



# **Hausordnung gültig für die Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG, Heckenrosenweg 2, 99097 Erfurt**

Das Bestreben der WBG „Gut Heim“ eG ist darauf gerichtet, allen Genossenschaftsmitgliedern und deren Angehörigen, die genossenschaftliches Eigentum nutzen, ein angenehmes Wohnen zu sichern. Alle Wohnungsnutzer beachten im Umgang mit den Mitbewohnern die Regeln der gegenseitigen Solidarität und des harmonischen Zusammenlebens. Im Einzelnen werden folgende Festlegungen getroffen, die insoweit die Dauernutzungsverträge und die allgemeinen Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung ergänzen bzw. konkretisieren.

## **1. Allgemeine Ruhezeiten**

Mittagsruhe: 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr

Nachtruhe: 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr

## **2. Lüftung**

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Der Einbau isolierverglaster Fenster macht eine Änderung der Lüftungsgewohnheiten erforderlich. Durch eine Stoßlüftung von mindestens 3x täglich, wird ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt. Eine starke Auskühlung der Bauteile durch Dauerlüften (entsprechend der Jahreszeiten) ist zu vermeiden. Es ist nicht gestattet, die Wohnungen in das Treppenhaus zu entlüften.

## **3. Waschen und Trocknen**

Die Wäsche ist unter Verwendung der dafür vorgesehenen Vorrichtungen im Hof oder in den Trockenräumen/ Dachböden bzw. eines Trockenautomaten zu trocknen. Eine zweckentfremdende Nutzung der Trockenräume/Trockenplätze und der Dachböden (z.B. durch Abstellen von Gegenständen, Einrichten von Werkstätten und der Gleichen) ist nicht zulässig. Es ist sicherzustellen, dass jeder Wohnungsnutzer bei Bedarf die Trockenräume/ Trockenplätze oder der Dachböden benutzen kann.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Gelände der Wohnungsgrundstücke ist untersagt.

#### **4. Außenanlagen und Grünanlagen**

Die Hauszugänge dürfen grundsätzlich nicht mit motorbetriebenen Fahrzeugen befahren werden (Ausnahme: Be- und Entladen des Pkw's nach dem Einkauf). Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf dem Grundstück bedarf der Genehmigung der Genossenschaft. Die Grünanlagen sind jederzeit schonend zu behandeln. Das Bolzen bzw. Fußballspielen auf Grünanlagen, Trockenplätzen und bei den Hauszugängen ist nicht gestattet. Für entstandene Schäden werden die Erziehungsberechtigten haftbar gemacht. Beim Grillen auf den Höfen und in den Hausgärten darf es nicht zu Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarn kommen. Die Vorgärten werden durch beauftragte Grünpflegefirmen gepflegt. In Ausnahmefällen ist eine Pflege durch die Hausgemeinschaft möglich. Für die Nutzung und Pflege der zu den Wohnungen gehörenden Hausgärten, gilt die von der Genossenschaft erlassene Nutzungsordnung.

#### **5. Lärmschutz**

Zu jeder Tageszeit, ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, das die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden. Notwendige Reparaturen sind – unter Berücksichtigung der Mittagsruhe - Werktags in der Zeit von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr zügig durchzuführen. Diese Regelung gilt nicht für beauftragte Fremdfirmen.

Das Nutzen von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie das Abspielen von Tonträgern jeder Art und das Hausmusizieren sind stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. In den Hauszugängen, den Fluren und im Treppenhaus sowie in den Außenanlagen ist jegliches Lärmen zu unterlassen.

Die Benutzung von Rasenmähern sowie das Teppichklopfen sind entsprechend der Stadtordnung Sonn- und Feiertags sowie in den allgemeinen Ruhezeiten nicht gestattet.

#### **6. Spielen von Kindern**

Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Hauszugänge sind zum Spielen nicht zugelassen. Eltern und Aufsichtsführende haben dafür zu sorgen, dass die Kinder die Anwohner nicht über Gebühr stören.

#### **7. Anlagen zur Wärmeengewinnung**

Herde, Öfen, Heizungsanlagen und Anlagen zur Warmwasserbereitung sind sachgemäß zu betreiben und zu reinigen. Die gesetzlich vorgeschriebene Wartung ist zu gewährleisten. Bei genossenschaftseigenen Anlagen ist der Zugang zur Wohnung für die Prüf- und Wartungskräfte zu ermöglichen.

## **8. Pflege und Reinigung sowie Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums**

Beschädigungen der Gas-, Elektro-, Be- und Entwässerungsanlagen und sonstigen Haus-einrichtungen sind zu vermeiden. Etwaige Schäden an der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort der Geschäftsstelle zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Hausbewohner selbst versuchen, durch geeignete Maßnahmen den Schaden zu begrenzen.

Das Anbohren von Fenstern und Türen sowie das Durchbohren von Außenwänden sind nicht zulässig. Der Wohnungsinhaber ist für die regelmäßig und sachgerechte Reinigung und Pflege der Genossenschaftswohnung und der genossenschaftseigenen Einrichtungen und Anlagen verantwortlich. Staubentwicklung im Treppenhaus z.B. durch Ausschütteln von Kleidung oder Teppichen ist zu unterlassen. Toiletten dienen nicht der Entsorgung von Abfällen und Sondermüll. Bei Auftreten von Ungeziefer sind sofort geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung einzuleiten. Die Geschäftsstelle ist unverzüglich zu informieren.

## **9. Blumenschmuck, Sonnenschutz**

Blumenkästen und Blumenbretter sind sicher anzubringen. Beim Gießen von Pflanzen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand und Belästigungen der darunter Wohnenden verursacht werden. Hinsichtlich der Anbringung von Markisen auf Balkonen behält sich die Genossenschaft eine Festlegung zu Ausführung und Farbe vor.

## **10. Frost-, Unwetter- und Brandgefahr**

Die Wohnungsnutzer haben Vorsorge zu treffen, dass die frostempfindlichen Anlagen des Hauses, sofern diese im Nutzungsbereich des Wohnungsnutzers liegen (Wohnung, Keller) bei niedrigen Temperaturen voll funktions-fähig bleiben. Dies gilt insbesondere für wasser-führende Leitungen. Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses, einschließlich der Dachluken und Dachfenster, geschlossen zu halten. Auf dem Dachboden und im Keller ist offenes Licht und Rauchen verboten, das Grillen ist auf Balkonen nicht gestattet. Leicht brennbare oder explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen oder Kellern aufbewahrt oder verwendet werden. Im Interesse der Brandsicherheit ist es nicht zulässig, Möbel und dergleichen auf dem Dachboden oder in den Treppenaufgängen abzustellen.

## **11. Allgemeinbeleuchtung, Antennenanlage**

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist die Geschäftsstelle der Genossenschaft bzw. der Havariedienst der zuständigen Elektrofirma unverzüglich zu unterrichten. Der Anschluss elektrisch betriebener Anlagen und Geräte an das Netz der Allgemeinbeleuchtung durch die Wohnungsnutzer ist nicht gestattet.

## 12. Eingänge, Zugänge und Einfahrten, Treppenhäuser und Flure

Eingänge, Zugänge und Einfahrten, Treppenhäuser und Flure, auch Kellergänge, sind von allen Hindernissen freizuhalten. Auch das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen und Gehhilfen darf nicht zur Einschränkung der Begehbarkeit führen. Die Haustüren sind zum Schutz aller Hausbewohner, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, von 21.00 Uhr bis 6.00 Uhr abgeschlossen zu halten. Verantwortlich dafür ist jeder Wohnungsinhaber (auch dessen Besucher und Angehörige) die während dieser Zeit das Haus betreten oder verlassen.

## 13. Reinigung von Treppenhäusern und Außenanlagen

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (einschließlich der dazugehörigen Flure) obliegt allen Wohnungsnutzern. Jeder Wohnungsnutzer reinigt das Treppenhaus sowie Treppen und Flure seines Geschosses. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei der Reinigung ab (Kleine Hausordnung). Die Große Hausordnung erfolgt in Absprache mit der Hausgemeinschaft, bzw. mit den umhergehenden Reinigungskarten. Die Reinigung und Pflege des Treppenhauses, der Flure, der Kellergänge, zum Haus dazugehörige Außenanlagen, Gemeinschaftsräume, etc. erfolgt wöchentlich, es sei denn die Hausgemeinschaft hat sich einvernehmlich auf eine eigene, terminlich festgelegte Reinigungsordnung geeinigt. Ist der Wohnungsnutzer verhindert, die oben genannten Arbeiten selbst durchzuführen, hat er eine Vertretung zu beauftragen. Für Treppenhausreinigungen und Pflege der Außenanlagen, die durch Fremdfirmen durchgeführt werden, erfolgt die Abrechnung der Kosten über die Betriebskostenumlage. Alle Wohnungsnutzer sind gehalten, für die Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen. Sie haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern gleich welcher Art etwaige, dadurch verursachte Verunreinigungen unverzüglich beseitigt werden.

## 14. Winterdienst

Alle Wohnungsnutzer haben, in Absprache mit der Hausgemeinschaft, den Zugang zum Haus, die Haustreppe und den Hauseingang von Schnee und Eis freizuhalten. Wurden diese Arbeiten an eine Fremdfirma vergeben, erfolgt die Abrechnung der Kosten über die Betriebskostenumlage. Die zur Durchführung der Winterdienstarbeiten benötigten Hilfsmittel werden von der Genossenschaft, nach Aufforderung gestellt (Schneeschieber, Streugut, Straßenbesen).

## 15. Haustiere

Das Anschaffen und Halten von größeren Haustieren, Hunden, Katzen usw. bedarf der **vorherigen** schriftlichen Genehmigung durch die Genossenschaft. Die erteilte Genehmigung kann jederzeit widerrufen werden, wenn Mitbewohner nachweislich durch die Tierhaltung belästigt werden. Die Genossenschaft kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Katzen dürfen nicht unbeaufsichtigt im Treppenhaus, Keller oder Gemeinschaftsräumen sowie in den Hausgärten gelassen werden. Hinterlassenschaften von Hunden und Katzen sind durch den Besitzer zu entfernen.

## **16. Veränderungen, Inbetriebnahme elektrischer Anlagen**

Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen (Elektrik, Gas, Wasser, Abwasser) dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft vorgenommen werden. Der Wohnungsnutzer ist verpflichtet, vor Aufstellung eines Elektroherdes das Einverständnis der Genossenschaft einzuholen, die insbesondere die dafür erforderlichen technischen Voraussetzungen zu prüfen hat.

## **17. Abwesenheit des Wohnungsnutzers**

Kürzere oder längere Abwesenheit des Wohnungsnutzers entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Wohnungsnutzers, wenn er bei Abwesenheit einen anderen Hausbewohner oder Vertrauten davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft.

## **18. Schlussbestimmungen**

Der Wohnungsnutzer hat von der Wohnung nur vertragsmäßigen Gebrauch zu machen. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung dar. In schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann seitens der Genossenschaft das Nutzungsverhältnis fristlos gekündigt werden. Für alle Schäden, die der Wohnungsbaugenossenschaft durch Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Wohnungsnutzer ersatzpflichtig.

Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw. die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifelsfall nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Vorstehende Hausordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2018 in Kraft. Gleichzeitig verlieren alle bisherigen Hausordnungen der Wohnungsbaugenossenschaft „Gut Heim“ eG ihre Gültigkeit.

  
Hartleb  
Vorstand

  
Fischer  
Prokurist