

# Hausordnung

## Vorwort

Gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz im Umgang miteinander sind wesentliche Voraussetzungen für das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft. Wir haben deshalb in unsere Hausordnung aufgenommen, was uns wichtig ist und was auch unseren Mitgliedern und Bewohnern wichtig sein sollte, damit das Zusammenleben täglich funktioniert.

Die Beachtung und Einhaltung unserer Hausordnung bietet die Gewähr für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben.

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Schutz vor Lärm .....	2
2. Sicherheit und Nutzung des Gebäudes .....	2
3. Lüften und Heizen .....	3
4. Wasser und Abwasser .....	4
5. Hausreinigung .....	4
6. Tierhaltung .....	4
7. Nutzung der Außenanlagen und Gemeinschaftsräume / -einrichtungen .....	5
8. Wirksamkeit.....	5

## 1. Schutz vor Lärm

Lärm belastet alle Hausbewohner. Deshalb ist es wichtig, dass die **allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr** eingehalten und über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung vermieden werden.

Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie andere Medien / Unterhaltungsgeräte sind bei Zimmerlautstärke zu betreiben. Dies gilt auch für deren Benutzung im Freien (z.B. Balkon, Loggia, Außenanlage usw.). Nachbarn dürfen von zu lauten Geräuschen nicht gestört werden, was auch für das Musizieren, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten, gilt. Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler sind in der Regel nicht länger als bis 22:00 Uhr zu betreiben. Lärm verursachende hauswirtschaftliche Tätigkeiten sind werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchzuführen und bis 22:00 Uhr zu beenden. Gleiches gilt für handwerkliche Tätigkeiten, wobei diese bis 20:00 Uhr zu beenden sind.

Partys und andere Feiern dürfen nicht zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung für andere Bewohner führen. Auch hierfür gelten grundsätzlich die allgemeinen Ruhezeiten. Ein gewisses Maß von Beeinträchtigung wird von anderen Bewohnern sicherlich toleriert, wenn vorher mit diesen über anstehende Feiern gesprochen wird.

## 2. Sicherheit und Nutzung des Gebäudes

Zum Schutz aller Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen bleiben. Sie dürfen nicht verschlossen werden, um in Notfällen Rettungskräften den schnellen Zugang zum Haus zu gewähren und den Bewohnern das schnelle Verlassen des Hauses nicht zu versperren. Die Hoftüren sind nach jeder Benutzung zu schließen und Kellertüren sind zum Schutz vor Einbrüchen in die Kellerboxen nach der Nutzung des Kellers abzuschließen.

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind frei von Gegenständen zu halten, weil dies im Notfall die Flucht- und Rettungswege sind. Auch Kinderwagen, Rollstühle oder Rollatoren dürfen nur im Treppenhaus abgestellt werden, wenn dadurch die Flucht- und Rettungswege nicht eingeschränkt (Mindestdurchgangsbreite von 1 Meter ist zwingend einzuhalten) und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe und andere private Gegenstände gehören grundsätzlich nicht in das Treppenhaus.

Auch auf dem Dachboden, den Kellergängen oder anderen Gemeinschaftsräumen sind aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abzustellen.

Das Lagern feuergefährlicher, leicht entzündlicher und geruchsintensiver Stoffe in der Wohnung, auf dem Balkon, in der Loggia, im Keller, in Dachkammern und in Gemeinschaftsräumen usw. ist nicht gestattet. Spreng- und Explosionsstoffe sind auf den Grundstücken der Genossenschaft verboten.

Bei Gasgeruch in Ihrer Wohnung oder im Haus sind auf keinen Fall elektrische Geräte zu bedienen oder mit Feuer zu hantieren. Es sind die Fenster und Türen zu öffnen und der Haupthahn für das Gas im Keller abzudrehen. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen ist die Genossenschaft unverzüglich zu informieren. In Notfällen sind auch die Notrufnummern der Feuerwehr und Polizei zu nutzen.

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf dem Balkon, der Loggia, der Terrasse und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill gestattet. In jedem Fall ist dabei aufgrund der Rauchentwicklung Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

Blumenkästen sind grundsätzlich nur so anzubringen, dass dadurch niemand gefährdet wird. Speziell über oder unmittelbar an Verkehrsflächen sind die Blumenkästen in den Balkon hinein aufzuhängen. Es ist darauf zu achten, dass beim Gießen der Blumen kein Wasser nach unten läuft.

An der Fassade des Hauses sind keinerlei Gegenstände anzubringen bzw. zu befestigen. Das Bohren sowie Einschlagen von Nägeln, Schrauben, Dübeln u.ä. in die Fassade und in die Fensterrahmen ist nicht gestattet.

Das Bohren in Balkondecken und -brüstungen, die Belastung des Balkon-, Loggia- und Terrassenfußbodens mit scharfkantigen oder spitzen Gegenständen sowie die Verlegung eines zusätzlichen nässestauenden Fußbodenbelags ist nicht gestattet. Die Abflüsse sind sauber zu halten.

Jegliche Veränderungen an den Türen (z.B. das Anbringen von Türschildern, sonstige Sicherungsanlagen, zusätzliche Schlösser usw.) sind nicht gestattet, außer sie werden auf Grundlage einer Vereinbarung zur baulichen Veränderung von der Genossenschaft genehmigt.

Die Benutzung von TV- und Radioempfangsgeräten ist ausschließlich mit dafür geeigneten und zugelassenen Anschlusskabeln vorzunehmen. Das Anbringen von Empfangsgeräten (z.B. Antennen, Satellitenschüsseln usw.) außerhalb der Wohnung ist nur mit Genehmigung der Genossenschaft gestattet.

Es ist empfehlenswert, bei einer längeren Abwesenheit einen Wohnungsschlüssel bei einer Person des Vertrauens zu hinterlegen, um den Zugang zur Wohnung für Not- und Havariefälle für die Genossenschaft sicherzustellen.

### 3. Lüften und Heizen

Die Wohnung ist durch wiederholtes Stoßlüften ausreichend zu lüften. Das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus ist nicht gestattet.

Bei entsprechend niedrigen Außentemperaturen sind alle notwendigen Maßnahmen einzuleiten, die ein Einfrieren von Sanitär- und Heizungsanlagen verhindern. Insbesondere Keller-, Dachboden und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit (außer zum Lüften) immer geschlossen zu halten. Die Fenster sind bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter zu schließen.

Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden durch Schimmelbildung sind bei der Nutzung der Wohnung die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Insbesondere in der kalten Jahreszeit könnten diese vorrangig in Bädern, Küchen, Schlafräumen oder selten genutzten Räumen auftreten. Ursache ist in den meisten Fällen ein unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten. Durch zu hohe Luftfeuchtigkeit und kühle Raumtemperaturen sind die Oberflächentemperaturen der umgebenden Wände nicht ausreichend hoch, um Tauwasserniederschlag zu vermeiden. So kommt es dann ggf. zu Schimmelbildung. Um dies zu vermeiden, sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:

1. Alle Räume sind ausreichend und konstant mit mindestens 18°C zu beheizen. Empfohlen wird, das Thermostatventil durchgängig (auch nachts) auf Stufe 3 zu stellen. Durch die zentrale Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch eine Nachtabsenkung. Das Thermostatventil sorgt bei unveränderter Einstellung für eine konstante Raumtemperatur und dies unabhängig von der jeweiligen Außentemperatur.
2. Auf geschlossene Innentüren achten, damit vermieden wird, dass mit Feuchte belastete Raumluft anderer Räume (Bad, Küche) in benachbarte kühlere Räume abfließt. Der ungehinderte Luftaustausch zwischen unterschiedlich geheizten Räumen führt gegenüber der direkten Beheizung zu erhöhten Heizkosten und zu raumklimatischen Problemen.
3. Mindestens zweimal (besser mehrmals) täglich durch Querlüftung mit weit geöffneten Fenstern lüften. Damit wird sichergestellt, dass feuchte Raumluft durch trockenere und kühlere Luft ausgetauscht wird. Ausreichend sind meist schon 3 – 5 Minuten. Dies ist auch bei nasskaltem Wetter möglich, da die kalte Außenluft fast immer trockener ist als die Raumluft der Wohnung.
4. Schränke mindestens im Abstand der Scheuerleisten, besser noch mit fünf Zentimetern Abstand, an die Wände stellen. Insbesondere Außenwandbereiche, die in der Regel die kältesten Flächen innerhalb der Wohnung sind, besser freihalten, um die Luftzirkulation nicht zu behindern.
5. Die relative Luftfeuchte sollte in den Wintermonaten maximal 50% betragen.
6. Durch das regelmäßige reinigen der Heizkörper und durch die Vermeidung von zugestellten Heizkörpern sowie der Thermostatventile (durch z.B. Vorhänge oder Möbel) können die Heizkörper optimal die Raumluft erwärmen.

In den Kellerräumen herrscht i.d.R. eine hohe Luftfeuchtigkeit, so dass dieser nicht für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen geeignet ist. Beim Verschließen der Latten- bzw. Kellertrennwände mit Platten u.ä. ist auf eine ausreichende Luftzirkulation zu achten. Im Keller sind in

der warmen Jahreszeit die Fenster geschlossen zu halten, während in der kalten Jahreszeit für ausreichend Belüftung zu sorgen ist.

#### **4. Wasser und Abwasser**

Damit Wasserverunreinigungen (z.B. Legionellen) im gesamten Leitungssystem vermieden werden, ist es notwendig, dass insbesondere bei längerer Abwesenheit / Nichtnutzung der Wohnung für eine ausreichende Kalt- und Warmwasserentnahme an allen Wasserzapfstellen gesorgt wird.

Betätigen Sie mindestens 1 Mal jährlich (z.B. bei längerer Abwesenheit durch Urlaub) alle Absperrrichtungen für das Wasser in Ihrer Wohnung, damit diese gangbar bleiben und im Fall einer Havarie auch genutzt werden können.

Die Abflüsse von Toiletten, Spülen und Waschbecken sind von jeglichen Abfällen freizuhalten. Hier gehören weder Tierstreu noch Essensabfälle oder Hygieneartikel hinein. Diese sind über den Hausmüll zu entsorgen.

#### **5. Hausreinigung**

Im Interesse aller Mitglieder sind das Haus und dessen Umfeld immer sauber zu halten. Die kleine und große Hausordnung obliegt grundsätzlich allen Mitgliedern im Haus, außer die Genossenschaft beauftragt einen Dienstleister mit der Durchführung der Hausreinigung.

##### **Die kleine Hausordnung**

Die Mitglieder haben die zu ihrem Geschoss führenden Treppen wechselseitig einmal wöchentlich zu reinigen und entsprechend des Treppenmaterials zu pflegen. Außerdem sind Wohnungstüren, Haustüren, Treppenhausfenster, Fensterbänke, Fliesen und Treppengeländer zu reinigen. Die Aufteilung dieser Arbeiten erfolgt nach gemeinsamer Abstimmung der Mitglieder im Haus. Die Aufstellung eines Reinigungsplanes wird empfohlen.

##### **Die große Hausordnung**

Diese beinhaltet alle Reinigungsarbeiten auf dem Dachboden und im Keller. Neben den dazugehörigen Treppen sind auch die Durchgänge und Vorräume zu reinigen. Die Reinigung sollte mindestens aller 4 Wochen, im Bedarfsfall öfter, erfolgen. Die Aufstellung eines Reinigungsplanes wird auch hier empfohlen.

Schuhe, Textilien oder ähnliches dürfen weder aus dem Fenster, noch über der Balkonbrüstung oder im Treppenhaus gereinigt werden. Wäsche ist nur unterhalb der Balkonbrüstung zu trocknen. Ansonsten stehen (soweit vorhanden) Trockenplätze, Trockenräume oder der Dachboden für das Trocknen von Wäsche zur Verfügung. Es ist darauf zu achten, dass nach jeder Nutzung der Trockenbereiche die Wäscheleine zu entfernen ist.

#### **6. Tierhaltung**

Die übliche bzw. artgerechte Haltung von Kleintieren ist ohne Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Kleintiere sind solche, die überwiegend in Käfigen, Terrarien oder Aquarien gehalten werden, wie z.B. kleinere Vögel, Fische oder Meerschweine. Die Anzahl und Menge der gehaltenen Kleintiere darf das übliche Maß in der Wohnung nicht wesentlich und dauerhaft übersteigen. Für die Haltung von kleineren Reptilien, Spinnentieren und Insekten ist (sofern erforderlich) ein geeigneter behördlicher Nachweis der Berechtigung zur Haltung vorzuweisen.

Für die Haltung von größeren Tieren, wie z.B. Hunden, Katzen oder größeren Vögeln, ist die Zustimmung der Genossenschaft notwendig.

Störungen der anderen Hausbewohner, die von dem Tier ausgehen, sind auf das übliche und unvermeidliche Maß zu beschränken. Darüber hinausgehende Störungen sind zu unterbinden oder zu beseitigen.

Hunde sind innerhalb der Häuser und auf den Grundstücken bzw. Freiflächen der Genossenschaft nur an der Leine zu führen. Verunreinigungen durch Hundekot sind sofort zu beseitigen. Alle Haustierarten sind von Kinderspielplätzen fernzuhalten.

Der Tierhalter haftet für Sach-, Körper- und Gesundheitsschäden von Dritten, die durch sein Tier verursacht werden. Der Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung wird empfohlen.

Die Fütterung wildlebender Tiere auf dem Grundstück der Genossenschaft ist nicht gestattet, um der Verbreitung von Ungeziefer vorzubeugen.

## **7. Nutzung der Außenanlagen und Gemeinschaftsräume / -einrichtungen**

Das Spielen in den Außenanlagen ist auf ausgewiesenen bzw. dafür geeigneten Flächen unter Rücksichtnahme auf Mitbewohner gestattet. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Grünflächen nicht zerstört und speziell Rasenflächen durch zu intensives Bespielen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Bei Beendigung des Spielens ist darauf zu achten, dass mitgebrachter Spielzeug und Abfälle eingesammelt werden und die Sauberkeit des Spielplatzes gewährleistet ist. Auf die Einhaltung der allgemeinen Ruhezeiten ist bei der Nutzung der Außenanlagen / des Spielplatzes zu achten.

Das Befahren, Parken und das Abstellen von PKW's, Motorrädern, Hängern und sonstigen Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Flächen der Genossenschaft gestattet. Das Abstellen von Fahrrädern und Fahrradanhängern ist in den Außenanlagen an hierfür geeigneten und befestigten Flächen gestattet. In den Grünanlagen ist jegliches Parken untersagt.

### **Gemeinschaftsräume**

Das Rauchen in Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Dachboden, Keller usw.) ist untersagt. Beim Rauchen auf dem Balkon, ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

Die Benutzung von Müllräumen und Müllplätzen ist in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und nur für die Müllsorten, für die entsprechende Sammelbehälter vorhanden sind, gestattet. Die Entsorgung von Sperr- oder Sondermüll ist über die kommunalen Entsorgungsbetriebe vorzunehmen.

### **Gemeinschaftseinrichtungen**

Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Im Brandfall darf der Aufzug nicht benutzt werden. Bei sperrigen und schweren Gegenständen ist auf die Angaben zur maximal möglichen Auslastung des Aufzugs zu achten.

## **8. Wirksamkeit**

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages. Mit Unterschrift des Nutzungsvertrages verpflichtet sich das Mitglied, diese Hausordnung einzuhalten.

Leipzig, 01.05.2021

**Baugenossenschaft Leipzig eG**

**Der Vorstand**