

HAUSORDNUNG

der Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord e. G.

PRÄAMBEL

Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes verständnisvolles Zusammenleben aller Bewohner unserer Häuser zu fördern und die Erhaltung und Pflege der gemeinsam genutzten Einrichtungen zu sichern; sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Wohnungsinhaber einzuschränken, sondern soll den Rahmen geben, innerhalb dessen sich die gesamte Hausgemeinschaft unter den Prinzipien gegenseitiger Hilfsbereitschaft, Rücksichtnahme und Verträglichkeit frei entwickelt. Alle Wohnungsinhaber haben gleiche Rechte und Pflichten und sind verpflichtet, ihre Familienangehörigen und Gäste zur genauen Einhaltung der Hausordnung anzuhalten.

1) GEGENSEITIGE RÜCKSICHTNAHME

1.1

Jeder Mieter, jede Mieterin ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt.

Besondere Rücksichtnahme ist immer in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie montags bis donnerstags zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, freitags und samstags zwischen 19.00 Uhr und 08.00 Uhr geboten. In dieser Zeit müssen generell alle ruhestörenden Tätigkeiten (wie z.B. handwerkliche Arbeiten, Spielen von Instrumenten etc.) unterbleiben; ebenso ganztägig an Sonn- und Feiertagen.

Radios, Fernseher, CD-Player etc. sind grundsätzlich auf Zimmerlautstärke einzustellen.

1.2

Im Treppenhaus, im Hauseingangsbereich, im Aufzug, in den Kellerräumen und auf dem Trockenboden sollen Kinder nicht spielen. Aus Sicherheitsgründen wird den Wohnungsinhabern empfohlen, Kinder unter 8 Jahren nur in Begleitung von Erwachsenen im Aufzug fahren zu lassen. Treppenhaus- und Kellerwände dürfen nicht beschriebenen und beschmutzt werden. Das gleiche gilt auch für die Außenwände. Eltern sollen auf Ihre Kinder einwirken, dass beim Aufenthalt im Hof und Garten unnötiger Lärm unterbleibt.

Soweit auf dem Grundstück ein Sandkasten für Kleinkinder vorhanden ist, haben die Eltern der im Sandkasten spielenden Kinder allabendlich wieder für die Sauberkeit um den Sandkasten zu sorgen. Das gleiche gilt für die Nutzung genossenschaftlicher Spielplätze.

1.3

Vorgärten und gärtnerische Anlagen mit ihren der Belebung der Gesamtanlage dienenden Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Spielanlagen sind vor Beschädigungen und Zerstörungen zu schützen sowie von Unrat freizuhalten. Aus diesem Grund können Ballspiele (z.B. Fußballspiele) auf dem gesamten Grundstück nicht gestattet werden.

2) PFLEGE DER GEMEINSCHAFTLICHEN EINRICHTUNGEN

2.1

Sauberkeit im Haus und in der Wohnung dürfte für jeden Wohnungsinhaber eine Selbstverständlichkeit sein. Deshalb sind die Wohnungsinhaber für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung ihrer Wohnungen sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verantwortlich.

2.2

Zu jeder Jahreszeit ist die Wohnung täglich ausreichend zu lüften. Die Lüftung soll möglichst einen Austausch der feuchtigkeitsbeladenen Zimmerluft bewirken. Deshalb muss die Lüftung besonders wirkungsvoll sein. Ein kurzer Durchzug bei weit geöffneten Fenstern von 5 bis 10 Minuten mehrmals am Tag ist ausreichend. Die Wohnung darf keinesfalls zum Treppenhaus entlüftet werden. Die Auskühlung der eigenen und der anliegenden Wohnungen durch zu langes Öffnen der Fenster ist besonders in der kalten Jahreszeit zu vermeiden.

2.3

Straßenseitig gelegene Fenster und Balkone dürfen nicht zum Lüften von Bettzeug und Kleidung benutzt werden. Fußmatten sollen nicht an der Hauswand ausgeklopft werden.

2.4

Kleidungsstücke und Schuhe dürfen im Treppenhaus weder abgestellt noch gereinigt werden.

2.5

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art auf dem Hof, den Gehwegen und den Grünflächen ist nicht gestattet. Autos und Motorräder dürfen auf dem Grundstück weder gewaschen noch dürfen Ölwechsel und Reparaturen durchgeführt werden, es sei denn es sind hierfür spezielle Plätze eingerichtet.

2.6

Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradkeller gestattet.

2.7

Das Grillen auf dem Balkon ist grundsätzlich nicht erlaubt. Beim Grillen ist generell darauf zu achten, dass Nachbarn nicht gefährdet oder belästigt werden. Aus Gründen der Sicherheit ist deshalb ein Grillfeuer stets zu beaufsichtigen und Asche nach dem Grillen immer zu löschen.

3) REINIGUNG

3.1

Die Wohnungsinhaber sind für die Reinigung des Treppenhauses, sowie sämtlicher zum Haus gehörender Gemeinschafts- und Außenflächen zuständig. Für den Fall der Abwesenheit oder sonstigen Verhinderung hat jeder Wohnungsinhaber entsprechend Vorsorge zu treffen, damit die Reinigungsverpflichtungen eingehalten werden. Die Hausgemeinschaft kann einvernehmlich eigene Reinigungsregelungen treffen und Reinigungspläne aufstellen. Soweit es hierzu nicht kommt oder die Reinigung des Hauses nicht ordnungsgemäß erfolgt, gelten die nachfolgenden Maßgaben der Hausordnung. Die Genossenschaft kann dann bei Bedarf verbindliche Reinigungspläne aufstellen.

3.2 TREPPENHAUS

3.2.1

Die Inhaber der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen die Haustür samt Hauseingangsbereich, die Kellereingangstür, die Treppe und den Flur Ihres Geschosses.

Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Etagen reinigen die Treppe zu ihrer Etage und den dazugehörigen Flur inklusive des Zwischenpodestes.

Die Reinigung ist mindestens einmal wöchentlich vorzunehmen. Mehrere auf derselben Etage wohnende Parteien haben die Reinigung abwechselnd durchzuführen.

Zur Reinigung gehört auch das Säubern des Geländers, das Putzen der Fenster und das Reinigen der Türen. Diese Reinigung ist jeweils nach Bedarf, mindestens jedoch einmal im Monat durchzuführen.

3.2.2

Die Wohnungsinhaber der 1., 2. und der weiteren Etagen reinigen die zum Dachgeschoss führende Treppe nebst Flur und Fenster wochenweise wechselnd, soweit keine Wohnung im Dachgeschoss vorhanden ist. Falls Erdgeschossbewohner Kammern oder Mansarden im Dachgeschoss haben, so haben sie sich an der Reinigung der zu diesen Räumen führenden Treppe wochenweise wechselnd zu beteiligen.

3.2.3

Die Reinigung des Aufzuges – soweit vorhanden – erfolgt durch alle Hausbewohner im wöchentlichen Wechsel.

3.2.4

Die Hausgemeinschaft hat sich darüber zu verständigen, wer in der betreffenden Woche die Reinigungsaufgaben übernimmt. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, so wird durch die Genossenschaft ein dann verbindlicher Reinigungsplan aufgestellt.

3.3 KELLER UND AUSSENFLÄCHEN

3.3.1

Die Reinigung der Gemeinschaftskellerräume und der Kellergänge sowie der Kellerinnen- und -außentreppe obliegt allen Wohnungsinhabern. Zu den Arbeiten gehören Reinigen der zugehörigen Kellerfenster und der Kelleraußentür sowie das Entfernen von Spinnweben.

Die Arbeiten sollen im monatlichen Wechsel erfolgen und zwar jeweils einmal zur Mitte des Monats und in der letzten Woche des Monats, ansonsten je nach Bedarf.

3.3.2

Die Reinigung der Hauszuwegung, des vor dem Haus liegenden öffentlichen Gehweges und der Straße (soweit keine städtische Straßenreinigung durchgeführt wird), des Hofraumes einschließlich evtl. vorhandener Tordurchfahrten soweit sie nicht ausschließlich zu Garagenhöfen führen, obliegt allen Wohnungsinhabern. Die Arbeiten sollen im monatlichen Wechsel und zwar jeweils zur Mitte des Monats und in der letzten Woche des Monats, sowie je nach Bedarf erfolgen und sind jeweils von dem Bewohner auszuführen, der mit der Kellerreinigung an der Reihe ist.

3.3.3

Die Reinigung des Müllstandplatzes hat im wöchentlichen Wechsel, die der Waschküche und des Trockenraumes (auf dem Dachboden oder im Keller) im monatlichen Wechsel aller Wohnungsinhaber (mindestens einmal im Monat und je nach Bedarf) zu erfolgen. Im Übrigen gilt hierzu das in den Abschnitten 4 (Waschküche und Trockenraum) und 5 (Müllentsorgung) Gesagte.

3.3.4

Die Hausgemeinschaft hat sich darüber zu verständigen, wer in dem betreffenden Monat bzw. der betreffenden Woche die Reinigungsaufgaben übernimmt. Sollte eine Einigung nicht möglich sein, so

wird durch die Genossenschaft ein dann verbindlicher Reinigungsplan aufgestellt.

3.4 ZWISCHENZEITLICHE REINIGUNG

Jede besondere Verunreinigung außerhalb des Hauses, Treppenhauses, Aufzuges und im Keller hat der betreffende Wohnungsinhaber, der sie verursacht hat, sofort zu beseitigen.

Bei Instandhaltungsarbeiten an Anlagen des allgemeinen Gebrauchs, wie zum Beispiel Erneuerung des Treppenhausestrichs, muss die Reinigung von allen Wohnungsinhabern gemeinschaftlich erfolgen.

Für den Zeitraum, in dem Wohnungen eventuell nicht vermietet sind, müssen alle anderen Wohnungsinhaber die entsprechenden Reinigungsverpflichtungen im Wechsel übernehmen.

3.5 NICHTDURCHFÜHRUNG DER REINIGUNG

Sollten die Wohnungsinhaber oder ein Teil derselben ihren in Ziffer 3.1 – 3.4 aufgeführten Verpflichtungen bezüglich der Reinigung des Treppenhauses, der Keller und Außenflächen, sowie der sonstigen Gemeinschaftsflächen (Waschküche, Trockenräume, Müllstandplatz) nicht nachkommen, so ist die Genossenschaft berechtigt, diese Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind von den betroffenen Wohnungsinhabern anteilig neben der Miete zu tragen.

4) WASCHKÜCHE UND TROCKENRAUM

4.1

Wäsche sollte ausschließlich in der Waschküche gewaschen werden.

4.2

Nur wenn der Mieter über einen der im Handel erhältlichen, ohne Verankerung aufzustellenden Waschautomaten verfügt, der ordnungsgemäß nach den Vorschriften des VDE aufgestellt und gesichert ist, darf die Wäsche in der Wohnung gewaschen werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein eines Waschmaschinenanschlusses. In diesem Fall ist der Waschautomat an den Zähler der Mietwohnung anzuschließen. Der Anschluss von elektrischen Waschmaschinen und Waschautomaten an die Flur-, Keller- oder Waschküchenbeleuchtung ist strengstens untersagt.

4.3

In Mehrfamilienhäusern darf vor 7.00 Uhr morgens und nach 20.00 Uhr abends nicht mehr gewaschen werden. Es ist grundsätzlich nicht gestattet, Wäsche für Personen zu waschen, die nicht im Hause wohnen.

4.4

Der Trockenraum (Dachboden oder Keller) kann von allen Mietern in wöchentlich wechselnder Reihenfolge benutzt werden.

4.5

Stellen die Hausbewohner durch Absprache miteinander eine andere Wasch- und Trockenordnung auf, so gilt diese. In Streitfällen gilt ausschließlich die vorstehend festgelegte Reihenfolge, sofern das Wohnungsunternehmen keine andere Benutzerordnung aufstellt. An Sonn- und Feiertagen sind die Benutzung der Waschküche und das Aufhängen von Wäsche auf den Höfen nicht gestattet.

4.6

Unverzüglich nach der Benutzung der Waschküche und des Trockenraumes sind die Waschküche, der zur Waschküche führende Flur und der Trockenraum zu reinigen. Der Schlüssel zur Waschküche und der zum Trockenraum sind dem nachfolgenden Benutzer zu übergeben. Bei Verlust der Schlüssel muss Ersatz geleistet werden.

4.7

Der jeweilige Benutzer von Waschküche und Trockenraum hat für das ordnungsgemäße Schließen der Fenster auf dem Trockenboden (oder im Kellertrockenraum) sowie der Waschküchenfenster Sorge zu tragen.

4.8

Die Grundreinigung der vorgenannten Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt in monatlich wechselnder Reihenfolge von allen Mietparteien.

4.9

Auf Trockenböden und Trockenräumen im Keller darf ausschließlich Wäsche getrocknet werden.

4.10

Auf Balkonen ist das Wäschetrocknen nur unterhalb der Brüstung erlaubt.

5) MÜLLENTSORGUNG

5.1

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Trennung des Mülls ist dann zu achten, wenn die abfalltechnischen Möglichkeiten zur Trennung gegeben sind. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

5.2

Bitte bedenken Sie: überquellende Mülltonnen sind nicht nur ein hässlicher Anblick, sie bergen auch ernste Gefahren für die Gesundheit. Sie ziehen Ungeziefer an, insbesondere Ratten, und sind ideale Brutstätten für Krankheitskeime. Spielende Kinder sind hier besonders gefährdet. Müll darf daher grundsätzlich nicht neben den Müllbehältern abgestellt werden. Daneben gefallener Müll ist unverzüglich aufzuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.3

Soweit Tonnen von der Müllabfuhr nicht am Abfallstellplatz abgeholt werden, sind diese Tonnen von den Mietern am Abfuhrtag an die Straße zu stellen und nach der Leerung wieder zurückzustellen. Mülltonnen dürfen grundsätzlich nicht im Hause oder Kellerflur aufgestellt werden.

5.4

Die regelmäßige Reinigung des Müllstandplatzes soll jeweils nach der Leerung (und bei sonstigem Bedarf) im wöchentlichen Wechsel durch alle Mieter bzw. Nutzer des Müllstandplatzes erfolgen. Können sich die Mieter bzw. Nutzer auf keine Reinigungsordnung einigen, wird die Genossenschaft einen dann verbindlichen Reinigungsplan erstellen.

6) WINTERDIENST / EIS- UND SCHNEEBESEITIGUNG

6.1

Die Mieter des Hauses haben im täglichen Wechsel erforderlichen-

falls einen Gehweg vor dem Haus, den Zugang zum Haus und die Haustreppe von Schnee freizuhalten und auftretende Glätte durch Streuen von abstumpfenden Mitteln zu beseitigen. Grundlage ist dafür die jeweils gültige Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung. Für den Fall der Abwesenheit oder sonstigen Verhinderung hat jeder Wohnungsinhaber entsprechend Vorsorge zu treffen, damit die Winterdienstverpflichtungen eingehalten werden.

6.2

Die Mieter des Hauses sind verpflichtet, das für die Schnee- und Eisbeseitigung erforderliche Gerät (z.B. Streugut) auf eigene Kosten anzuschaffen.

6.3

Können die Mieter sich nicht auf eine Regelung der Reihenfolge einigen oder wird der Winterdienst nicht ordnungsgemäß durchgeführt, so wird die Genossenschaft dann einen verbindlichen Winterdienstplan erstellen.

7) SICHERHEIT

7.1

Unter Sicherheitsaspekten sind Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ständig geschlossen zu halten.

7.2

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.

7.3

Auf Trockenböden, in der Waschküche, in den Kellergängen, im Treppenhaus und sonstigen Gemeinschaftsflächen dürfen leicht brennbare Gegenstände wie Kartonagen, Holzkisten, Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete u.ä. nicht gelagert werden. Das Abstellen von Möbeln oder anderen Gegenständen in den genannten Gemeinschaftsräumlichkeiten ist untersagt, es sei denn die Räume sind extra hierfür von der Genossenschaft eingerichtet worden.

7.4

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen im Keller oder auf dem Dachboden ist untersagt.

7.5

Offenes Licht, Rauchen und Feuer im Keller, Treppenhaus, im Aufzug und auf dem Dachboden gefährdet das Eigentum aller und ist untersagt. Glühende Gegenstände gehören nicht in die Mülltonne.

7.6

Bei Sturm, Regen oder bei Schneewetter haben alle Mieter darauf zu achten, dass alle Fenster (Wohnung, Dachboden, Keller, Treppenhaus) geschlossen sind.

7.7

Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptabsperrhahn ist sofort zu schließen.

7.8

Beim Befahren der Garageneinfahrten und Parkplätze ist grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

8) FROSTVORSORGE

8.1

Bei Frostwetter dürfen Haustüren, Flur-, Keller-, WC- und Waschküchenfenster nur zeitweilig zur notwendigen Durchlüftung geöffnet werden. Frostgefährdete Wasserleitungen sind abzusperrern und von Wasser zu entleeren. Etwaige Undichtigkeiten der Absperrventile sind dem Wohnungsunternehmen unverzüglich zu melden. Die Frostsicherung im Keller haben in Mehrfamilienhäusern die jeweils zur Reinigung der Erdgeschossflure verpflichteten Mieter vorzunehmen oder zu veranlassen. Sofern eine Frostsicherung auf dem Dachboden erforderlich ist (z. B. bei Waschküchen auf dem Dachboden), sind hierfür die Obergeschossmieter verantwortlich.

8.2

Für Schäden, die durch Vernachlässigung der Frostsicherung entstehen, haften die verantwortlichen Mieter.

9) SONSTIGES

9.1

In die Toiletten dürfen keinerlei Abfälle (Hygieneartikel, Windeln usw.) geworfen werden. Sie sind stets sauber zu halten. Verstopfungen, die auf eine unsachgemäße Benutzung der Abflussleitungen zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Wohnungsinhabers.

9.2

Die Erneuerung des Toilettensitzes und des Toilettendeckels ist Sache des Mieters.

9.3

Die Haltung eines Hundes ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der Genossenschaft schriftlich zu beantragen.

9.4

Bei Haustieren ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne Aufsicht in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

9.5

Blumenkästen und Blumentöpfe auf Balkonen, Loggien und Fensterbänken müssen sachgerecht und sicher angebracht werden, ansonsten haftet der Wohnungsinhaber für einen eingetretenen Schaden. Beim Gießen von Blumen und beim Reinigen der Fenster ist darauf zu achten, dass Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft oder auf die Balkone bzw. Loggien und an die Fenster der anderen Hausbewohner rinnt oder tropft.

9.6

Alle Wohnungen sind von der Genossenschaft mit Kabelanschluss bzw. Gemeinschafts-Satellitenanlagen für den Fernseh- und Rundfunkempfang ausgestattet. Das Anbringen von Parabolspiegeln (Satellitenanlagen) ist nicht erlaubt.

9.7

Aufzüge in unseren Häusern sind als Personenaufzüge eingerichtet. Sollen Möbel o.ä. Lasten befördert werden, ist vorher der Hausmeis-

ter, der Aufzugswärter oder die Genossenschaft zu unterrichten. In keinem Fall darf die zulässige Nutzlast des Aufzuges überschritten werden. Für Schäden, die aus der missbräuchlichen Benutzung des Aufzuges entstehen, müssen die Verursacher aufkommen.

9.8

Schuppen, Lauben oder Taubenschläge dürfen auf dem Hof, in den Hausgärten oder sonst auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Genossenschaft errichtet werden.

9.9

Die Anpflanzungen der gemeinschaftlichen gärtnerischen Anlagen bzw. des Mietergartens dürfen nicht mit einem Wasserschlauch oder ähnlichen Einrichtungen gesprengt werden; es sei denn, in der Hausgemeinschaft besteht darüber Einvernehmen.

9.10

Das Anpflanzen von Waldbäumen und allen Pflanzen, die mehr als 3 m hoch werden können, ist grundsätzlich nicht erlaubt.

10) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10.1

Abwesenheit oder Verzicht auf die Mitbenutzung von Gemeinschaftseinrichtungen entbinden die Mieter nicht von den Reinigungspflichten.

10.2

Beschädigungen des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort der Genossenschaft zu melden. Bei unmittelbar drohender Gefahr sollen die Wohnungsinhaber bemüht sein, durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen.

10.3

Den Anordnungen der Beauftragten der Genossenschaft ist unbedingt Folge zu leisten, soweit es sich um Anordnungen handelt, die im Rahmen des Mietvertrages zur Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung und Abstellung von Übelständen im Hause erforderlich sind.

10.4

Die Nichtbeachtung dieser Hausordnung stellt einen Verstoß gegen den Nutzungsvertrag dar. Gem. § 5 des Dauernutzungsvertrages ist die Genossenschaft in diesen Fällen berechtigt, das Nutzungsverhältnis aufzukündigen.

10.5

Für Schäden, die durch das Nichtbeachten der Hausordnung entstehen, wird der Wohnungsinhaber verantwortlich gemacht.