

# Hausordnung der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG in Hannover

(Fassung vom 11. März 1998)

In unseren Häusern wohnen ganz unterschiedliche Menschen, die aber im Prinzip alle das gleiche wollen:  
„In Ruhe leben.“

Die Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG einerseits und die Bewohner andererseits sind Partner und als solche verpflichtet, im Sinne einer wahren Hausgemeinschaft miteinander unter Beachtung der Grundsätze von Treu und Glauben zu leben. Damit eine Hausgemeinschaft unter Berücksichtigung naturgemäßer Alters- und Wertvorstellungsunterschiede dieses Ziel im Sinne einer größtmöglichen Übereinstimmung immer wieder erreichen kann, werden von jedem Einzelnen in besonderem Maße Toleranz, Verständnis und Rücksichtnahme gefordert. Das Haus und sein Umfeld sind der Hausgemeinschaft anvertraut. Wenn sich jeder mitverantwortlich fühlt, wird es innen und außen sauber und gepflegt erscheinen.

Die hier beschriebene Hausordnung bildet einen Rahmen, den letztendlich unsere Mitglieder durch ihr tägliches Verhalten mit Leben erfüllen müssen.

Lebensgewohnheiten und Begriffsdefinitionen ändern sich in unserer heutigen Zeit relativ schnell. Da eine niedergeschriebene und durch die Genossenschaftsgremien verabschiedete Hausordnung nicht immer dem aktuellen Stand der Gesellschaftsentwicklung entsprechen kann, ist in Zweifelsfragen diejenige Verhaltensweise richtig und angemessen, die sich nach einleuchtendem Normalverständnis der großen Mehrheit der Mitglieder als wünschenswert herausstellt.

Die Kontrollfrage für jeden Einzelnen könnte lauten: „Würden meine Nachbarn das, was ich tue, gut finden?“

## §1 Vermeidung von Ruhestörungen

Unsere Welt ist schon so lärmefüllt, dass man seine Umgebung nicht noch mit vermeidbarem Lärm belasten darf. Ruhestörungen in jeder Form sind im Interesse der Hausgemeinschaft zu vermeiden. Insbesondere sind folgende Punkte besonders zu beachten:

1. Jeder Hausbewohner ist verpflichtet, die Mittagsruhe von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr einzuhalten und die Nachtruhe im Haus nach 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr morgens unbedingt zu beachten. Hämmern und Bohren mit Bohrmaschinen ist nur zu folgenden Zeiten erlaubt: Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr sowie von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr, Samstag nur von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr.
2. Starkes Türenschielen ist in jedem Falle untersagt. Musizieren, Rundfunk- und Fernsehempfang und das Abspielen von Tonträgern jeder Art über Zimmerlautstärke führt zur vermeidbaren Beeinträchtigung des Hausfriedens und ist strikt zu vermeiden. Besonders auf den Balkonen und auf den Innenhöfen ist eine Ausübung lauter bzw. störender Tätigkeiten nicht gestattet.
3. Bei Familienfeiern und Partys sind die angrenzenden Nachbarn vorher zu informieren. Die unter Ziffer 1 genannten Ruhezeiten sind in jedem Falle einzuhalten. Die Hausbewohner haben darauf zu achten, dass sich ihre Kinder und evtl. Besucher nicht in den Hausfluren, Treppenhäusern, Kellergängen, Fahrstühlen und sonstigen gemeinschaftlichen Orten und Einrichten aufhalten und Lärm verursachen. Personen, die nicht zum engsten Familienkreis gehören, darf ohne Genehmigung der Genossenschaft kein dauerhafter Wohnaufenthalt gewährt werden, auch nicht unentgeltlich.
4. Maschinen, deren Benutzungsgeräusche Zimmerlautstärke überschreiten, dürfen in den Wohnungen nur nach vorheriger Genehmigung der Genossenschaft verwendet werden. Soweit technisch möglich, sind solche Maschinen bzw. Geräte auf schalldämpfenden Unterlagen von Filz, Gummi oder ähnlichem zu stellen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Haushaltsmaschinen, Näh- und Schreibmaschinen sowie für Computersysteme.
5. Der Missbrauch der Fahrstühle ist untersagt. Insbesondere ist es nicht statthaft, mit den Fahrstühlen ständig hin und her zu fahren.

## §2 Behandlung der Wohnung, insbesondere Sauberhaltung und Lüftung

1. Das gemeinsame Eigentum bzw. die Mietsache muss von allen Bewohnern sachgemäß und pfleglich behandelt werden.

2. Während einer längeren Abwesenheit des Bewohners hat dieser die ordnungsgemäße Lüftung und Betreuung seiner Wohnung zu veranlassen. Notwendiges Lüften der Wohnung darf nicht zu Frostschäden führen. Zum Lüften sind die Fenster und nicht die Türen zu benutzen, um Zugluft und das Entweichen von Gerüchen, Dämpfen, Staub usw. in das Hausinnere zu vermeiden.
3. Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen oder sonstige frostgefährdete Anlagen in der Wohnung und den zur Wohnung gehörenden Nebenräumen vor dem Einfrieren zu schützen.
4. Die Fenster müssen soweit wie möglich trocken gehalten werden, um Langfristschäden an der Bausubstanz zu verhindern.
5. Die Balkone sind von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennmaterial usw.) freizumachen bzw. freizuhalten. Balkone dürfen nicht zu Abstellzwecken verwendet werden.
6. Türen, Fenster, Fußböden usw. dürfen nicht mit beizenden Mitteln gereinigt werden.
7. Der Fußboden ist trocken zu halten, insbesondere in der Nähe der Wasserzapfstellen. Parkett- oder Linoleumfußböden müssen vom Mieter regelmäßig gewischt und ggf. gebohnt werden.
8. Das Ausstauben von Tüchern, Teppichen usw. aus den Fenstern hat grundsätzlich zu unterbleiben.
9. Das Halten von üblichen Haustieren ist zunächst geduldet. Die Genossenschaft ist jederzeit berechtigt, die Tierhaltung ohne Einschränkung zu widerrufen, falls Beschwerden oder andere Hinweise vorliegen, die den Hausfrieden oder andere Belange der Genossenschaft oder des Tierschutzes beeinträchtigen. Der Besitzer muss dafür Sorge tragen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch Belästigungen oder Bauschäden verursacht werden. Eine dauerhafte Tierhaltung auf den Balkonen ist untersagt.
10. Gemeinsame technische Anlagen (Fahrstuhl, Sprech- und Klingelanlagen) sind pfleglich zu behandeln. Festgestellte Mängel und Schäden sind unverzüglich der Genossenschaft mitzuteilen. Soweit diese durch unsachgemäße oder fehlerhafte Handhabung -bei den Personenaufzügen auch bei Überlastung- verursacht wurden, haftet der Verursacher.
11. Ist eine Therme vorhanden, so besteht die Verpflichtung, diese instand zu halten und jährlich von einem Fachmann reinigen und einstellen zu lassen.

### **§3 Veränderungen und Reparaturen der Mietsache**

1. Um-, An- und Einbauten, Installationen jeglicher Art, Aufstellen anderer Öfen und Herde sowie andere Änderungen der überlassenen Räume oder von Anlagen und Einrichtungen innerhalb und außerhalb der Mieträume bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft.
2. Die Montage bzw. das sichtbare Anbringen und Aufstellen von Satellitenschüsseln ist untersagt.
3. Entstehende und erkennbare Schäden in der Wohnung oder am Gebäude sind unverzüglich der Genossenschaft mitzuteilen.

### **§4 Sicherheitsmaßnahmen**

1. Haus- und Kellerausgangstüren sind stets geschlossen zu halten, um Unbefugten den Eintritt in die Häuser zu verwehren. Vom Eintritt der Dunkelheit bis morgens sind alle Haus- und Kellerausgangstüren abzuschließen, ausgenommen sind die Haustüren, die durch Gegensprechanlagen zu öffnen sind. Alle Hausbewohner haben gleichermaßen darauf zu achten, dass die Außentüren innerhalb des genannten Abend- und Nachtzeitraumes verschlossen sind.
2. Hausbewohner, die ihre Wohnung länger als zwei Tage unbeaufsichtigt lassen wollen, werden gebeten, die Wohnungsschlüssel einem Nachbarn ihres Vertrauens oder treuhänderisch einem Mitarbeiter der Genossenschaft auszuhändigen, damit im Notfall die Wohnung auch in ihrer Abwesenheit zur Verhütung oder Beseitigung von Schäden betreten werden kann. Grundsätzlich wird empfohlen, der Genossenschaft die Telefonnummer eines Angehörigen oder Bekannten mitzuteilen, der im Besitz eines Wohnungsschlüssels ist.
3. Das Anbringen von Blumenkästen an Fenstern und Balkonen hat so zu erfolgen, dass ein Hinabfallen verhütet wird. Instabile bzw. schadhafte Halterungen für Blumenkästen dürfen nicht benutzt werden, da sie eine Gefahr darstellen.

Blumenkästen dürfen nur auf der Innenseite der Balkone angebracht werden, soweit durch die Genossenschaft nicht entsprechende Außenanbringungsmöglichkeiten vorgesehen sind. Für mögliche Schäden haftet der jeweilige Bewohner.

4. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
5. Im Interesse des Feuerschutzes dürfen keine leichtentzündlichen Gegenstände in den Keller- und Bodenräumen gelagert werden. Brennbares, explosives oder ätzendes Material darf generell nicht in der Wohnung, im Keller- oder Dachbodenbereich oder auf den Balkonen aufbewahrt werden. Gebrauchsübliche brennbare Stoffe dürfen nur in kleinen Mengen aufbewahrt werden, soweit es für den kurzfristigen Bedarf erforderlich ist.
6. In die Ausgussbecken der Wasserleitung und der WC's dürfen keine Abfälle, schädliche Flüssigkeiten, sperrige Gegenstände usw. geworfen werden. Den Hausbewohnern obliegt die sorgfältige Überwachung ihrer Wasserentnahme in Küche und Bädern und der Ausgussstellen. Die satzungsmäßigen Bestimmungen des Wasserwerkes sind zu beachten.
7. Das Betreten der Flachdächer ist aus Sicherheitsgründen grundsätzlich untersagt.
8. Das Grillen auf den Balkonen ist nicht gestattet.

### **§5 Treppenhaus und sonstige gemeinschaftlich benutzte Räume, insbesondere Reinigung**

Jeder sollte mit dafür sorgen, dass die Treppen, Flure und Räume des gemeinschaftlichen Bereiches sauber und gepflegt erscheinen.

1. Die Reinigung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten, wie Hausflur einschließlich Flurfenster, Haustür, Vorkeller und Boden, erfolgt regelmäßig durch die Bewohner, bzw. auf deren Kosten. Die Reinigung der Bürgersteige und Gehwege einschließlich der Beseitigung von Schnee- und Glatteis erfolgt durch eine von der Genossenschaft bestimmte Fremdfirma, die über die Nebenkostenabrechnung bezahlt wird.
2. Nach Umzügen oder der Anlieferung größerer Gegenstände sind bei Verschmutzung ggf. Hausflur, Kellergang, Kellertreppe und Straße von dem betreffenden Hausbewohner ordnungsgemäß zu reinigen. Die Hausbewohner haften für alle Schäden, die durch Umzüge am Gemeinschaftseigentum entstehen. Ferner erstreckt sich die Haftung auch auf Schäden, die durch das Anbringen von Nägeln, Haken und dgl. am Gemeinschaftseigentum entstanden sind, auch wenn die Genossenschaftsverwaltung zuvor eine Genehmigung erteilt hat.
3. Das Abstellen von Fahrrädern, Hand- und Schubkarren, Schlitten, Schneeschuhen und dgl. sowie das Lagern von Holz auf dem Hof, im Vorgarten, Treppenhaus, auf dem Trockenboden oder in Gängen ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Genossenschaft erlaubt.
4. Fenster, einschließlich der Treppenhaus- und Bodenfenster, sind beim Öffnen festzustellen und nachts, bei starkem Regen, Schnee und Kälte verschlossen zu halten.
5. Das Auftreten von Ungeziefer im Haus bzw. im direkten Umfeld ist der Genossenschaft unverzüglich mitzuteilen.
6. Vorgärten und Innen- bzw. Hinterhöfe sind grundsätzlich sauber zu halten.
7. Die Frage, wie Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden, kann man nur gemeinschaftlich beantworten.

### **§6 Treppenhausbeleuchtung**

1. Die Hausbewohner sind verpflichtet, Mängel der Treppenhaus- und Fahrstuhlbeleuchtung unverzüglich der Genossenschaft zu melden.
2. Die gemeinsame Benutzung von Stromquellen verpflichtet zu sparsamen Gebrauch.

## **§7 Beseitigung von Müll und Abfall**

1. Kippen, Schachteln, Papier sowie andere Abfälle und Unrat, Scherben, Küchenreste und dgl. dürfen nicht auf die Höfe, Wege- und Gartenanlagen geworfen werden. Sie sind in die dazu bestimmten Behälter zu schütten, die sich auf den nahe gelegenen Containerplätzen der Genossenschaft befinden. Die Bewohner sind zur regelmäßigen Entfernung der Küchen- und sonstigen Abfälle verpflichtet. Bis zum Abtransport sind die Abfälle in geschlossenen Metall- oder Kunststoffbehältern aufzubewahren. Soweit die Abfälle in die Mülltonnen oder Container gebracht werden, ist darauf zu achten, dass die Inhalte beim Entleeren nicht daneben fallen. Übelriechende, bzw. organische Stoffe, die das Entstehen von Ungeziefer in besonderem Maße hervorrufen, sind in geschlossenen Kunststofftüten in die Müllgefäße zu werfen.
2. Die Vorschriften des Abfallbeseitigungsgesetzes sind zu beachten.

## **§8 Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Kinderwagen**

1. Kraftfahrzeuge aller Art (Kraftwagen, Motorräder, Roller, Mopeds usw.) dürfen auf dem Grundstück, im Haus oder in den Nebengebäuden nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft aufgestellt oder untergebracht werden. Die Genehmigung kann bei Vorliegen wichtiger Gründe widerrufen werden. Dabei sind die mietvertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
2. Kinderwagen können übergangsweise im Hausflur abgestellt werden, wenn diese nicht den Durchgang versperren oder für ältere Bewohner eine Behinderung darstellen.
3. Fahrräder, Roller, Skateboards u.a. dürfen nicht in den Hausfluren abgestellt werden. Es ist begrüßenswert, wenn Fahrräder grundsätzlich über den Hinterausgang zu den Fahrradkellern getragen und nicht gefahren werden. Die oben aufgeführten Fortbewegungsmittel sollen vorzugsweise in den zu den Wohnungen gehörenden Kellern bzw. im gemeinschaftlichen Fahrradkeller, falls vorhanden, abgestellt werden.
4. Rad- und Mopedfahrer haben beim Betreten der zum Grundstück gehörenden Gehwege vom Fahrzeug abzusteigen und dieses bis zum Haus zu schieben.

## **§9 Sonstige Bestimmungen**

1. Das Anbringen von Firmen-, Berufs- oder Gewerbeschildern und von Reklameschildern an Außenfassaden, Treppenhäusern und sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen ist nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis der Genossenschaftsverwaltung zulässig.
2. Jeder Mieter haftet für seine Familienangehörigen oder evtl. Besucher hinsichtlich Beachtung und Einhaltung der Hausordnung, ohne dass es auf ein Verschulden dieser Personen ankommt.
3. Die Genossenschaft ist berechtigt, die Einhaltung dieser Hausordnung bzw. deren Überwachung Dritten, z.B. Hausmeistern zu übertragen. Beschwerden über die Nichtbeachtung dieser Hausordnung sind der Genossenschaft schriftlich anzuzeigen.

## **§10 Einhaltung behördlicher Vorschriften**

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere solche über die Lagerung von brennbaren Stoffen sowie über Aufstellung, Anschluss und Instandhaltung von Feuerstätten (Öfen, Herde und dgl.) sind von den Hausbewohnern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Diese Hausordnung ist in der gemeinsamen Sitzung des Vorstandes und des Aufsichtsrates am 11. März 1998 beschlossen worden.

Der Vorstand  
der Wohnungsgenossenschaft Gartenheim eG