



Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft **BORNTAL** eG

**HAUSORDNUNG**

Erfurt, Juni 2010

## HAUSORDNUNG

### der Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft „BORNTAL“ eG -EWB-

Die vertragsgemäße Nutzung der genossenschaftlichen Einrichtungen und gutnachbarliche Beziehungen der Bewohner auf der Grundlage der Satzung und der Nutzungsverträge kennzeichnen die Wohnbedingungen in unserer Genossenschaft. Alle diesbezüglichen Rechte und Pflichten dienen der Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums und einem harmonischen Zusammenleben in Häusern und Wohngebieten.

Der Vorstand als geschäftsführendes Organ hat die materiellen, finanziellen und organisatorischen Voraussetzungen dafür zu schaffen und die Ordnung mit den gebotenen gesetzlichen Mitteln durchzusetzen.

Auf der Grundlage des Mietrechts, der genossenschaftlichen Satzung, gültiger Stadtordnungen, Regelungen des BGB und abgeschlossener Nutzungsverträge gilt im Bereich der EWB nachstehende Hausordnung.

#### 1. Nutzung der Genossenschaftswohnungen

**1.1** Die Wohnung ist von den vertraglich befugten Personen und den zum Haushalt gehörenden Angehörigen für den vorgesehenen Wohnzweck zu nutzen. Veränderungen in der Belegung sind der Geschäftsstelle unverzüglich anzuzeigen. Untervermietungen bedürfen vorheriger Genehmigung durch den Vorstand und führen zu Mietzuschlägen.

Neu einziehende Mieter sollten sich bei ihren Nachbarn vorstellen und sich mit den Gepflogenheiten des Hauses bekannt machen.

**1.2** Alle Räume der Wohnung - einschließlich des Wohnungskellers - sind auch bei Abwesenheit stets sauber zu halten, ausreichend zu beheizen, zu lüften bzw. zu trocknen und pfleglich zu behandeln (Hinweis auf das Merkblatt „Raumklimaverbesserung“).

**1.3** Mit dem genossenschaftlichen Haus- und Wohnungsinventar, insbesondere Sanitär-, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen/-geräten, Gegensprech-, Fernseh-, Rundfunk-, Telefoninstallationen sowie Schließeinrichtungen an Fenstern und Türen ist sorgsam umzugehen. Die Bedienvorschriften sind zu beachten.

Auftretende Störungen, Mängel bzw. Schäden sind der Geschäftsstelle zu melden. Außerhalb der Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden und Feiertagen gelten die ausgehängten Havarieummern.

Verluste von Hausschlüsseln sind umgehend der Geschäftsstelle zu melden.

**1.4** Etagenheizungen unterliegen der regelmäßigen Wartung durch beauftragte Firmen. In dringenden Fällen benachrichtigen die Wohnungsnutzer im Falle einer Havarie während der Geschäftszeiten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Nach den Geschäftszeiten ist der Havariedienst laut Veröffentlichung im Haus zu informieren.

**1.5** Leitungen und Abflüsse sind sauber zu halten und gegen Verstopfungen zu schützen. Das Einbringen von schädlichen Flüssigkeiten (z.B. ätzende Substanzen) ist verboten. Alle Nutzer treffen geeignete Vorkehrungen gegen Frostschäden - auch bei Abwesenheit.

Leitungen und Armaturen in Wohnungskellern und Gemeinschaftsräumen müssen stets zugänglich sein. Angebrachte Hinweisschilder auf Hausarmaturen dürfen nicht entfernt werden.

**1.6** Zuleitungen zu Waschmaschinen sind nur während des Waschbetriebs zu öffnen - das Gleiche gilt für Geschirrspüler, wenn Havarien nicht durch entsprechende Vorrichtungen ausgeschlossen sind.

**1.7** Das Anbringen privater Antennen im Dachbereich, auf Balkons bzw. an der Fassade ist nicht gestattet.

**1.8** Bauliche Veränderungen in der Wohnung bedürfen vorheriger Genehmigung durch den Vorstand und setzen eine schriftliche Vereinbarung voraus. Erforderliche Gutachten bzw. Bauzeichnungen hat der Antragsteller vorzulegen (dazu gehört u.a. auch der Einbau von Paneelen, Parkett usw.). Der Einbau von Laminatfußböden wird auf Grund der höheren Geräuschbelastung nur in Parterrewohnungen erlaubt. Styroporplatten dürfen nicht angebracht werden.

**1.9** Die Wohnungsbalkons sind regelmäßig zu reinigen und schneefrei zu halten. Gummibeläge, tropfnasse Wäsche u.Ä. sind nicht gestattet. Das Anbringen von Markisen und Balkonseitenteilen ist beim Vorstand zu beantragen und genehmigen zu lassen. Das Aufstellen von Blumenkästen auf den Außenfensterbänken ist nicht erlaubt. Die Wäsche ist nur unterhalb der Balkonbrüstung zu trocknen (Innenseite).

**1.10** Kunststoffenster und -haustüren sowie Briefkastenanlagen bedürfen schonender Reinigung und Pflege mit geeigneten Mitteln. Die beweglichen Teile des Schließmechanismus an Wohnungsfenstern sind jährlich leicht zu ölen.

**1.11** Alle Nutzer haben ihre Wohnungen malermäßig instandzuhalten (Schönheitsreparaturen). Als Richtwerte können folgende Zeitabstände betrachtet werden:

- Küchen/Bäder/Duschen alle 5 Jahre
- Wohn-/Schlafräume/Flure alle 8 Jahre
- andere Nebenräume alle 10 Jahre

## 2. Nutzung von Gemeinschaftsräumen des Hauses

**2.1** Treppenhäuser, Hausböden, Fahrradräume und allgemein zugängliche Keller dienen allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung und sind pfleglich zu behandeln, sauber zu halten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ständiges Abstellen von Schuhschränken bzw. -regalen und die Ablage von Schuhen im Treppenhaus sind nicht gestattet. Ebenso ist das Abstellen von Müllbehältnissen im Treppenhaus zu unterlassen. Ein vorübergehendes Abstellen von Gegenständen, z.B. bei Wohnungsrenovierung, darf nicht zu unzumutbarer Einschränkung bzw. Belästigung der Nachbarn führen. Fluchtwege sind in jedem Fall freizuhalten, z.B. Treppenhäuser. Kinderwagen, Fahrräder, Rollstühle und Rollatoren sind im Fahrradraum bzw. im Wohnungskeller aufzubewahren. Kurzfristiges Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren u. Ä. im Treppenhaus soll den Zugang nicht behindern.

**2.2** Haustüren und Kellerausgänge sind aus Sicherheitsgründen grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Bodentüren und Kellerausgänge sind abzuschließen. Ab 22.00 Uhr sind auch die Haustüren abzuschließen.

**2.3** Treppenhäuser - einschließlich Stufen, Geländer, Lampen, Armaturen und Rohre, Wände, Türen, Fenster sowie Briefkasten-, Wechselsprech- und Klingelanlagen - sowie das Hauseingangspodest, Wäscheböden, Kellergänge, ehemalige Waschküser, Fahrradräume und die dazugehörigen Fenster und Türen sowie der Hofausgang sind entsprechend dem abgestimmten Reinigungsplan der Mieter des Hauses (Umlaufkarten) regelmäßig zu reinigen. Die Übernahme durch ein Dienstleistungsunternehmen ist bei Bedarf möglich. Der Winterdienst für das Hauseingangspodest wird durch die Dienstleistungsfirma wahrgenommen.

**2.4** Der Hausboden kann in gegenseitiger Abstimmung von den Bewohnern als Trockenboden genutzt werden. Tropfnasse Wäsche ist nicht aufzuhängen.

Private Gegenstände dürfen nur vorübergehend auf dem Boden abgestellt werden.

Der Hausboden mit der dazugehörigen Treppe sowie Fenster und Türen unterliegt der regelmäßigen Reinigung durch die Nutzer der Wohnungen in obersten Geschossen. Abweichende Regelungen von vorstehenden Grundsätzen kann die Hausgemeinschaft beschließen (entsprechend Umlaufkarte). Diese haben auch den witterungsbedingten Verschluss der Dachfenster vorzunehmen und undichte Stellen unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden. Diese sind bis zur Reparatur ggf. mit Gefäßen zu sichern.

**2.5** Gemeinschaftskeller (Waschküser, Fahrradräume einschließlich Fenster und Türen) und Kellergänge (Hofausgänge) sind regelmäßig von den Wohnungsnutzern der

unteren Geschosse zu reinigen. Abweichende Regelungen von vorstehenden Grundsätzen kann die Hausgemeinschaft beschließen (entsprechend Umlaufkarte).

**2.6** Im Fahrradkeller bzw. Betriebsraum sollen nur im Gebrauch befindliche Fahrräder, Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen aufbewahrt werden. Weitere Gegenstände (z.B. Handwagen, Fahrradanhänger, Roller, Autozubehör usw.) gehören in den Wohnungskeller. Das Abstellen von Mofas/Mopeds und Motorrädern im Kellerbereich ist untersagt.

**2.7** Die ehemaligen Waschküser werden grundsätzlich von der EWB beansprucht. Jede private Nutzung bedarf der gesonderten Vereinbarung mit dem Vorstand.

Das Abstellen von Blumenkästen des Wohnungsbalkons ist in begrenztem Umfang im Waschküser während des Winters gestattet.

Die Mieter der Häuser, in denen kein Fahrradraum vorhanden ist, nutzen das ehemalige Waschküser für Fahrräder und Kinderwagen.

**2.8** Telefonanlagen sind Eigentum der Post bzw. der Wohnungsnutzer und damit nicht Gegenstand des Nutzungsvertrages mit der EWB. Die Installation von zusätzlichen Wohnungsanschlüssen bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Vermieters.

**2.9** Die Entnahme von Strom über den Hauszähler für private Zwecke ist nicht erlaubt.

**2.10** Bei Möbeltransporten u. Ä. ist darauf zu achten, dass Fassaden, Außenanlagen und Hauseinrichtungen nicht verschmutzt oder beschädigt werden. Aufgetretene Schäden und Verschmutzungen hat der betreffende Nutzer umgehend zu beseitigen.

Eine Kontrolle hierzu erfolgt in Verbindung mit Mieterwechsel während der Wohnungsabnahme und Hausbegehungen durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle.

**2.11** Außerhalb der Wohnungen besteht in den Häusern Rauchverbot. Das Rauchen und der Umgang mit offenem Licht in den Treppenhäusern, in den Gemeinschaftsräumen und in den privaten Kellerräumen ist nicht gestattet.

## 3. Außenanlagen im Wohnbereich

**3.1** Für den Bereich der sich auf dem genossenschaftlichen Grund und Boden befindenden bzw. angrenzenden Straßen und Gehwege gilt die „Satzung über die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen und über die Sicherung der Gehwege im Winter (StrReiEF)“ in der jeweils verbindlichen Fassung.

Es ist untersagt, öffentliche Straßen und andere Außenbereiche zu verunreinigen, insbesondere durch

- Ausschütten von Schmutzwasser,
- Säuberung von Fahrzeugen und Geräten,
- Ausstauben und Ausklopfen von Gebrauchsgegenständen aus den Fenstern bzw. vom Balkon (z.B. Teppiche, Betten),



- Füttern von Tieren und Exkremate von solchen,
- Wegwerfen von Müll, Gerümpel, Schrott, Papier u. Ä.,
- Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln (Herbizide).

Wäscheplätze, Kinderspielplätze, hausnahe Grünanlagen und Gehwege dienen allen Bewohnern, Anwohnern und Gästen zur gemeinschaftlichen Nutzung, sind sauber zu halten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

**3.2** Das Waschen, Reparieren sowie das Abstellen von Kfz auf Gehwegen im hausnahen Bereich und vor Hauseingängen bzw. auf Rasenflächen ist nicht erlaubt. Bei kurzzeitigem Be- und Entladen sind Behinderungen zu vermeiden. Alle Wege und Zufahrten sind für Versorgungs- und Sonderfahrzeuge freizuhalten.

**3.3** Garagen und Stellplätze der EWB sind nur von den Befugten zu nutzen und müssen jederzeit zugänglich sein. Ordnung und Sauberkeit obliegen den Nutzern.

**3.4** Über übliche Kleintierhaltung in der Wohnung (z.B. Fische, Hamster, Vögel usw.) hinausgehende Tierhaltung ist zu beantragen, an entsprechende Sauberkeit und Hygiene gebunden und darf die anderen Bewohner nicht unzumutbar beeinträchtigen bzw. belästigen. Die Belange des Tierschutzes werden für die Gestattung vorausgesetzt und sind vom Halter zu gewährleisten. Hinweisschilder an den Spielplätzen sind zu beachten. Verschmutzungen in den Außenanlagen haben die Halter zu beseitigen. Anbauten am Balkon wie z. B. Katzentreppen sind untersagt.

#### 4. Ordnung und Sicherheit

**4.1** Bezüglich der Ordnung und Sicherheit in unseren Grünanlagen bzw. auf unseren Kinderspielplätzen helfen alle Mieter im Rahmen ihrer Möglichkeiten, diese auch beizubehalten. In verstärktem Maße werden von der Genossenschaft die Dienstleistungen eines Sicherheitsdienstes in Anspruch genommen.

Alle Bewohner und Nutzer von Wohnungen und Einrichtungen der EWB bemühen sich um ausreichende Ordnung und Sicherheit durch eigenes Verhalten und Einflussnahme auf Angehörige und Besucher. Verstöße sollten den zuständigen Stellen bzw. der Geschäftsstelle übermittelt werden.

**4.2** Den brandschutzgerechten Zustand und andere Sicherheitserfordernisse in Häusern und Wohnungen hat die EWB im Rahmen ihrer Pflichten zu gewährleisten. Darüber hinaus sind alle Bewohner zu entsprechendem Verhalten aufgefordert. Wohnungsnutzer haben diesbezüglich Mängel umgehend abzustellen oder der Geschäftsstelle zu melden. An Wochenenden oder Feiertagen sowie außerhalb der Geschäftszeiten sind bei Gefahr oder im Schadensfall die zuständigen Stellen zu benachrichtigen (siehe Aushang in den Häusern).

**4.3** Alle Bewohner haben die einschlägigen Vorschriften zum Gebrauch von elektrischen und Gasgeräten zu beachten. Die Aufbewahrung von feuergefährlichen Mitteln - außer Kleinstmengen - ist verboten.

**4.4** Wertstoffe wie Papier, Plaste, Gläser usw. gehören nicht in die Hausmüllcontainer - dafür sind die speziellen Gefäße zu nutzen. Sondermüll, z.B. Kühlschränke, Autoreifen, Batterien u. Ä., sowie Schrott haben die Eigentümer auf eigene Kosten zu entsorgen.

Sperrmüll wird entsprechend der jährlichen Regelungen durch die Stadtwirtschaft entsorgt. Dabei ist die gebotene Disziplin im Interesse der Allgemeinheit einzuhalten. Die Informationen der Stadtwirtschaft sind hier zu beachten.

**4.5** Bei längerer Abwesenheit, z.B. Urlaub, Krankheit, Zweitwohnung usw., wird dringend empfohlen, Wohnungsschlüssel zu hinterlegen, damit im Havariefall die Wohnung betreten werden kann. Gegebenenfalls ist der Geschäftsstelle oder Nachbarn die Erreichbarkeit bekanntzumachen.

Für die Dauer der Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.

Beim Verlassen der Wohnung sind die Fenster und bei längerer Abwesenheit Gas-/Wasser-Absperrvorrichtungen zu schließen. Im Winter müssen geeignete Vorkehrungen gegen das Einfrieren von Leitungen getroffen werden. Kellerfenster und Flurfenster sind bei Außentemperaturen unter +5 Grad Celsius zu schließen (ausgenommen ist die notwendige Lüftung in zentralbeheizten Häusern).

**4.6** Alle Bewohner und ihre Besucher sind zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet. Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden. Für Arbeitende im Schichtdienst, Kranke und Kleinstkinder, die der Tagesruhe bedürfen, ist besondere Rücksicht geboten. Im Fall von Familienfeiern sollten sich die Nachbarn abstimmen und Verständnis aufbringen.

**4.7** Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente sind nur mit solcher Lautstärke zu betreiben, die Nachbarn oder Unbeteiligte nicht stört oder unzumutbar belästigt, d.h. mit Zimmerlautstärke.

**4.8** In der Zeit von 20 - 7 Uhr und von 13 - 15 Uhr sind lärmverursachende Arbeiten (z.B. Elektrowerkzeuge, Bohr- und Stemmarbeiten) und Musizieren zu unterlassen. An Wochenenden sind lärmverursachende Arbeiten nur sonnabends von 9 - 13 Uhr erlaubt. Ausnahmen, z.B. bei umfangreicher Modernisierung, genehmigt der Vorstand.


**4.9** Das Grillen auf den Balkons - auch mit Elektro-Grill - ist nicht gestattet.

**4.10** Das Trocknen von Wäsche sowie das Betreiben von Wäschetrocknern ist in allen Kellerräumen untersagt.

#### 5. Personenaufzüge

**5.1** Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden.

**5.2** In den Personenaufzügen dürfen schwere Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.



**5.3** Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss der Genossenschaft mit Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

## **6. Schlussbestimmungen**

Schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung können zu Abmahnungen führen.

Diese Hausordnung ist nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung am 24. Juni 2010 für alle Wohnungsnutzer und deren Gäste verbindlich.

Sie tritt an die Stelle der Hausordnung von 2001 und ist Bestandteil aller Nutzungsverträge über Genossenschaftswohnungen der EWB.

gez. Forkel

Vorstand

gez. Scheiding