INHALT **Seite**

I. Wohnung 3
1. Lüftung und Heizung 3
2. Sanitäre Anlagen 3
3. Verhalten bei Frost 4
4. Waschen und Trocknen von Wäsche 4
5. Balkone und Loggien 4
6. Haustiere 5

II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen 5
1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung 5
2. Müllraum bzw. Müllboxen 6
3. Antennenanlage 6
4. Hof- und Gartenanlagen 7
5. Wegereinigung und Streupflicht 8

III. Schäden und deren Verhütung 8
1. Meldung von Schäden 8
2. Abwesenheit des Mitgliedes 9
3. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen 9
4. Brandgefahr 10
5. Beleuchtung 10
6. Verkehrssicherheit 10

IV. Gegenseitige Rücksichtnahme 11
1. Vermeidung von Lärmbelästigungen 11
2. Schließen von Türen und Fenstern 11

V. Verschiedenes 12

VI. Rechte der Genossenschaft bei Zuwiderhandlungen 12

Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages. Wohnungen und Anlagen der Genossenschaft sind gemeinsames Eigentum der Mitglieder. Es muss daher von jedem Benutzer erwartet werden, dass er dieses Eigentum pfleglich behandelt und zu seiner Erhaltung beiträgt. Gegenseitige Rücksichtnahme erleichtert das Zusammenleben. Jedes Mitglied achte darauf, dass seine Nachbarn nicht gestört werden. Im Interesse eines gutnachbarlichen Zusammenwohnens sind Verhaltensordnungen aufgestellt worden.

Hausordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um dies zu gewährleisten, wurde die Hausordnung aufgestellt, die als rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten ist.

I. Wohnung

1. Lüftung und Heizung

Die Wohnung ist ausreichend zu lüften, zu reinigen und zu beheizen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Ausreichende Lüftung, auch in der kalten Jahreszeit, ist erforderlich. Optimal ist eine kurze Lüftung, diese möglichst in Form einer Querlüftung. Sie ist wirksamer als lang andauerndes Öffnen der Fenster, was auch im Hinblick auf höhere Heizkosten unterbleiben sollte.

2. Sanitäre Anlagen

Haus- und Küchenabfälle sind nicht über die Toilettenanlagen zu entsorgen. Waschbecken, Badewannen und Toilettenbecken dürfen nicht mit ätzenden Flüssigkeiten oder schleifenden Putzmitteln, die die Glasur angreifen, gereinigt werden.

Bei Verstopfungen der Rohrleitungen innerhalb der Wohnung haftet der Nutzer im vollen Umfang bei schuldhaftem Verhalten. Das Betätigen von Absperr- und Regelorganen außerhalb der Wohnung durch den Nutzer ist untersagt. Ausnahme ist die Betätigung in Havarie- und Notfällen.

3. Verhalten bei Frost

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden: Abwesenheit entbindet den Nutzer nicht von den notwendigen Frostschutzmaßnahmen.

4. Waschen und Trocknen von Wäsche

Jeder Nutzer hat das Recht, die Trockenräume gemäß örtlicher Regelung zu benutzen. Die ausgehängte Benutzerordnung ist zu beachten. Die Trockenräume sind stets abzuschließen.
Wäsche darf nur in den Trockenräumen und auf den evtl. vorhandenen Trockenplätzen getrocknet werden. Trockner am Fenster sind nicht gestattet. Auf Balkonen darf Wäsche bis zur Höhe der Brüstung aufgehängt werden.

Die Trockenräume einschließlich deren Zugänge sind nach Benutzung zu säubern und dem Verantwortlichen im Haus zu übergeben. Bei Unstimmigkeiten in der Hausgemeinschaft ist von dieser ein Trockenplan aufzustellen.

5. Balkone und Loggien

Die Benutzung der Balkone und Loggien darf für andere Nutzer nicht zu Belästigungen irgendeiner Art führen.

Blumenkästen müssen fachgerecht angebracht sein.

Beim Gießen der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass niemand durch herabtropfendes Wasser belästigt wird und Brüstungen, Wände und unter der Wohnung liegende Anlagen nicht verunreinigt oder beschädigt werden. Im Zweifelsfalle kann die Genossenschaft das Aufstellen von Blumenkästen und Blumen untersagen.

6. Haustiere

Jeder Besitzer von Haustieren ist für die umgehende Beseitigung von Schäden und Verunreinigungen, die durch die Tiere entstehen, verantwortlich. Dies bezieht sich auch auf die Verunreinigungen der zum Wohngebäude gehörenden Grünanlagen, Flure, Aufzüge und anderer Nebengebäude. Der Vermieter ist berechtigt, die anfallenden Kosten für die Beseitigung der Verunreinigungen gegenüber dem Nutzer und Halter des Tieres zu erheben.

Besitzer von Haustieren haben die Pflicht, diese so zu halten, dass eine Belästigung und Gefährdung der Mitbewohner ausgeschlossen ist.

II. Haus-, Hof- und Gartenanlagen

1. Treppenhaus-, Boden- und Kellerreinigung

Ordnung und Sicherheit im Treppenhaus sind die Visitenkarte der Nutzer des Hauses. Deshalb muss jeder Nutzer dafür sorgen, dass es sich in einem sauberen und ordentlichen Zustand befindet. Das Treppenhaus ist einmal in der Woche feucht aufzuwischen und an den übrigen Tagen besenrein und von Staub frei zu halten.

Die Nutzer der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen die Treppen zu ihrem Geschoss sowie die dazugehörigen Podeste und Flure einschließlich der Glasflächen.
Die Nutzer der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen die Treppen zu ihrem Geschoss und die dazugehörigen Podeste und Flure einschließlich der Glasflächen.

Wohnen mehrere Nutzer in einem Geschoss, so wechseln sie sich beim Reinigen regelmäßig ab.

Die Reinigung der allgemein zugänglichen Boden- und Kellerräume obliegt den Wohnungsinhabern abwechselnd im Rahmen der großen Hausreinigung. Einbezogen sind das Reinigen der Zugänge zum Haus und dort, wo vorhanden, auch die Aufzüge. Zur großen Hausreinigung gehört ferner der Hauseingangsbereich außen, Haustür, Briefkastenanlage, Fuß- und ggf. Radweg in Breite des Hauses und teilweise auch die Straßenreinigung.

Die Reinigung sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Räume erfolgt ebenfalls in regelmäßigem Wechsel. Die kleine und große Reinigungswoche beginnt montags und endet sonntags. Bei Abwesenheit oder Krankheit muss der Nutzer dafür sorgen, dass die ihm obliegende Reinigung ausgeführt wird. Prinzipiell gilt, dass dem nachfolgenden Mieter keine vom Vormieter noch zu leistende Arbeit hinterlassen wird.

Verschmutzungen des Hauses und der Zugänge durch Transporte oder Lieferungen hat der Nutzer der Wohnung, dem dieser Transport oder Lieferung gilt, unverzüglich zu beseitigen.

2. Müllraum bzw. Müllboxen

Die Müllkeller bzw. -boxen sind stets sauber zu halten. Vorbeigefallener Müll ist sofort in die Gefäße zu werfen. Sperrgut und Gerümpel sind nicht in den Müllboxen abzulagern.

Der Müll ist getrennt mit in die dafür vorgesehenen Müllbehälter zu entsorgen. Die Säuberung der Abstellplätze der Müllboxen ist Bestandteil der großen Hausreinigung.

3. Antennenanlage

An den Gemeinschaftsantennen und den Verstärkeranlagen dürfen keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.

Zum Betrieb von Rundfunk und Fernsehgeräten sind nur die vorgeschriebenen Anschlusskabel zu verwenden, da sonst eine Beeinträchtigung des Empfanges eintritt.

Störungen beim Fernsehempfang sind erst dann der Genossenschaft bzw. der entsprechenden Antennenfirma zu melden, wenn z. B. nach Rücksprache mit Nachbarn sichergestellt ist, dass es sich nicht um eine Störung des eigenen Gerätes bzw. der Zuleitung des Nutzers der Wohnung handelt: Entstehen der Genossenschaft auf Grund falscher Mängelanzeigen Kosten, so ist der jeweilige verantwortliche Nutzer der Wohnung zahlungspflichtig.

4. Hof- und Gartenanlagen

Die Außenanlagen sind ebenfalls ein Teil der Visitenkarte der Anwohner eines Hauses und sind schonend zu behandeln.
Die Mitarbeit der Nutzer an der Pflege der Anlagen, auch durch eigene Anpflanzungen, ist zu begrüßen. Sie sollte aber zuvor mit der Abteilung Wohnungswirtschaft abgestimmt werden. Jegliche Beschädigungen der Außenanlagen sind untersagt.

Für Beschädigungen der Außenanlagen durch Lieferanten des Nutzers der Wohnung haftet der Verursacher.

Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen auf den Einstellplätzen oder auf den genossenschaftlichen Gehwegen und das Abstellen von abgemeldeten Kraftfahrzeugen auch auf den Einstellplätzen sind untersagt. Das Abstellen von Campingwagen auf den Einstellplätzen ist genehmigungspflichtig. Es ist nicht gestattet, in den genossenschaftlich genutzten Räumen Kleinkrafträder abzustellen.

Das Parken und Abstellen von Fahrzeugen aller Art auf den Grünanlagen ist insgesamt verboten: Entsprechende Abschleppkosten hat der jeweilige Fahrzeughalter zu tragen.

Das Ballspielen auf unseren Außenanlagen und auch den genossenschaftseigenen Gehwegen ist untersagt. Das Befahren der Außenanlagen mit Fahrrädern ist untersagt. Für alle entstehenden Schäden haften die jeweils verantwortlichen Nutzer der Wohnung.

5. Wegereinigung und Streupflicht

Alle Nutzer haben in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr den Gehweg in Breite des Hauses, den Zugang zum Haus, die Haustreppen und den Hauseingang von Schnee und Eis freizuhalten und Glätte durch abstumpfende Mittel zu beseitigen.

Den zeitlichen Einsatz regelt der Reinigungs- und Pflegeplan, der vorsieht, dass jeder Nutzer bei entsprechenden Witterungsbedingungen im täglichen Wechsel diese Pflichten wahrzunehmen hat. Der Winterdienst ist bei Bedarf auch mehrmals am Tage durchzuführen.

III. Schäden und deren Verhütung

1. Meldung von Schäden

Schäden in der Wohnung, im Hause oder in den gemeinschaftlich genutzten Räumen sind dem Hauswart, soweit vorhanden, oder der Geschäftsstelle unverzüglich - möglichst schriftlich - zu melden. Reparaturen, die ein Mitglied selber in Auftrag gibt, sind von ihm auch zu bezahlen, es sei denn, es bestünde unmittelbare Gefahr und die Genossenschaft ist nicht zu erreichen.
Für diesen Fall, dass durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte bestehen, ist der Mieter verpflichtet, soweit er dazu imstande ist, vorläufig für deren Beseitigung oder wenigstens für das Anbringen zweckentsprechender Warnzeichen zu sorgen und ggf. darüber hinaus durch Beauftragung eines

Unternehmens für fachgerechte Abhilfe zu sorgen. Danach ist umgehend die Geschäftsstelle zu informieren.

Im Havariefall ist der zuständige Notdienst zu informieren.

2. Abwesenheit des Mitgliedes

Die Wohnungsinhaber werden gebeten, bei längerer Abwesenheit die Wohnungs-, Keller- und Bodenschlüssel bei einer Person des Vertrauens - ggf. im versiegelten Umschlag - zu hinterlegen oder den Hauswart, soweit vorhanden, zu benachrichtigen, wo sich die Schlüssel befinden. Falls die Schlüssel nicht zur Verfügung stehen, ist die Genossenschaft laut Nutzungsvertrag berechtigt, zur Abwendung von Gefahren Wohnungs-, Keller- oder Bodentüren aufbrechen zu lassen. Alle Kosten, die hierdurch entstehen, gehen zu Lasten des betreffenden Nutzers, wenn er die Gefahrenursache gesetzt hat.

3. Lagerung von Gegenständen in Abstellräumen

Die Lagerung von Gegenständen im Keller erfolgt auf eigene Gefahr des Nutzers. Grundsätzlich sollten weder im Keller noch auf dem Boden wertvolle Sachen abgestellt werden.

Die Genossenschaft haftet in keinem Fall für Diebstahl oder Beschädigungen.

Es ist untersagt, in den Nebenräumen des Gebäudes und auf den Böden oder Drempelräumen nicht mehr benötigtes Mobilar oder Ähnliches langfristig abzustellen oder zu lagern. Wer dagegen verstößt, hat die Kosten der Entsorgung, die von der Genossenschaft veranlasst wird, zu tragen.

4. Brandgefahr

Es ist verboten, im Keller oder auf dem Boden offenes Licht zu verwenden. Die Lagerung von feuergefährlichen Stoffen ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft gestattet und muss den behördlichen Sicherheitsvorschriften entsprechen.

Mofas, Mopeds etc. dürfen nicht innerhalb des Hauses, also auch nicht im Keller, abgestellt werden.

5. Beleuchtung

Unnötiger Gebrauch der Hausbeleuchtung sowie der Gehwegbeleuchtung sollte unterbleiben: Es ist zudem untersagt, das Minutenlicht zu manipulieren. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung oder die Außenbeleuchtung, so ist die Genossenschaft unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Nutzer ist verpflichtet, die Funktionsuntüchtigkeit der installierten Lichtanlage zu seiner Wohnung der Genossenschaft zu melden. Der Anschluss mit Strom betriebener Mieteranlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.

6. Verkehrssicherheit

In Fluren, auf Treppen und Hauseingängen ist die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Um- und Ausbauten in Fluren und Aufgängen sind nicht gestattet. Das Aufstellen von Schuhschränken und anderen sperrigen Gütern im Hausflur ist untersagt.

IV. Gegenseitige Rücksichtnahme in der Hausgemeinschaft

1. Vermeidung von Lärmbelästigungen

Für alle Hausbewohner sind die Bestimmungen zur Bekämpfung von Lärm in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgebend. Die wichtigsten Bestimmungen lauten: Es ist untersagt, andere, mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Geräusche zu beeinträchtigen. Ton- übertragungsgeräte dürfen nur in solcher Lautstärke benutzt werden, dass sie für unbeteiligte Personen nicht störend hörbar sind. In den Zeiten vom 13:00 bis 15:00 Uhr und von 20:00 bis 07:00 Uhr sind ruhestörende Arbeiten verboten.

Darüber hinaus ist an Sonn- und Feiertagen auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besonders Rücksicht zu nehmen. Es gilt das Gebot der Sonn- und Feiertagsruhe.

Für das Verhalten von Besuchern ist der gastgebende Nutzer verantwortlich.

Das Spielen der Kinder im Treppenhaus, im Fahrstuhl, im Keller und auf dem Boden ist verboten. Auch beim Spielen in der Wohnung ist ruhestörender Lärm zu vermeiden. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden.

2. Schließen von Türen und Fenstern

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Es darf nur kurzzeitig gelüftet werden. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

Die Haustür ist ab 01.10. bis 30.04. des jeweiligen Jahres um 18:00 Uhr und danach um 20:00 Uhr zu verschließen; sie muss bis 05:00 Uhr morgens verschlossen bleiben. Jeder, der nach 18:00 Uhr bzw. 20:00 Uhr abends aus- und eingeht, ist für das Verschließen der Haustür verantwortlich.

Der Genossenschaft erwächst keinerlei Verbindlichkeit gegenüber den Nutzern aus dem Unterbleiben des Verschließens der Haustür.

V. Verschiedenes

Die Genossenschaft ist berechtigt, weitere Hausordnungsbestimmungen, die einen wesentlichen Bestandteil des Nutzungsvertrages bilden, mit verbindlicher Wirksamkeit für die Nutzungsberechtigten zu erlassen.

VI. Rechte der Genossenschaft bei Zuwiderhandlungen

Schwerwiegende oder wiederholte Verstöße gegen die Hausordnung berechtigen die Genossenschaft zur Kündigung des Mietverhältnisses.

Ein ggf. eingesetzter Hauswart ist bevollmächtigt, die Einhaltung dieser Hausordnung zu überwachen. Gesetze, Verordnungen, Verträge, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Magdeburg, Januar 1999

Der Vorstand

Hausordnung

Wohnungsbaugenossenschaft
„Stadt Magdeburg von 1954“ eG

39120 Magdeburg
Dodendorfer Straße 114
Tel.: 03 91/62 92-6