

Hausordnung

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Genossenschaftlers und seiner Familie. Zum Schutz des individuellen Bereichs, zur Abgrenzung der Interessen der Mieter untereinander und gegenüber dem Vermieter, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen soll diese Hausordnung dienen. Diese Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter zur Unterlassung jeglicher Veränderungen der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt, insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen einschließlich der elektrischen Leitungen.

1. Lüftung

Zu jeder Jahreszeit sind die Wohnung und auch die Nebenräume ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung ist - besonders auch im Winter - zu unterlassen. Lüften Sie kurz bei weit geöffneten Fenstern. Dauer gekippte Fenster bringen keine bessere Lüftung, erhöhen jedoch gewaltig den Energieverbrauch! Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften. Die Dachfenster und Dachluken sind stets festzustellen und nachts sowie bei stürmischem oder regnerischem Wetter von demjenigen Mieter, der jeweils den Trockenboden benutzt, zu schließen.

2. Waschen und Trocknen

Die Wäsche ist unter Verwendung der dafür angebrachten Vorrichtungen nur im Hof oder in den Trockenräumen aufzuhängen. Trocknen in der Wohnung ist untersagt. Eine zweckfremde Verwendung von Trockenräumen und -plätzen ist nicht zulässig. Nach Ablauf der Trockenzeit ist die Wäscheleine zu entfernen. Auf den Balkonen darf die Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Das Waschen von Fahrzeugen auf dem Gelände des Wohnungsgrundstücks ist untersagt. Ölwechsel ist nicht gestattet.

3. Außenanlagen, Grünanlagen

Die Wege im Grundstück dürfen grundsätzlich nicht mit motorgetriebenen Fahrzeugen oder Fahrrädern befahren werden.

Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen auf dem Grundstück bedarf der Genehmigung des Vermieters.

Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen. Sie sind weder Spiel- noch Tummelplätze und dürfen nicht betreten werden. Es darf vor allem weder hier noch auf den Wegen im Grundstück Ball gespielt werden.

4. Lärmschutz

Die Bestimmungen der Polizeiverordnung der Großen Kreisstadt Pirna (veröffentlicht im Pirnaer Anzeiger Nr. 16/2010) sind zu beachten. Besonders ist zu jeder Tageszeit jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden. Notwendige Reparaturen sind werktags in der Zeit von 7-19 Uhr, unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit und zügig auszuführen.

Außer der Mittagsruhezeit von 12,30-14 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 20-7 Uhr in der ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten untersagt sind.

In diesen Zeiten ist der Gebrauch von Haushalts- und Gartengeräten, soweit dadurch Geräuschbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

Das Abspielen und Anhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Auch auf den Wegen im Grundstück, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuknallen von Fahrzeugtüren ist insbesondere zur Nachtzeit auf dem Hausgrundstück untersagt.

Alle von den Mietern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann hinsichtlich aller von dem Mieter betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten des Mieters schalldämpfende Maßnahmen (z.B. Matten zur Schwingungsdämpfung unter Waschmaschinen), die eine weitere Beeinträchtigung anderer Mieter ausschließen, vorgenommen werden.

5. Spielen von Kindern

Die Kinder sind grundsätzlich auf die vorhandenen Spielplätze zu verweisen. Flure, Treppenhäuser, Kellerräume und Grundstückswege sind zum Spielen nicht zugelassen. Eltern und Aufsichtsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auf den Spielplätzen die Kinder nicht zu einer Störung der Anlieger werden. Beim Spielen in der Wohnung ist eine Störung der anderen Hausbewohner zu vermeiden.

6. Teppichklopfen

- entfällt -

7. Brennmaterial, Herd und Heizungen

Das Herrichten und Lagern von Brennmaterial in der Wohnung ist nicht gestattet. Heizungen und Elektroherde sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen, damit Schäden vermieden werden.

8. Pflege und Reinigung

Der Mieter ist für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung der Mietsache verantwortlich. Nur material schonende Mittel dürfen zur Anwendung kommen. Aufkleben von Fußbodenbelag auf die Dielung ist untersagt. Toiletten und Abflußbecken dienen eben so wenig wie Dach- oder Regenrinnen der Aufnahme von Hygieneartikeln, Haus- und Küchenabfällen, Schmutz und sonstigen Abwässern, sperrigen Gegenständen und schwerlöslichen oder zähflüssigen Substanzen.

Jegliche Verstopfung der Abflußrohre, die durch falsche Behandlung herbeigeführt wurden, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters beseitigen lassen.

9. Blumenschmuck/Sonnenschutz

Blumenkästen und Blumenbretter sind absturzsicher anzubringen und bedürfen der Genehmigung des Vermieters. Beim Begießen von Pflanzen auf Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von anderen Hausbewohnern tropft.

Hinsichtlich der Anbringung von Markisen und Rollläden behält sich der Vermieter eine Genehmigung vor. Mit vermietete Sonnenschutzzeineinrichtungen sind bei Regen und Sturm einzufahren.

10. Frost-, Unwetter- und 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. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur -5 Grad Celsius unterschreitet.

Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen geschlossen zu halten.

Leicht brennbare oder explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen aufbewahrt oder verwendet werden.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. Die Brandschutztüren sind geschlossen zu halten. Veränderungen an der Heizungsanlage sind nicht gestattet. Die Mieter haben für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Heizkörper Sorge zu tragen. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallung und größere Futtermittelvorräte in den Keller- und Bodenräumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, dass diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen ist nicht gestattet.

11. Allgemeinbeleuchtung, Antennenanlage, Wechselsprechanlage

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Jeder Mieter hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichend Beleuchtung zu sorgen. Der Anschluss besonderer mit Strom betriebenen Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.

Beim Versagen der Wechselsprechanlage, der allgemeinen Flur- und Treppenbeleuchtung als Gesamtanlage ist unverzüglich der Vermieter zu benachrichtigen.

Einzelantennen dürfen neben der vermietetseitig angebrachten gemeinschaftlichen Antennenanlage nur mit Genehmigung des Vermieters installiert werden. Veränderungen an der Gemeinschaftsantenne sind untersagt.

12. Eingänge, Wege im Grundstück und Einfahrten

Hauseingänge, Wege im Grundstück und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten. Die Haustüren, Kellereingänge und Hinterausgänge sind zum Schutze aller Mieter, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, von 21-7 Uhr geschlossen zu halten. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt.

Im Übrigen ist das Offenstehenlassen der in das Haus führenden Türen - von notwendigen Ausnahmen abgesehen - für jede Tages- und Nachtzeit untersagt.

Die Hausschlüssel sowie die Schlüssel für allgemein genutzte Räume dürfen hausfremden Personen nicht überlassen werden. Bei Verlust von Schlüsseln hat der Vermieter das Recht, die Schlösser auf Kosten des Mieters zu erneuern oder ändern zu lassen. Bei Auszug hat der Mieter alle Schlüssel dem Vermieter kostenlos zu übergeben, also auch jene, die er sich auf eigene Kosten hat anfertigen lassen.

13. Treppenhaus, Flur, Keller,

Treppenhäuser, Flure und Kellergänge dienen als Fluchtweg und müssen frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art. Ausgenommen sind medizinisch verordnete Gehhilfen und Kinderwagen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt werden.

Auch das vorübergehende Einstellen von Fahr- oder Motorrädern im Flur ist nicht gestattet.

14. Reinigung von Treppenhaus und Außenanlagen

Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses (einschl. der dazu gehörenden Flure) obliegt allen Mietern.

Die Mieter des Erdgeschosses reinigen und pflegen die Haustreppe, den Hauseingang, die Türen, sowie die Treppen und den Flur ihres Geschosses sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppe zu ihrem Geschoß, das Fenster und den dazugehörigen Flur sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoß, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten ab.

Die Reinigung und Pflege der Kellertreppen, Kellerdurchgänge, Bodentreppen, des Bodens und sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Hausteile erfolgt im Wechsel, sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

Die Mieter haben den Zugang zum Haus, die Haustreppe und den Hauseingang von Schnee und Eis freizuhalten und Glätte durch abstumpfende Mittel zu beseitigen, sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

Die Maßnahmen gegen Glätte müssen werktags in der Zeit von 7,30-20 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Die Satzung der Stadt Pirna über die Straßenreinigung und die Durchführung des Winterdienstes (Straßenreinigungssatzung), veröffentlicht im Pirnaer Anzeiger 19/2013 sowie die letzte Aktualisierung im Pirnaer Anzeiger 13/2017, ist zu beachten.

Alle Mieter sind gehalten, für äußerste Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass insbesondere nach Anlieferung von Gütern gleich welcher Art etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden. Das gleiche gilt für die Reinigung der Wege auf dem Grundstück, sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

Den zeitlichen Einsatz der einzelnen Mietparteien regelt der von der Hausgemeinschaft aufgestellte Reinigungs- und Pflegeplan, sofern der Vermieter keinen Dritten damit beauftragt.

15. Haustiere

Das Einbringen und Halten von größeren Haustieren, Katzen, Hunden usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere belästigen oder gefährlich werden und deren Anzahl von der genehmigten Menge abweicht. Der Vermieter kann auch verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird. Die Haltung von Raubtieren, Gift- oder Riesenschlangen sowie anderer Tiere, die ebenso wie diese durch Körperkraft, Gift oder Verhalten Personen gefährden können ist untersagt. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Verunreinigungen durch Tiere sind unverzüglich zu beseitigen. (siehe Polizeiverordnung der Stadt Pirna §§ 4; 5 und 6)

16. Beschädigungen

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden.

Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen versuchen.

Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

17. Hauswart, Haustechniker

Der bevollmächtigte Hauswart bzw. Haustechniker des Vermieters übt für diesen das Hausrecht aus. Beschwerden und Reklamationen sind grundsätzlich schriftlich an den Vorstand zu richten.

18. Veränderungen, Inbetriebnahme von elektr. Anlagen

Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur auf Antrag und mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden.

19. Zentralheizung, Warmwasseranlage

Der Mieter hat auftretende Schäden an der Heizungsanlage oder bei der Warmwasserversorgung unverzüglich dem Vermieter zu melden. Reparaturarbeiten an diesen Anlagen werden grundsätzlich nur vom Vermieter veranlasst.

Die an den Anlagen installierten Verbrauchsmessgeräte müssen sorgfältig behandelt werden, ansonsten gehen alle entstandenen Kosten für Schäden an diesen Geräten zu Lasten des Mieters.

20. Verschiedenes

Kürzere oder längere dauernde Abwesenheit des Mieters entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft.

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Landes-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrückliches gesagt ist. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Diese Hausordnung wurde vom Vorstand am 01.03.2022 aktualisiert, ergänzt und einstimmig beschlossen und ersetzt die Hausordnung vom Oktober 2013.

Pirna, März 2022