

# Hausordnung | WBG „Glück Auf“ Gera eG

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ strebt an, allen Mitgliedern/Mietern ein gutes, sicheres und sozial verträgliches Wohnen im genossenschaftlichen Sinne zu gewährleisten. Die Erfüllung dieser Aufgaben setzt eine aktive Mitarbeit und ein gegenseitiges Verständnis aller Bewohner voraus. Diesem Zweck soll die Beachtung und Einhaltung der Hausordnung dienen, die gleichwohl die gemeinsamen Interessen von Mitgliedern/Mietern und Vorstand ausdrückt und durch nachstehende Festlegungen Bestandteil des Nutzungsvertrages ist.

## 1. Umgang mit dem genossenschaftlichen Eigentum

- 1.1 Das Mitglied/der Mieter darf die von der Genossenschaft überlassene Wohnung nur zu Wohnzwecken nutzen.
- 1.2 Alle Mieträume sowie die zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume sind schonend und pfleglich zu behandeln und ausreichend zu belüften.
- 1.3 Jegliche bauliche Veränderung der Mieträume und der gemeinschaftlich benutzten Räume, wie:
  - Anbringen von Verkleidungen, Anbau und Verglasungen an Balkonen und Loggien,
  - Aufstellen einer Photovoltaik-Anlage,
  - Veränderungen der farblichen Gestaltung von Hauseingangszonen, Wohnungseingangstüren zum Treppenhaus und Fensteraußenanstrichen,
  - Anbringen von Rollläden und Markisen,
  - Anbringen von jeglichen Antennen,
  - Veränderung der Sanitärtechnik,
  - Anbau von Ablufthauben mit Anschluss in einem Schornstein,bedürfen der Antragstellung und Genehmigung durch die Genossenschaft.
- 1.4 Das Anbohren des Balkons und der Hauswand ist generell untersagt.
- 1.5 Jegliches Anbringen von Firmentafeln, Schaukästen, Automaten und gewerblichen Schildern im und am Haus bzw. an und in den Außenanlagen ist ohne Genehmigung des Vermieters nicht gestattet.
- 1.6 Keller-, Boden- und Treppenhausfenster dürfen nur in Abhängigkeit von der Witterung geöffnet werden. Der das Fenster Öffnende ist auch für die Schließung verantwortlich. Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster und Türen geschlossen zu halten.
- 1.7 Mit Beginn der Frostperiode und während der Winterzeit sind Kellerfenster stets verschlossen zu halten. Zur Vermeidung von Frostschäden treffen die Mitglieder/Mieter in ihren Wohnungen die üblichen und notwendigen Vorkehrungen, um das Einfrieren von Heizungen, Wasser- und Abflussleitungen sowie von Toiletten und Badeanlagen zu verhindern.
- 1.8 In der Winterzeit werden die Treppenhäuser, sofern Heizkörper installiert sind, geringfügig beheizt. Die Einstellungen werden von den Mitarbeitern der Genossenschaft vorgenommen und dürfen nicht eigenmächtig durch das Mitglied/den Mieter verändert werden.
- 1.9 Für schuldhaft herbeigeführte Schäden am Genossenschaftseigentum haftet das Mitglied/der Mieter bzw. ggf. der Verursacher.
- 1.10 Das Verlegen von nicht atmungsaktiven Belägen auf dem Balkon sowie das Schließen von projektmäßigen Fugen sind untersagt.
- 1.11 Das Verschließen und Manipulieren von Lüftungsauslässen und -anlagen ist untersagt.
- 1.12 Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, hat das Mitglied/der Mieter insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung Sorge zu tragen.
- 1.13 Die Gebrauchsanweisung der Rauchwarnmelder ist zu beachten. Diese dürfen nicht manipuliert, verändert, überdeckt oder überklebt bzw. verschmutzt werden. Schäden sind unverzüglich an die Genossenschaft zu melden.
- 1.14 Das Anbringen von Bildern, Namensschildern o. ä. ist im Treppenhaus sowie an der Wohnungseingangstür untersagt.
- 1.15 Die WBG „Glück Auf“ Gera eG informiert ihre Mitglieder/Mieter auch über Aushänge in den Häusern an den dafür vorgesehenen Informationstafeln.

## 2. Vermeidung von ruhestörenden Lärm

- 2.1 Unnötiges Hupen und Laufenlassen von Motoren (insbesondere zur Nachtzeit) auf dem Grundstück der Wohnungsgenossenschaft ist untersagt.
- 2.2 Das Hacken von Holz im Keller und in den gemeinschaftlich genutzten Räumen ist untersagt.
- 2.3 Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie andere Tongeräte sind auf Zimmerlautstärke zu stellen. Das Gleiche gilt auch für das Musizieren in der Wohnung. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 2.4 Jederzeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches objektiv geeignet ist, die Ruhe der Mitbewohner zu stören, zu vermeiden. Die gegenseitige Rücksichtnahme erfordert die Vermeidung ruhestörenden Lärms, insbesondere vor 8.00 Uhr, in der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr. Den Hausbewohnern ist deshalb die Benutzung von lärmzeugenden Geräten, wie Schlagbohrmaschinen, Anlagen und Vorrichtungen, an Sonn- und Feiertagen untersagt.  
Sie haben dafür die wie folgt festgelegten Zeiten zu nutzen: **Montag bis Samstag 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 19.00 Uhr**  
Diese Festlegung gilt gleichfalls auch bei Neubezug von Wohnungen.  
Baumaßnahmen seitens des Vermieters, bedingt durch Havarien, Modernisierung bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie Winterdienst sind hiervon ausgenommen.
- 2.5 Belästigende Geräusche sind in Hinblick auf die Ruhe und gegenseitige Rücksicht zu vermeiden. Das Öffnen und Schließen von Fenstern und Türen soll geräuscharm erfolgen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf dem unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.
- 2.6 Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbarer Belästigung der Mitbewohner führen. Grundsätzlich gelten auch hier die vorgenannten Ruhezeiten.

## 3. Reinigung und Pflege

- 3.1 Die Bewohner haben auf die Ordnung und Sauberkeit des gesamten Mietobjektes im Rahmen Ihrer Nebenpflicht aus dem Nutzungsverhältnis zu achten. Dem Mitglied/Mieter obliegen die Sauberhaltung, die richtige Belüftung und die Pflege der ihm überlassenen Wohnung, einschließlich der Nebenräume und des Balkons.
- 3.2 In der Wohnung ist für ausreichend Lüftung zu sorgen. Hierfür sollte mehrmals täglich eine Stoß- bzw. Querlüftung (Durchzug) erfolgen. Das Kippen der Fenster stellt keine ausreichende Lüftung dar.
- 3.3 Das Ausschütteln und das Ausklopfen von Sachen jeglicher Art (wie z. B. Badteppiche, Läufer), das Werfen von Gegenständen (insbesondere Zigarettenkippen) und das Ausschütten von Wasser aus dem Fenster oder vom Balkon sind zu unterlassen.
- 3.4 Das Trocknen von Wäsche ist auf dem Balkon nur unterhalb der Balkonbrüstung gestattet.
- 3.5 Abfälle und dergleichen dürfen nicht in das WC oder Spülbecken entsorgt werden. Es ist alles zu tun, um Verstopfungen der Abflussleitungen zu vermeiden.
- 3.6 Das Füttern von Tieren, wie z. B. Vögeln (insbesondere Tauben) und Katzen von der Wohnung aus und auf den Grundstücken der Genossenschaft ist untersagt.
- 3.7 Das eigenständige Bekleben der Briefkästen ist untersagt. Die Genossenschaft stellt auf Wunsch entsprechende Aufkleber („Bitte keine Werbung und kostenlose Zeitung einwerfen!“) zur Verfügung und lässt diese durch den Hauswart anbringen. Die Briefkästen dürfen bei Auszug nicht mit Klebeband verschlossen werden. Bei Zuwiderhandlung wird Schadenersatz geltend gemacht.
- 3.8 Verschmutzungen und Beschädigungen im Treppenhaus, die durch Umzüge und Baumaßnahmen von Mitgliedern/Mietern entstehen, sind von dem Verursacher sofort zu beseitigen. Ansonsten erfolgt die kostenpflichtige Reinigung und Wiederinstandsetzung durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers.
- 3.9 Für die ordnungsgemäße wöchentliche Reinigung des Treppenhauses durch die vom Vermieter beauftragte Firma sind Fußmatten und Schuhe von Mitgliedern/Mietern vorab zu entfernen.

## 4. Außenanlagen

- 4.1 Die Grünanlagen sowie Kinderspielplätze und Sandkästen sind im Interesse aller Hausbewohner schonend zu behandeln und sauber zu halten. Das Befahren von Grünanlagen ist verboten.
- 4.2 In den Außenanlagen dürfen keine Ablagerungen vorgenommen werden. Hausmüll ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu trennen und in den dafür bereitgestellten Containern zu entsorgen. Die Müllbehälter sind nicht zu überfüllen. Das Entsorgen von Gartenmüll, Bauschutt sowie Sperrmüll in den Müllbehälter ist untersagt.
- 4.3 Kraftfahrzeuge aller Art dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen geparkt und/oder abgestellt werden. Unberechtigt abgestellte Fahrzeuge können durch den Vermieter zu Lasten des Verursachers abgeschleppt werden. Das Parken, Reparieren und Waschen der Fahrzeuge auf Grün- und Rasenflächen ist verboten. Gleiches gilt für das Moped- und Fahrradfahren in diesem Bereich. Rettungs- und Wirtschaftsfahrzeugen muss eine ungehinderte Durchfahrt auf den Wirtschaftswegen gewährleistet werden.
- 4.4 Die eigenständige Bepflanzung der genossenschaftlichen Grundstücke ist untersagt.

## 5. Sicherheitsvorkehrungen

- 5.1 Die Brandschutzbestimmungen sind in den Wohnungen, auf dem Boden und in den Kellerräumen grundsätzlich einzuhalten. Die Brandschutz- sowie Keller- und Bodentüren sind ständig geschlossen zu halten. Ausgenommen sind Brandschutztüren mit Feststellanlage. Fluchtwege dürfen nicht versperrt und müssen frei von brennbaren Materialien gehalten werden.
- 5.2 Motor- und Kleinkrafträder dürfen im Haus- und Kellerbereich nicht untergestellt oder repariert werden.
- 5.3 Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen (wie z. B. Benzin, Lösungsmittel) sowie benzinbetriebenen Fahrzeugen in den Wohnungen, Treppenhäusern, Abstellräumen, auf dem Boden, im Kellerbereich und ähnlichen Räumen ist untersagt. Boden und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Das Rauchen ist dort verboten.
- 5.4 Das Abstellen von E-Scootern und E-Bikes hat vorrangig in den dafür vorgesehenen E-Rolli- oder E-Fahrradräumen zu erfolgen. Aus Brandschutzgründen ist der Akku stets abzunehmen, in der Wohnung zu lagern und aufzuladen. Hierbei ist darauf zu achten die Akkus vor extremen Temperaturen, Quetschungen, Stürzen und Stößen zu schützen und deren Zustand regelmäßig zu überprüfen. Gleiches gilt für Akkus aller Art.
- 5.5 Das Ablagern von Kühlschränken, Waschmaschinen, Grobmüll und sonstigen Gegenständen ist in den Abstell- und Trockenräumen, Kellergängen und Hauseingangszonen der Häuser untersagt. Dürfen Gegenstände mit Genehmigung der Genossenschaft vorübergehend in Gemeinschaftsräumen untergestellt werden, sind diese namentlich zu kennzeichnen. Bei Nichteinhaltung dieser Festlegung erfolgt nach vorheriger schriftlicher Ankündigung eine kostenpflichtige Entsorgung zu Lasten des Verursachers bzw. der Hausgemeinschaft.
- 5.6 Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit, auch bei längerer Abwesenheit des Mieters, nicht voll abgedreht werden, sondern müssen in der Stellung „Frostschutzsicherung“ (Piktogramm Schneeflocke) verbleiben.
- 5.7 Blumenkästen an Fenstern, Loggien und Balkonen sind sachgemäß und sicher anzubringen und dürfen zu keiner Verschmutzung der Fassade führen. Ein übermäßiges Wässern der Blumenkästen ist zu unterlassen, um eine Belästigung der darunter Wohnenden zu vermeiden.
- 5.8 Dächer dürfen nicht betreten werden. Zugangsleitern zum Dach sind nicht zweckentfremdet zu nutzen oder zu entfernen. Dachluken sind verschlossen zu halten.
- 5.9 Schäden und Mängel in der Wohnung bzw. im Haus sind dem Vermieter bzw. Wohnungswirtschaftler/Hauswart sofort anzuzeigen. Treten Schäden und Störungen an den Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom oder Heizung) auf, so ist außerhalb der Geschäftszeit unverzüglich der Havariedienst der Genossenschaft zu verständigen. Missbräuchliche Inanspruchnahme der Bereitschaft des Havariedienstes geht zu Lasten des Verursachers.
- 5.10 Die Haustüren sind grundsätzlich geschlossen zu halten und im Interesse des möglichen notwendigen Zugangs von z. B. medizinischer Hilfe – auch nachts – nicht zu verschließen.
- 5.11 Keller- und Dachbodentüren sind zuzuschließen.
- 5.12 Feuerwehrezufahrten und -stellflächen sowie Zufahrten für Notdienst und Krankentransporte sind freizuhalten. Feuerwehr, Notdienst und Krankentransporte dürfen nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.
- 5.13 Bei längerer Abwesenheit des Mieters soll dieser bei einer Person seines Vertrauens den Wohnungsschlüssel hinterlassen. Bei Schlüsselverlust ist der Hauswart oder ein anderer Mitarbeiter der Genossenschaft umgehend zu verständigen. In diesem Falle erfolgt aus Sicherheitsgründen die Neubestellung eines Schließzylinders inklusive Schlüssel zu Lasten des Mieters.
- 5.14 Das Grillen auf Balkonen, Loggien und unmittelbar an Gebäuden liegenden Flächen ist nicht gestattet. Gleiches gilt für das Betreiben von Feuerschalen, Feuerkörben oder Ähnlichem.

## 6. Gemeinschaftseinrichtungen/-räume

- 6.1 Ordnung und Sicherheit in den Gemeinschaftseinrichtungen und -räumen ist zu gewährleisten. Eine zweckentfremdete Nutzung ist untersagt.
- 6.2 Mess- und Absperrinrichtungen (Gasuhren, Wasserzähler, Elektrozähler, Sicherungskästen, Absperrinrichtungen) müssen jederzeit zugänglich sein und dürfen nicht verstellt werden, auch nicht in den Mieterkellern.
- 6.3 Die Fahrstuhlbenutzung erfolgt nach der gültigen Benutzerordnung. Es handelt sich um Personenaufzüge, sodass diese nicht als Lastenaufzug genutzt werden dürfen. Sperrige Möbelteile, sonstige schwere Gegenstände sowie Fahrräder dürfen nicht im Fahrstuhl transportiert werden. Das Blockieren der Türen ist untersagt. Die Fahrstuhlbenutzung für Umzugszwecke ist 2 Tage vorher beim Hauswart anzumelden. In Objekten mit Aufzügen, bei denen die Kabinenverlängerung zum Transport geöffnet werden muss, ist dies mindestens 1 Woche im Voraus bei der Genossenschaft anzumelden.
- 6.4 Bei Haustüren mit automatischem Drehtürantrieb ist bei Umzügen der Hauswart zu informieren, sodass dieser vorab den Antrieb außer Betrieb nehmen kann.
- 6.5 Auf Treppen, Fluren und in Hauseingängen dürfen Gegenstände, insbesondere Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren nicht abgestellt werden. Die Unterbringung hat in den dafür vorgesehenen Unterstellmöglichkeiten oder im Privatkeller zu erfolgen. Des Weiteren sind Schuhschränke, Blumenkübel, Regale oder Ähnliches nicht im Treppenhaus oder auf Zwischenpodesten auf- bzw. abzustellen, da diese Flucht- und Rettungswege versperren sowie gegen Brandschutzvorgaben verstoßen.

- 6.6 Nach Nutzung des Trockenplatzes bzw. des Bodens zum Trocknen der Wäsche sind die Wäscheleinen zu entfernen.
- 6.7 Bei Verlassen des Kellers ist das Kellerlicht auszuschalten.

## **7. Tierhaltung**

- 7.1 Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Hausbewohner und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (z. B. Fische, Hamster, Kaninchen, Meerschweinchen, Vögel) handelt.
- 7.2 Die Tierhaltung hat in artgerechter und üblicher Anzahl zu erfolgen.
- 7.3 Ist durch die Tierhaltung eine Belästigung oder Gefährdung der anderen Hausbewohner zu erwarten, kann die Genossenschaft ihre Zustimmung verweigern.
- 7.4 Hunde sind außerhalb der Wohnung an der Leine zu führen. In Personenaufzügen ist Hunden ein Beißkorb anzulegen. Tierhalter sind verpflichtet, Verunreinigungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes zu vermeiden und im Falle einer etwaigen Verschmutzung diese sofort zu beseitigen.
- 7.5 Im Zusammenhang mit der Hundehaltung ist durch den Halter eine entsprechende Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen. Diese ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorzulegen und auf Verlangen des Vermieters dauerhaft nachzuweisen.
- 7.6 Haustiere, insbesondere Hunde und Katzen, sind von Spielplätzen und Sandkästen fernzuhalten.

## **8. Beauftragte des Vermieters**

- 8.1 In jedem Wohngebiet sind Hauswarte eingesetzt. Sie sind das Bindeglied zwischen Mitglied/Mieter und Vermieter. Sie sind Ansprechpartner für Probleme des Hauses und sind berechtigt, bei Notwendigkeit Sofortmaßnahmen festzulegen, wenn es der Sicherheit und der Herstellung von Ordnung im Haus dient.
- 8.2 Dem Vorstand sowie dessen Beauftragten ist nach erfolgter Ankündigung (mindestens 24 Stunden vorher) das Betreten und das Besichtigen der Wohnung zu gestatten (Rechtsgrundlage hierfür bildet § 809 BGB).
- 8.3 Die Hausordnung ist für Mitglieder/Mieter, Bewohner und Gäste bindend. Im Falle einer Zuwiderhandlung kann die Genossenschaft ein Hausverbot aussprechen. Beim wiederholten Verstoß gegen die Hausordnung und der Störung des Hausfriedens kann die Genossenschaft den Nutzungsvertrag des Mitgliedes/Mieters kündigen.
- 8.4 Die Kontrolle der Einhaltung der Hausordnung obliegt dem Hauswart und dem Beauftragten des Vermieters.

Die Hausordnung tritt mit Wirkung ab 1. März 2025 in Kraft.

Der Vorstand