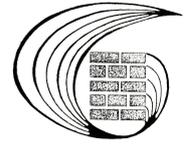


HAUSORDNUNG

Wohnungsgenossenschaft Passau eG
Nibelungenstraße 17a
94032 Passau
Tel. 0851 6441
Fax 0851 55 9 78
info@wohnungsgenossenschaft-passau.de



1. Präambel

Zum Schutz des individuellen Bereiches, zur Abgrenzung der Interessen der Mieter untereinander und gegenüber dem Vermieter, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen gehört diese Hausordnung. Sie ist wesentlicher Bestandteil des Einzelmietvertrages.

2. Lüften

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist – besonders im Winter – zu unterlassen. Längeres Kippen der Fensterflügel in der kalten Jahreszeit ist zu vermeiden. Immer zu empfehlen ist stoßweises Lüften mit weit geöffneten Fenstern etwa 5 Minuten lang mehrmals am Tag, je nach der Art des Bewohnens, mit Durchlüftung der ganzen Wohnung durch Öffnen der Innentüren. Es ist nicht gestattet in das Treppenhaus zu entlüften. Informationsmaterial steht im Büro zur Verfügung, Messgeräte (Temperatur + Luftfeuchtigkeit) können ausgeliehen werden.

3. Waschen, Trocknen, Speicherbenutzung

Beim Waschen ist darauf zu achten, dass umweltschonende Mittel Verwendung finden. Die Wäsche ist an den dafür angebrachten Vorrichtungen im Freien, im Speicher oder in den Trockenräumen aufzuhängen – nicht in der Wohnung (Ausnahme im Bad bei geschlossener Türe und Lüftung über das Badfenster). In einem Speicher oder einer Freianlage ohne festgeschriebene Einteilung hat jeder Mieter des Hauses, zu dem die genannte Einrichtung gehört, gleichermaßen das Recht seine Wäsche zum Trocknen aufzuhängen, auch wenn sich eine gewisse Gebrauchsgewohnheit für manche Mieter in Bezug auf bestimmte Plätze bereits ergeben hätte. Sinngemäß gilt gleiches auch für das Abstellen von Gegenständen auf nicht schriftlich eingeteilte Plätze in offenen Speichern. Im Speicher darf tropfnasse Wäsche nur dann aufgehängt werden, wenn untergestellte Wannen sämtliches Wasser auffangen können.

Eine zweckfremde Verwendung von Trockenräumen- und Plätzen ist nicht zulässig. Nach Ablauf der Trockenzeit ist die Wäsche sofort zu entfernen. Die Trockeneinrichtungen stehen nicht für hausfremde Personen, bzw. deren Wäsche zur Verfügung. Das Waschen und Reinigen von Autos oder treibstoffbetriebenen Fahrzeugen, sowie deren Teilen auf dem Gelände des Wohngrundstückes ist untersagt.

4. Außenanlagen, Grünanlagen

Hauszuwegungen und Grünanlagen dürfen grundsätzlich nicht mit motorgetriebenen Fahrzeugen (außer Rasenmähern) befahren werden. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf dem Grundstück bedarf der Genehmigung der Genossenschaft. Entsprechende Hinweisschilder oder Verkehrszeichen sind zu beachten. Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen. Sie sind weder Spiel- noch Tummelplätze. Es darf weder hier noch auf Hauszuwegungen, Garagen- oder Abstellplätzen Ball gespielt werden.

5. Lärmschutz

Zu jeder Tageszeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner und der Nachbarn beeinträchtigen könnte, zu vermeiden. Notwendige Reparaturen sind werktags in der Zeit von 8-18 Uhr unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit 13-15 Uhr (letztere gilt nicht für beauftragte Handwerksbetriebe oder Arbeiter der Genossenschaft) zügig auszuführen. Außer der Mittagsruhezeit ist eine weitere, besondere Ruhezeit von 22-7 Uhr einzuhalten. Das Abspielen von Tonträgern jeder Art, sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und dabei auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Auch auf Zuwegungen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Hupen, Laufen lassen von Motoren und Zuschlagen von Türen, insbesondere zur Nachtzeit, ist auf dem Hausgrundstück untersagt. Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigung ausgehen können, müssen mit schalldämmenden Maßnahmen versehen sein.

6. Spielen von Kindern

Kinder sind zum Spielen grundsätzlich auf die vorhandenen Spielplätze zu verweisen. Eltern oder Aufsichtsrechte haben dafür zu sorgen, dass Kinder beim Spielen nicht zu Schaden kommen und dass sie Mitbewohner und Anlieger nicht stören. Unregelmäßigkeiten an Spielgeräten, die von der Genossenschaft aufgestellt wurden, sind sofort zu melden. Eigene Spielgeräte dürfen zwar mitgebracht werden, müssen aber jeweils nach Gebrauch wieder entfernt werden. Flure, Treppenhäuser, Kellerräume, Dachböden und Zuwegungen sind zum Spielen nicht zugelassen. Gemeinschaftsräume dürfen von Kindern nur unter ständiger Aufsicht einer berechtigten Person benutzt werden.

7. Teppichklopfen, Entstauben, Ausschütteln

Klopf- und Klopftage sind Werk- und Feiertage. Klopftage siehe Lärmschutz (Punkt 5). Es sind ausschließlich dafür vorgesehene Einrichtungen zu benutzen.

Entstauben, Ausklopfen und Ausschütteln auf und von Balkonen, Loggien und von Fenstern aus ist verboten.

8. Brennmaterial, Herde, Öfen, Etagenheizungen

Grundsätzlich ist das Lagern von Brennmaterial in der Wohnung untersagt.

Herde, Öfen, Etagenheizungen und ähnliche Einrichtungen sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen, damit Umwelt- und andere Schäden vermieden werden. Für die *Reinigung* (nicht zu verwechseln mit der *Wartung*) einer Etagenheizung, die von der Genossenschaft eingebaut wurde, ist der Mieter zuständig. Sie ist unaufgefordert in gewissen Zeitabständen von einem Fachbetrieb durchzuführen. Auf Wunsch wird eine Reinigung der Therme gegen Rechnung auch von der Genossenschaft vorgenommen.

9. Pflege und Sauberhaltung der Wohnung

Der Mieter ist für die regelmäßige, sachgerechte Pflege und Reinigung seiner Wohnung und der ihm zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände verantwortlich. Es dürfen nur materialschonende Mittel zur Anwendung kommen. Toiletten und Abflussbecken dienen ebenso wenig wie Dach- oder Regenrinnen der Aufnahme von Haus- oder Küchenabfällen, Schmutz- und sonstigen Abwässern, sperrigen Gegenständen und schwerlöslichen oder zähflüssigen Substanzen.

10. Blumenschmuck, Sonnenschutz

Blumenkästen- und Bretter sind einwandfrei sicher anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen auf Balkonen, Loggien und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster, Balkone und Loggien von Mitbewohnern, bzw. auf Passanten tropft. Das Aufstellen von Pflanzen- bzw. Blumenschmuck im Treppenhaus ist grundsätzlich untersagt.

Hinsichtlich der Anbringung von Sonnenschutz, wie z.B. Markisen oder Rollläden, behält sich die Genossenschaft eine Genehmigung zur Ausführung vor (siehe auch Punkt 20). Sonnenschirme müssen so sicher aufgestellt oder an Balkongeländern angebracht werden, dass sie nicht umkippen und herunterfallen und keine Beschädigungen am Haus verursachen können.

11. Frost, Unwetter, Brandgefahr

Die Mieter haben Vorsorge zu treffen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Bei drohendem Unwetter oder strengem Frost sind alle Fenster, Türen und Dachluken des Hauses geschlossen zu halten.

Leicht brennbare oder explosive Stoffe, feuergefährliche Gegenstände und Gefahrgüter dürfen weder in der Wohnung noch in Neben- oder Gemeinschaftsräumen aufbewahrt oder verwendet werden. Die Lagerung von Heizöl muss entsprechend den gültigen Sicherheitsbestimmungen erfolgen. Das Einstellen von kraftstoffbetriebenen Fahrzeugen (Mopeds, Roller, etc.) in Keller oder Gemeinschaftsräume eines Hauses bedarf grundsätzlich einer schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft.

12. Beleuchtung, Antennenanlagen

Die Allgemeinbeleuchtung im Haus ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter zu unterrichten.

Alle Häuser der Genossenschaft sind mit hochgerüstetem Breitband von "Kabel Deutschland" versehen. In jeder Wohnung sind „Multimedia-Dosen“ eingebaut für den Empfang von Radio und TV, sowie Telefon und Internet. Damit ist für eine umfassende und zeitgerechte Mediennutzung gesorgt.

Die nachträgliche Installation einer Einzelantenne (Funk, Radio, TV) oder Satellitenschüssel ist nicht gestattet.

13. Haustüren, Eingänge, Zuwege, Einfahrten

Haustüren, Hauseingänge, Zuwegungen und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten.

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren ständig geschlossen zu halten. Sie dürfen aus Sicherheitsgründen als Fluchtweg für Brand- und andere Notfälle allerdings nicht abgeschlossen werden. Keller und andere Nebenräume haben jedoch abgesperrt zu sein. Verantwortlich ist jeder Mieter, auch für seine Angehörigen und Besucher. Das Offenstehen lassen von Türen, die in das Haus führen, von wenigen Ausnahmen abgesehen (Umzug, Lieferungen, etc.), ist für jede Tages- und Nachtzeit untersagt. Jemand der ins Haus will sollte sich über die Sprechanlage ankündigen. Bitte zuerst abfragen – dann öffnen, oder ablehnen. Schlüssel zu Türen, die ins Haus führen, dürfen nur mit Genehmigung der Genossenschaft nachgemacht werden. Ein Verlust ist sofort zu melden.

14. Treppenhaus, Flure, Speicher, Keller

Treppenhäuser und Flure (auch im Keller und Speicher) müssen frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art. Fahrräder, Kinderwagen, etc. dürfen nur in dafür vorgesehenen Räumen oder Plätzen abgestellt werden. Speicher- und Kellerräume dürfen nicht zur dauerhaften Aufbewahrung von Gerümpel und Restposten benutzt werden. In Gemeinschaftsräumen ist das beständige Abstellen von Privatgut verboten.

Denken Sie daran, dass auch Speicher- und vor allem Keller-Räume regelmäßig gelüftet werden müssen.

15. Reinigung von Treppenhäusern, Fluren Anlagen

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses, einschließlich dazu gehörender Flure, obliegt allen Mietern.

Die Mieter des Erdgeschosses reinigen und pflegen die Haustreppe im Außenbereich, den Hauseingang incl. Haustüre, sowie die Treppen, Fenster und den Flur ihres Geschosses.

Die Inhaber der Wohnungen in den obersten Stockwerken reinigen und pflegen Treppe und Fenster zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur bis hoch zum Speichereingang und hinunter bis zur letzten Stufe vor dem nächsten Wohnpodest.

Die Mieter der mittleren Wohnungen reinigen und pflegen Treppen und Flure sowie Hausgangfenster von ihrem Podest abwärts bis zur letzten Stufe vor dem nächsten Wohnpodest.

Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten im wöchentlichen Turnus ab. Die Reinigung und Pflege des Treppenhauses einschließlich der Geländer hat einmal wöchentlich gründlich zu erfolgen. Zwischendurch auftretende Verschmutzungen sind je nach Anfall separat, in der Regel vom Verursacher, zu beseitigen.

Die Reinigung und Pflege der Kellertreppen, Kellertüren, Kellerdurchgänge, Bodentreppen und Türen des Speichers, Fahrstuhls und sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Hausteile, erfolgt im Wechsel sowie nach Anfall und Bedarf. Grundsatz ist: Hauseingangstüren, Hausgangfenster und Gemeinschaftseinrichtungen (also Keller Kellerdurchgänge, Hofausgänge, Dachboden etc.) mindestens alle 3 Monate zu kehren, zu reinigen oder zu pflegen. Dabei sind Dachböden nur zu kehren oder mit ausgewundenem Lappen feucht aufzuwischen, also nicht nass putzen. Treppen und Podeste dürfen nicht gebohrt oder gewachst werden.

16. Abfallbeseitigung

Für das rechtzeitige Bereitstellen der Behälter (Restmüll, Bio, Papier) zur wöchentlichen Abholung sind die Mieter verantwortlich. Die Tonnen sind auf dem Bürgersteig am Rand zur Fahrbahn aufzustellen – nicht direkt auf die Fahrbahn! Dies soll nach einem Plan geschehen, den jede Hausgemeinschaft selber aufstellt.

Die Bestimmungen der Abfallwirtschaft sind einzuhalten. Geben Sie also nur das in die Tonnen, was erlaubt ist. Bioabfall bitte immer in Zeitungspapier oder in dafür vorgesehene Tüten (gibt es in jedem Discounter zu kaufen) packen – nie lose in die Tonne werfen oder schütten! Für die Biotonnen empfehlen sich Säcke, die man einhängen kann (ebenfalls im Discounter oder im Recyclinghof zu kaufen). Alles andere ist in die Recyclinghöfe zu bringen, in die Glascontainer zu geben oder dem Sperrmüll zuzuführen. Es darf nichts neben die Tonnen oder Container gestellt werden, außer in zugelassenen Abfallsäcken, die ordentlich zu verschließen sind.

Im Normalfall hat der bereitstellende Mieter die Tonnen an ihren Standort zurückzubringen und dabei gleichzeitig für die Sauberkeit der Behältnisse (innen und außen) und deren Standplätze zu sorgen.

17. Zuwegungen, Winterdienst, Säuberung

Alle Mieter haben den Zugang zum Haus, die Haustreppe (außen) und den Hauseingang von Schnee und Eis freizuhalten und dabei Glätte durch abstumpfende Mittel (kein Salz!) zu beseitigen. Die Genossenschaft unterhält einen Winterdienst, kann aber nicht überall gleichzeitig räumen. Entsprechendes Gerät (Schneeschaufel, Besen, Streugut) wird zur Verfügung gestellt. Die Mieter sind gehalten für Sauberkeit des Hauses, seiner nahen Umgebung und der Zuwege Sorge zu tragen.

18. Haustiere

Das dauerhafte Halten von Haustieren, beginnend bei Katzen und Hunden, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Diese Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere zu einer Belästigung werden. Der Vermieter 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. Die Fütterung von Tauben in den Wohnanlagen der Genossenschaft ist grundsätzlich strikt verboten. Eine Winterfütterung von Kleinvögeln ist so zu gestalten, dass Tauben nicht an das Futter gelangen.

19. Beschädigungen, Gefahren

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind der Genossenschaft sofort anzuzeigen, wie auch plötzlich auftretende Mängel oder Schäden, bzw. Schadensbilder.

Ein sogenannter „Bereitschaftsdienst“ ist nicht eingerichtet. Sollte bei einer direkt auftretenden Gefahr (aber bitte nur dann!) bei oder von der Genossenschaft niemand erreichbar sein, sollten die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen versuchen für Abhilfe zu sorgen, aber nur soweit ihnen dadurch keine Gefahr erwächst. Eventuell kann ein Notruf getätigt oder eine Fachfirma angerufen werden.

20. Veränderungen

Veränderungen an der Substanz des Hauses, seinen Außenanlagen, sowie der Wohnungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft vorgenommen werden. Formulare dazu sind in der Geschäftsstelle erhältlich. Beispiel: Rauputz in der Wohnung ist substanzielle Veränderung und grundsätzlich nicht erlaubt!

21. Schlussbemerkungen

Längere Abwesenheit entbindet den Mieter nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten.

Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Verhinderung oder längerer Abwesenheit den Vermieter oder einen Mitbewohner davon unterrichtet und gleichzeitig Vorsorge trifft für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung in Notfällen. Auch sollte sich der Mieter im Krankheitsfall, Urlaub oder bei Verhinderung in der Wahrnehmung seiner Pflichten (Beispiel: Hausgang reinigen) von jemand vertreten lassen.

Gesetzliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sind vom Mieter, seinen Angehörigen, Beauftragten oder Besuchern auch dann zu befolgen, wenn sie in dieser Hausordnung nicht ausdrücklich erwähnt sind.

Sollten gesetzliche Bestimmungen oder Verordnungen einzelnen Ausführungen dieser Hausordnung entgegenstehen, so zieht das nicht die Unwirksamkeit der übrigen nach sich. Eine nichtige Bestimmung oder Formulierung ist durch eine neue, vom Gesetz gebilligte, zu ersetzen.

Diese Hausordnung gilt im Rahmen der Vermietung zwischen der Wohnungsgenossenschaft Passau eG und ihren Mietern. Sie ist als Bestandteil zum Miet-/Nutzungsvertrag zu nehmen, in welchem der Mieter den Empfang als Anlage bestätigt.

In Zweifelsfällen, die mit der Ausführung und Einhaltung vorgenannter Punkte entstehen sollten, kann jederzeit die Geschäftsstelle der Genossenschaft um Rat befragt werden.

22. Änderungen, Ergänzungen (sind nur dann gültig, wenn sie im Einverständnis mit dem Mieter von der Genossenschaft schriftlich fixiert wurden und von beiden Seiten unterzeichnet dieser Hausordnung beiliegen)

Wohnungsgenossenschaft Passau eG
Der Vorstand