

Hausordnung

Auf gute Nachbarschaft!



HAUSORDNUNG

Die Hausordnung soll das Zusammenleben der Mitglieder in einer Hausgemeinschaft regeln und gewährleisten.

Sie ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungs-/Mietvertrages und ist als Rechtspflicht einzuhalten.

Die MWG-Wohnungsgenossenschaft eG behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Mehrheit ihrer Mieter vor.

Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann die MWG das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Für alle Schäden, die der MWG durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig.

Zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Aufgaben sind individuelle Abstimmungen in der Hausgemeinschaft möglich (Verkehrssitte).

Sind einvernehmliche individuelle Regelungen unter den Parteien nicht möglich, gilt der Wortlaut der Hausordnung.

I. Verpflichtungen der Mieter zur Sauberhaltung des Wohnobjektes

Jeder Mieter der MWG ist verpflichtet, das genossenschaftliche Eigentum zu schützen und sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursacher selbst bzw. auf dessen Kosten zu beseitigen.

I.1 Treppenhaus (kleine Hausreinigung)

Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Treppenhaus sind das Aushängeschild der Bewohner des Hauses. Die Pflicht der Reinigung durch jeden Mieter einer Etage hat im Wechsel, einmal in der Woche, zu erfolgen. Dazu gehört die Reinigung (Fegen und Wischen) der Treppen, Podeste, Flure, Glasflächen, Geländer, vorh. Heizkörper und Müllschlucker-Räume.

Die Reinigungswoche beginnt montags und endet sonntags.

Bei Auseinandersetzungen der Mieter über die Reihenfolge der Zuständigkeit für die Reinigungsarbeiten entscheidet die MWG durch Vorgabe eines Reinigungsplanes.

Bei unzureichender Hausreinigung bzw. auf mehrheitlichen Wunsch der Mieter eines Eingangs kann durch den Vermieter MWG eine Dienstleistungsfirma mit der Hausreinigung beauftragt werden. Die dann anfallenden Kosten haben die Mieter beginnend mit deren erstmaligen Anfall zu tragen. Diese werden über die nächste Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

Die kleine Hausreinigung sowie Arbeiten innerhalb des Hauses entfallen als mietvertragliche Verpflichtungen, wenn eine Dienstleistungsfirma eingesetzt ist, der diese Arbeiten ausdrücklich vom Vermieter übertragen wurden und deren Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Mit dem Einsatz der Dienstleistungsfirma werden die Mieter über die für sie entfallenen Arbeiten informiert.

1.2 Große Hausreinigung

In gleicher Weise, wie Pkt. 1.1 ist im wöchentlichen Turnus von jedem Mieter die große Hausordnung durchzuführen.

Die große Hausordnung schließt folgende Leistungen ein:

- Reinigung der Dachböden und Fegen und Wischen der Bodengänge sowie der Treppen zum und im Keller, des Kellerpodestes, des Kellerausganges und, falls vorhanden, die Briefkastenträume bzw. Briefkastenanlage. Weiterhin das Säubern der Hauseingangstür bzw. der Eingangszone, Putzen der Glasflächen und evtl. vorhandener Kellerfenster.
- Außerhalb des Hauses müssen das Eingangspodest, die Zugänge zum Haus sowie der Gehweg und, wo zutreffend, die anteilige Straße entlang des Hauses gereinigt und von Unrat freigehalten werden. Bestandteil der großen Hausordnung ist auch die Reinigung der Müllcontainerplätze bzw. der Müllcontainerräume im Hause.
Bei Schneefall und Eisglätte im Winter obliegt die damit verbundene Räum- und Streupflicht dem Mieter.

Die Arbeiten außerhalb des Hauses entfallen nur dann als mietvertragliche Verpflichtung, wenn ein Hausmeister eingesetzt ist, dem diese Arbeiten ausdrücklich vom Vermieter übertragen wurden und dessen Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

Mit dem Einsatz des Hausmeisters werden die Mieter über die für sie entfallenden Arbeiten informiert.

In Wohnanlagen, in denen noch kein Hausmeister/Hauswart zum Einsatz kommt, ist das Prinzip der Schneekarten analog zur großen Hausordnung in Anwendung zu bringen. Streumaterialien werden von der MWG zur Verfügung gestellt.

- Sofern den Wohnanlagen zugeordnete Frei- und Grünflächen über Fremdfirmen bzw. MWG-Mitarbeiter gepflegt werden, erfolgt die Umlage der anfallenden Kosten als Betriebskosten auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften.
- Bei Auseinandersetzungen über die Reihenfolge der Mieter zur Durchführung der Arbeiten entscheidet die MWG durch Vorgabe eines Reinigungsplanes.

2. Veränderungen bzw. Eingriffe in die Mietsache

- Für bauliche Veränderungen an der Mietsache ist immer die vorherige Zustimmung der MWG einzuholen.
- Eingriffe in die Installationssysteme (Wasser, Abwasser, Heizung, Elektro und – soweit vorhanden – Gas) sind nicht gestattet.
- Das Anbohren sowie das Einschlagen bzw. Eindrehen von Nägeln, Schrauben, Haken usw. in Holz-Bauteile aller Art und Kunststofffenster ist zu unterlassen.
- Für Fensterrollos bzw. Fenstergardinen sind Klemm- bzw. Klebevorrichtungen zu verwenden.
- Die Namensschilder an den Wohnungseingangstüren sind mit Doppelklebeband bzw. Silikonkleber so zu befestigen, dass eine spurenfreie Entfernung möglich ist.
- Das Anbringen von Styroporplatten ist nicht gestattet.

5. Waschen und Trocknen

Sofern vorhanden, stehen Wasch- und Trockenräume der ganzen Hausgemeinschaft zur Verfügung. Die Benutzer der Wasch- und Trockenräume erstellen in eigener Regie einen Wasch- und Trockenplan. Nach Beendigung der Wäsche sind Wasch- und Trockenraum gründlich zu reinigen, zu verschließen und die Schlüssel an den Nachfolger weiterzugeben. Die Benutzung der Wasch- und Trockenräume erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene, beschädigte oder entwendete Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Einrichtungen sind pfleglich zu behandeln.

Wird die Wäsche auf dem Balkon getrocknet, so darf diese die Höhe der Brüstung nicht überragen.

Sofern in Gemeinschaftseinrichtungen der Häuser Waschräume mit Strom- und Wasserentnahmestellen sowie Einrichtungen zur Messung des Strom- und Wasserverbrauchs vorhanden sind, können Mieter ihre privaten Waschmaschinen nach den Grundsätzen dieser Hausordnung dort betreiben.

Die Benutzung der genossenschaftlichen Waschmaschinen sowie der Verbrauch von Gas, Wasser und Strom sind kostenpflichtig.

Bei Benutzung des Waschräume wird auf die vorgeschriebenen Ruhezeiten, die im Punkt 4. benannt sind, verwiesen.

6. Spielen der Kinder

Treppenhaus, Personenaufzüge, Kellergänge und Böden sowie die bepflanzten Außenanlagen sind keine Kinderspielflächen. Bei vorhandenen Spielflächen und Sandkästen gehört es zu den Obliegenheiten der Eltern, darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens entfernt wird und die Kinder zum pfleglichen Umgang mit den Anlagen angehalten werden.

Kinder sind natürlicher und unverzichtbarer Bestandteil der Mitgliederentwicklung unserer Genossenschaft. Geräusche durch das Spielen von Kindern in der Wohnung oder auf dem Grundstück sind hinzunehmen, sofern es sich nicht um vorsätzlich erzeugten und übermäßigen Lärm handelt.

7. Teppichklopfen

Teppiche, Läufer, Fußmatten, Decken etc. dürfen nur auf dafür vorgesehenen Plätzen, unter Beachtung der Ruhezeiten, ausgeklopft werden.

Entstauben und Ausklopfen o. g. Gegenstände auf den Balkonen und von Fenstern aus sind untersagt.

Ebenso untersagt ist das Entsorgen von Unrat (z. B. Zigarettenkippen) über Balkone bzw. Fenster.

8. Unwetter- und Brandgefahr

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster, Außentüren, Dachluken, Dachausstiegs- und Rauchabzugsklappen des Gebäudes und seiner Anlagen geschlossen zu halten. Insbesondere in der kalten Jahreszeit (Tagestemperatur < 10°C) dürfen Dachluken und -fenster sowie Treppenhausfenster nur zum stoßweisen Lüften (10 - 15 Min.) geöffnet werden. Die Lagerung von Heizöl für vorhandene Ölheizungen im Keller darf nur mit vorheriger Zustimmung der MWG, die hierzu als Vermieter eine Gewässerschadenshaftpflichtversicherung abschließen muss, erfolgen.

Offenes Licht und Rauchen sind im Haus außerhalb der Wohnung strengstens untersagt. Bei Änderung an Feuerstellen (Aufstellung von Ölöfen, Neueinführung in Schornsteinen) ist die vorherige Genehmigung der MWG sowie die des Bezirksschornsteinfegers einzuholen. Leicht brennbare und explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände u.a.m. dürfen grundsätzlich innerhalb des Hauses nicht aufbewahrt oder verwendet werden. 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.

Asche darf erst nach Ablöschen bzw. Erkalten in die Müllbehälter geschüttet werden.

Die Ablagerung von Sperrgut in den Treppenhäusern, Fluren, Kellergängen, Dachböden, Gemeinschaftseinrichtungen und Betriebsräumen ist nicht statthaft. Die Beräumung hat von den Verursachern selbst zu erfolgen. Bei Nichteinhaltung der Ordnung wird die Beräumung durch die MWG zu Lasten des Verursachers vorgenommen.

Das Grillen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar an den Gebäuden liegenden Flächen nicht gestattet.

9. Personenaufzüge

Der Aufzug darf von Kleinkindern (bis zur Vollendung des 7. Lebensjahres) nicht allein benutzt werden.

Der Aufzug ist kein Spielplatz. Er dient nur zur Personenbeförderung zu den Etagen.

Der Fahrkorb ist im Innern von den Hausbewohnern im Rahmen der großen Hausreinigung zu reinigen, sofern nicht gegen ein zusätzliches Entgelt eine Dienstleistungsfirma beauftragt ist. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.

Bei Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut, Möbeltransporten und Sperrgut, was ein Öffnen des hinteren Aufzugsteiles (soweit vorhanden) erforderlich macht, ist ein bedienberechtigter Aufzugswart (Hausmeister) zu unterrichten. Die Kabine des Fahrkorbes ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

10. Briefkastenanlage vor bzw. im Haus

Die Briefkastenanlage des Hauses dient der sicheren Zustellung von Post und Informationen verschiedenster Art an jeden einzelnen Mieter des Hauses.

Für den Inhalt seines Briefkastens ist jeder Mieter selbst verantwortlich.

Es ist nicht zulässig, unerwünschte Post, Werbung, Zeitungen u.ä. auf Gemeinschaftsflächen abzulegen. Für die Entsorgung sind die blauen Tonnen am/im Haus bzw. zentrale Sammelanlagen von jedem Mieter selbst zu nutzen. Es gehört nicht zu den Aufgaben der Hausmeister, unerwünschten Inhalt von den Mietern zugeordneten Briefkästen zu sammeln und zu entsorgen!

11. Fußböden

Die Fußböden im Treppenhaus dürfen nicht mit Mitteln, die Glätte- und Rutschgefahr verursachen, gepflegt werden.

12. Sanitäre Anlagen

Haus- und Küchenabfälle, Zellstoff, Binden, Windeln etc. sind nicht über die Toilettenanlagen bzw. Wasch- und Spülbecken zu entsorgen. Selbst verschuldete Verstopfungen sind für den Verursacher Kostenpflichtig.

13. Müll

Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Mülltonnen und Container entsorgt werden. Auf eine konsequente Mülltrennung ist zu achten. Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach der Satzung der Stadt gesondert zu entsorgen.

14. Anzeigen von Schäden und Schädlingsbefall

Schäden und Schädlingsbefall in den Wohnungen, im Hause, in den gemeinschaftlich genutzten Räumen sind unverzüglich dem Hauswart/Hausmeister bzw. der MWG zu melden. Im Havariefall außerhalb der MWG-Beschäftigungszeiten ist der zuständige Notdienst von den Hausbewohnern zu benachrichtigen.

15. Vermeidung von Frostschäden

Sinkt die Außentemperatur auf bzw. unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren von wasserführenden Leitungen, sanitären Anlagen und Heizkörpern zu vermeiden. Abwesenheit (durch Urlaub oder Krankheit) entbindet den Mieter nicht von den notwendigen Frostschutzmaßnahmen. Das Öffnen von Fenstern in Gemeinschaftsräumen (Böden, Kellern, Treppenhäusern) ist nur kurzzeitig zum Stoßlüften (10 – 15. Min.) gestattet.

16. Blumenschmuck

Hausbewohner, die über einen Balkon bzw. eine Loggia verfügen, bringen häufig Blumenkästen an und bepflanzen diese, um das Umfeld zu verschönern. Allerdings ist dann darauf zu achten, dass die darunter Wohnenden und die Fassade nicht durch herabtropfendes Wasser verschmutzt bzw. geschädigt und die Vorgärten oder Grünanlagen nicht verunreinigt werden. Im Schadensfall haftet der Verursacher. Es sind geeignete Halterungen für Blumenkästen zu verwenden.

Ein Anbohren der Balkone ist nicht gestattet. Die Genossenschaft behält sich vor, bei neugestalteten Fassaden die Art und die Anbringung von Balkonkästen/Blumenkästen vorzugeben.

17. Tierhaltung

Der Mieter ist verantwortlich für die Beseitigung von Schäden und Verunreinigungen, die durch sein Tier in der gesamten Wohnanlage entstehen. Der Tierhalter zeichnet für die Hygiene in der Tierhaltung verantwortlich.

Bei der Haustierhaltung sind Belästigungen aller Art gegenüber den Hausbewohnern auszuschließen.

Tierhalter dürfen den Aufzug mit ihrem Haustier nur betreten, wenn andere bereits im Aufzug befindliche Personen dies gestatten. Gegebenenfalls muss der Tierhalter warten, bis der Aufzug frei ist.

Im Haus und im Bereich der Wohnanlage sind Hunde generell an der kurzen Leine zu führen.

Die MWG kann verlangen, dass der Haustierhalter die zur Beseitigung von Belästigungen durch Tierhaltung erforderlichen Maßnahmen trifft oder das Tier/die Tiere aus der Wohnung entfernt.

Für Hunde, denen gemäß gesetzlichen Vorschriften Maulkörbe anzulegen sind, gilt dies auch auf dem Gelände und in den Häusern der MWG.

Verunreinigungen durch Haustiere sind durch den Tierhalter zu beseitigen. Sofern der Tierhalter dieser Verpflichtung nicht nachkommt, kann der Vermieter dazu einen Auftrag an ein Reinigungsunternehmen erteilen und für den entstandenen Aufwand Schadenersatz vom Tierhalter verlangen. MWG-Mieter haften auch für Schäden, die durch ihre Besucher oder deren mitgebrachte Haustiere entstehen.

18. Außenanlage

Jegliche Verunreinigungen und Beschädigungen der Außenanlagen sind untersagt. Bei Zuwiderhandlungen werden die Verursacher zur Verantwortung gezogen. Das Befahren mit und Parken von Fahrzeugen auf Grünflächen und Wegen ist grundsätzlich untersagt, außer Fahrzeugen der Grünlandpflege bzw. Fahrzeugen, die eine Sondergenehmigung der MWG vorweisen. Unbefugt abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig durch

Fremdunternehmen abgeschleppt. Ein unbegründetes Laufenlassen von Fahrzeugmotoren auf Parkflächen sowie lärmintensive Reparaturen an Fahrzeugen sind grundsätzlich verboten, ebenso Autowäschen. Das Halten und Füttern von Tieren aller Art in den Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen durch Mitglieder, Nutzer, Mieter oder Dritte ist ausdrücklich verboten.

19. Hauswart

Der Hauswart/Hausmeister der MWG (soweit in der Wohnanlage eingesetzt) übt für das Haus das Hausrecht aus. Er ist berechtigt, die Einhaltung der Hausordnung außerhalb der Wohnung zu kontrollieren, die Durchführung/Nachholung von Reinigungsarbeiten gemäß dieser Hausordnung vom Mieter zu verlangen und/oder einen Reinigungsplan vorzugeben.

Beschwerden und Mängelanzeigen sind grundsätzlich an ihn oder auch direkt an die MWG zu richten.

20. Allgemeines

Für die Dauer seiner Abwesenheit im Krankheitsfall, Urlaub etc. oder aus altersbedingten Gründen hat jeder Mieter dafür Sorge zu tragen, dass seine Pflichten gemäß Hausordnung erfüllt werden. Bei längerer Abwesenheit sollte bei einem Dritten der Schlüssel hinterlegt werden, damit im Havariefall der Zugang zur Wohnung gewährleistet ist. Der Mieter geht ansonsten das Risiko ein, dass er seinem Vermieter einen durch die Vernachlässigung seiner Obhutspflicht evtl. entstandenen Schaden ersetzen muss. Die alleinige zweckentfremdete Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Nebenräumen ist untersagt. Das Betreiben elektrischer Geräte (z. B. Gefrierschrank, Kühlschranks) im Keller ist nur nach vorheriger Zustimmung der MWG über einen Zwischenzähler zur Hausanlage bzw. über den zur Wohnung gehörenden Elektro-Zähler gestattet und vorher bei der MWG zu beantragen. Die Installation hat durch eine Fachfirma zu Lasten des Nutzers zu erfolgen.

Alle bisher herausgegebenen Hausordnungen verlieren am 30.06.2009 ihre Gültigkeit.

Magdeburg, den 01.07.2009

Der Vorstand

MWG-WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG
MAGDEBURG

Letzlinger Straße 5
39106 Magdeburg

Telefon: 0391 5698-0
Telefax: 0391 5610106

www.MDwohnen.de