

HAUSORDNUNG

beschlossen in der Vertreterversammlung am 13. Dezember 2022



I. Allgemeines

Jeder Genossenschafter/Nutzungsberechtigter mit seinen Angehörigen (in der Folge Hausbewohner genannt) bildet zusammen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft. Jeder Hausbewohner einer solchen Hausgemeinschaft muss daher an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten guten Zusammenlebens mitwirken.

Die Hausordnung soll dazu dienen, ein gutes verständnisvolles Zusammenleben aller Hausbewohner zu fördern und die Erhaltung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums zu sichern. Sie hat nicht den Zweck, die Rechte der Hausbewohner einzuschränken. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Dauernutzungsvertrages einzuhalten.

Weitere Empfehlungen zu verschiedenen Themen rund um eine gute Nachbarschaft und Ihr Nutzungs- bzw. Mietverhältnis finden Sie auch in unserem „ABC der guten Nachbarschaft“.

II. Gegenseitige Rücksichtnahme, Schutz vor Lärm

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Es ist besonders darauf zu achten, dass in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr alle Handlungen, die geeignet sind, die Nachtruhe zu stören, zu unterlassen sind.

Ebenfalls sind in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und 21:00 Uhr bis 7:00 Uhr lärmintensive Haus- und Gartenarbeiten, wie z. B. Hämmern, Sägen, Ausklopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, untersagt. Fernseh-, Radio- und andere Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

Die Benutzung von lärmintensiven Haushalts-, Sport-, und Freizeitgeräten ist so zu gestalten, dass die anderen Hausbewohner nicht gestört werden (z.B. schalldämpfende Unterlagen).

Von den vorgenannten Zeiten sind Reparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. bei der Vorrichtung von Wohnungen für die Neuvermietung) und Pflegearbeiten im Wohnumfeld durch Handwerksbetriebe und Firmen ausgeschlossen.

Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

Lärmende Spiele und Sportarten sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, Trockenplätzen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Den Spielbedürfnissen von Kindern ist jedoch in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Radfahren auf Grünflächen und auf Spielplätzen ist untersagt!

Bei schwerer Erkrankung von Hausbewohnern ist besondere Rücksichtnahme erwünscht.

Gegenseitige Rücksichtnahme ist vor allem bei der Tierhaltung, sofern diese durch die GENOS – Die Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG (in der Folge GENOS genannt) genehmigt ist, geboten. Tiere sind so zu halten, dass niemand durch anhaltende tierische Laute mehr als nach den Umständen unvermeidbar belästigt wird. Tiere sind so zu halten, dass Dritte durch den Geruch der Tiere oder deren Exkremente nicht gefährdet oder belästigt werden. Eine etwaige ausdrückliche oder stillschweigende Duldung kann durch die GENOS jederzeit widerrufen werden.

Das Füttern von Tauben ist innerhalb der Wohnanlage oder in deren Nähe polizeilich verboten.

Das Grillen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet.

Blumenkästen müssen, sofern sie überhaupt zulässig sind, sachgemäß und sicher angebracht werden. Jeder Hausbewohner haftet für einen von ihm schuldhaft verursachten Schaden.

Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und äußeren Fensterbrettern ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der jeweils geltenden Polizeiverordnung der Stadt Görlitz einzuhalten.

III. Sicherheit

Da im Wohnungsbestand der GENOS elektrische Türöffner eingebaut sind, ist ein Zuschließen der Haustüren nicht gestattet. Haustüren dürfen aus Brandschutzgründen nicht verschlossen werden, da diese als Fluchtweg dienen. Die GENOS behält sich vor, bei evtl. eintretenden Schäden, Schadensersatz vom Verursacher zu fordern.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Flucht- bzw. Rettungsweg nur, wenn diese freigehalten werden. Fahr- und Motorräder gehören nicht dorthin. Im Hinblick auf den Brandschutz und mögliche Behinderung anderer Hausbewohner sind Kinderwagen, Rollstühle und Gehhilfen unbedingt so abzustellen, dass der Durchgang durch den Hausflur und Fluchtwege nicht versperrt werden. Auf den Gemeinschaftsflächen dürfen keine Gegenstände wie z. B. Schuhschränke, Regale, Tische, Sitzgelegenheiten etc. abgestellt und gelagert werden. Auch das Aufhängen von Bildern, Kalendern, Postern etc. ist untersagt! Des Weiteren ist das Lagern von Lebensmitteln, das Aufhängen von Wäsche sowie Müllablagerungen jeglicher Art zu unterlassen! Zuwiderhandlungen werden durch die GENOS abgemahnt und im Wiederholungsfall zur Anzeige gebracht.

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Hausflur oder im Keller ist verboten.

Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren Stoffen in Treppenhäusern, Fluren, Kellern und Böden ist nicht gestattet. Bei Feststellung dieser Stoffe erfolgt die Entsorgung durch die GENOS kostenpflichtig.

Die Benutzung von Propangasherden ist nicht gestattet.

Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Schäden in der Wohnung, im Haus oder in den gemeinschaftlich genutzten Räumen sind der GENOS umgehend zu melden (Obhutspflicht/Anzeigespflicht).

Bei Undichtigkeit oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort die Stadtwerke Görlitz AG sowie die GENOS 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 Haupthahn ist zu schließen.

Versagt die Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die GENOS zu benachrichtigen.

Boden-, Keller- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit grundsätzlich geschlossen zu halten. Jedoch ist ein gezieltes, kurzes Lüften zum Abführen feuchter und verbrauchter Luft notwendig. Eine Dauerkippstellung sollte grundsätzlich vermieden werden. Sämtliche Fenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

Bei Nutzung des Trockenraumes ist das ordnungsgemäße Lüften unerlässlich, um eine Schimmelbildung zu vermeiden bzw. die Restfeuchte aus dem Raum abzuführen. Hierbei ist es sinnvoll die Fenster nur kurz und dafür mehrmals am Tag zu öffnen. Sorgen Sie bitte als Nutzer des Trockenraumes dafür, dass der Trockenraum ordnungsgemäß belüftet und beheizt wird!

Ebenfalls ist es nicht gestattet, die Wohnung zum Treppenhaus hin zu entlüften.

IV. Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums

Jeder Hausbewohner muss sich dessen bewusst sein, dass Schäden am genossenschaftlichen Eigentum allen Hausbewohnern zur Last fallen, sofern nicht von anderen Ersatz verlangt werden kann.

Bei diversen Anlieferungen von Materialien und Transporten durch den Hausflur ist mit der nötigen Vorsicht umzugehen, so dass Beschädigungen im und am Hausflur vermieden werden. Jeder Hausbewohner sollte daher im eigenen Interesse bestrebt sein, solche Schäden möglichst zu vermeiden und zu verhindern.

V. Pflege des genossenschaftlichen Eigentums

Dem Hausbewohner obliegt vereinbarungsgemäß laut Nutzungs- oder Dauernutzungsvertrag die Reinigung des genannten Eigentums. Hierfür sind nur geeignete Mittel zu verwenden.

Treppen dürfen aus der damit verbundenen Unfallgefahr nicht gebohrt und nur mit solchen Reinigungsmitteln gepflegt werden, die keine Glätte verursachen. Jeder Hausbewohner hat die Pflicht, den auf ihn entfallenden Teil der Reinigungsarbeiten im festgelegten Zeitraum durchzuführen. Die Hausbewohner haben jeweils nach selbst festgelegter Reihenfolge die Reinigung des Treppenhauses (inkl. Fensterflächen), der Kellergänge, der Haustüren sowie der Briefkastenanlage durchzuführen. Eine Reglementierung durch die GENOS erfolgt hier nicht. Im Verhinderungsfall hat der Hausbewohner eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass eine durch ihn beauftragte Person obige Arbeiten erledigt. Werden die Reinigungsarbeiten nicht in der festgelegten Art und Weise ausgeführt, werden die betreffenden Mieter durch die GENOS abgemahnt. Im Wiederholungsfall wird durch die GENOS ein Reinigungsunternehmen beauftragt, die Kosten hierfür gehen zu Lasten des säumigen Mieter.

Die Pflicht zur Reinigung des Treppenhauses und der Kellergänge durch den Hausbewohner entfällt dann, wenn diese Arbeiten durch ein von der GENOS beauftragtes Dienstleistungsunternehmen ausgeführt werden. Dies entbindet jeden Mieter jedoch nicht von seiner Pflicht auf Ordnung und Sauberkeit zu achten. Besondere Verschmutzung (z.B. bei Umzügen, Möbellieferungen etc.) sind vom Verursacher umgehend zu beseitigen.

Die Grünflächenpflege sowie der Winterdienst werden durch ein, von der GENOS beauftragtes Dienstleistungsunternehmen durchgeführt.

Trockenraum bzw. Trockenboden stehen jedem Hausbewohner gemäß Benutzungsplan, welcher eigenständig von den Hausbewohnern erstellt wird, zur Verfügung. Fahrradräume, Trockenräume im Keller, Trockenplätze im Hof bzw. auf dem Boden müssen nach dem Gebrauch vom Benutzer gesäubert und in Ordnung gebracht werden.

Das Reinigen von Textilien, Schuhwerk und das Abaschen und Entsorgen von Zigarettenkippen darf nicht aus den Fenstern heraus, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

In die Toiletten und/oder Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Scherben, Müll, Papierwindeln u. ä. nicht entsorgt werden.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen bzw. der Heizkörper zu vermeiden.

Das Abstellen von Fahrzeugen wie z. B. Mopeds, Motorräder oder E-Roller auf dem Hof, unter den Balkonen, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Das Waschen von Fahrzeugen, Ölwechsel und Reparaturen sind nicht gestattet.

Jegliche Energieabnahme für private Zwecke, welche über den Hauszähler erfolgt, hat im Interesse einer gerechten Energieumlage von jedem Hausbewohner zu unterbleiben. Für die Verlegung einer privaten Elektroleitung zum eigenen Elektrozähler bedarf es der schriftlichen Zustimmung der GENOS.

Im Übrigen sollte jeder Hausbewohner selbst dazu beitragen, dass das Haus und die gemeinschaftlichen Zugänge stets einen sauberen und gepflegten Eindruck machen.

Der Müll ist ordnungsgemäß zu trennen und die Müllstandplätze sind sauber zu halten. Daneben gefallener Müll ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen, da herumliegende Müllreste Ungeziefer anziehen. Weitere Informationen zur Mülltrennung und -entsorgung finden Sie im jeweils gültigen Abfallkalender für das Entsorgungsgebiet der Stadt Görlitz.

VI. Antennenanlage

Um einen störungsfreien Empfang von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät zu gewährleisten, sind nur zugelassene VDE-gerechte Empfängeranschlusskabel zu verwenden. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Auftretende Mängel sind unverzüglich der GENOS mitzuteilen. Nur Beauftragte der GENOS sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen. Die Montage von SAT-Empfangsanlagen ist nicht gestattet.

VII. Sonstiges

Das eigenmächtige Verändern der Fassade, das Anbringen von An- und Aufbauten auf Balkonen und Loggien sowie das Anbringen von Antennen jeglicher Art und Firmenreklameschildern bedürfen der schriftlichen Genehmigung der GENOS.

Gasherde, E-Herde, Warmwasserbereiter, Lüftungsanlagen und Etagenheizungen werden gebrauchsfähig übergeben und sind nach Vorschrift zu behandeln. Im Unterlassungsfall hat der Hausbewohner für die Schäden aufzukommen.

Das Wäscheaufhängen auf dem Balkon ist nur bis Brüstungshöhe erlaubt.

Dem Beauftragten der GENOS ist auf Verlangen das Betreten der Räume zur Kontrolle der Instandsetzung der Wohnung und Nebenräumlichkeiten sowie zur Vorbereitung und Durchführung von Reparaturen nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.

Die Abwesenheit des Hausbewohners entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Obhutspflichten (wie z.B. Schließen jeglicher Absperrarmaturen in der Wohnung, Gewährleistung der Frostfreiheit durch Stellung „**“ bei Thermostatventilen, Schließen der Fenster usw.).

Der Hausbewohner ist verpflichtet, den Schlüssel bei längerer Abwesenheit so zu deponieren, dass bei Havarien der GENOS bzw. der durch die GENOS beauftragten Firma der Zugang zur Wohnung gewährleistet wird. Sonst können gegenüber dem Hausbewohner die Kosten für die Öffnung der Wohnung geltend gemacht werden.

Außerhalb der Geschäftszeiten der GENOS steht den Hausbewohnern eine kostenlose Notrufnummer zur Verfügung. Diese finden Sie an der Haustafel, in unseren Mieterzeitungen oder auf der Homepage der GENOS (www.genos-gr.de)!

Kosten für Reparaturen können von der GENOS nur übernommen werden, wenn die Auftragserteilung über die GENOS bzw. außerhalb der Geschäftszeiten über o.g. Notrufnummer erfolgte. Reparaturen, die ein Hausbewohner selber in Auftrag gibt, sind von ihm auch zu bezahlen.

VIII. In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

Die Hausordnung der GENOS tritt am 14. Dezember 2022 in Kraft. Gleichzeitig tritt die am 16. Dezember 2020 beschlossene Hausordnung außer Kraft.