanlagen prägen das Bild einer Wohnanlage. Die Grünanlagen sollen der Erholung und Entspannung aller Hausbewohner dienen und sind daher im Interesse aller zu schonen und sauber zu halten. In den Außenanlagen dürfen keine Ablagerungen (z.B. Grob- oder Sperrmüll, etc.) vorgenommen werden. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung erfolgt die kostenpflichtige Entsorgung zu Lasten des Verursachers. Ist der Verursacher nicht feststellbar, erfolgt die Umlage auf die Mietergemeinschaft.
- 2) Das Parken, Waschen, Reparieren oder Abstellen von Autos und Motorrädern auf den Grünflächen ist zu unterlassen. Das Parken von PKWs ist nur auf den dafür vorgesehenen Stellplätzen gestattet. Auf Zufahrtsstraßen und –wegen ist jegliches Parken im Sinne der Sicherheit und der ungehinderten Durchfahrtsmöglichkeit von Rettungsfahrzeugen verboten. Die Parkplätze sind ausschließlich für die PKW der Anwohner reserviert. Das Abstellen und Parken von LKW ist untersagt. Unberechtigt abgestellte Fahrzeuge können durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers abgeschleppt werden. Das Befahren von Grünflächen ist verboten.
- 3) Beim Grillen im Freien ist darauf zu achten, dass der Qualm nicht in die Wohn- und Schlafräume der anderen Hausbewohner eindringt. Dies stellt in jedem Fall eine erhebliche Belästigung der Mieter dar. Das Verbrennen von Gegenständen ist grundsätzlich verboten.
- 4) Das Ablagern von Grünschnitt und Weihnachtsbäumen ist nicht gestattet und muss von den Mietern selbstständig auf den jeweiligen Wertstoffhöfen entsorgt werden. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung erfolgt die kostenpflichtige Entsorgung zu Lasten des Verursachers. Ist der Verursacher nicht feststellbar, erfolgt die Umlage auf die Mietergemeinschaft.

#### **V. Tierhaltung**

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter, bedarf die Tierhaltung der Zustimmung durch die Genossenschaft. Die Tierhaltung kann auf schriftlichen Antrag vom Vorstand widerruflich genehmigt werden. Grundsätzlich ist bei Tierhaltung zu beachten:

- Ordnung, Sauberkeit, Hygiene und die Regeln des Zusammenlebens in der Gemeinschaft dürfen nicht gestört werden.
- Die Erfordernisse einer artgerechten Tierhaltung sowie die Bestimmungen des Tierschutzes sind einzuhalten.
- Hunde sind von Spielplätzen fern zu halten und innerhalb der an das Gebäude angrenzenden Freifläche an der Leine zu führen.
- Hunde dürfen nicht auf den Außenanlagen „Gassi“ geführt werden.
- Hunde- und Katzenhalter sind verpflichtet, Verunreinigungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes sowie im Wohngebiet generell zu beseitigen.

#### **VI. Allgemeines**

Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört nicht zu den Aufgaben des Vermieters.

Saalfeld, Mai 2023  
Der Vorstand

**Wohnungsgenossenschaft Maxhütte eG**

Am Vorwerk 4 • 07318 Saalfeld

Telefon: 03671 – 57 29 0

Telefax: 03671 – 57 29 20

E- Mail: [info@wg-maxhuetten.de](mailto:info@wg-maxhuetten.de)

Internet: [www.wg-maxhuetten.de](http://www.wg-maxhuetten.de)