

## HAUSORDNUNG

### der Wohnungsgenossenschaft Radeburg eG

gültig bis auf Widerruf – Ausgabestand: 1. August 2015

Sprechzeit: Dienstag, 14–18 Uhr ■ Tel: 035208/2587

- Die Hausordnung der Wohnungsgenossenschaft Radeburg eG ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages und in Verbindung mit diesem rechtsgültig.
- Alle Nutzer, Mieter, Gäste und Besucher sind verpflichtet, die Bestimmungen der nachfolgenden wiedergegebenen Hausordnung einzuhalten.
- Ein Verstoß gegen diese Regelungen kann zur Kündigung der Wohnung nach § 6 der allgemeinen Vertragsbestimmungen des Dauernutzungsvertrages der Wohnungsgenossenschaft Radeburg eG führen.

### Havarieanzeige

In **Not- und dringenden Fällen** ist außerhalb der Dienstzeit die Bereitschaft unter der Rufnummer **0172 3730812** zu verständigen.

Unberechtigte oder nichtige Anrufe sind kostenpflichtig!

- Der Nutzer oder Mieter (im folgenden Mieter) ist für Schäden, die der Genossenschaft (im folgenden WG) aus der Nichtbefolgung der Hausordnung entstehen, schadenersatzpflichtig.

- 2 -

### Pflegliche Behandlung der Genossenschaftswohnungen

- Die Wohnräume, Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser sind pfleglich zu behandeln und vor Schäden zu bewahren.
- Die Heizkörper sind in allen Räumen so zu betreiben, dass keine Schäden an dem Heizungssystem und in der Wohnung auftreten.
- Bei Störungen und Beschädigungen an Sanitär-, Gas-, Elektro- und Wasserleitungen sind die entsprechenden Maßnahmen zur Begrenzung des Schadens einzuleiten und gegebenenfalls die WG sofort zu benachrichtigen. Hierbei ist entsprechend der Havarieanzeige zu verfahren.
- Messeinrichtungen für Heizung und Wasser sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Im Schadensfall ist die WG zu informieren. Schuldhaft oder fahrlässig herbeigeführte Schäden trägt der Verursacher. Dies gilt auch für Manipulationen an den Messeinrichtungen.  
Zum Zwecke der Wartung und Kontrolle ist den beauftragten Personen der Zugang zu den Messeinrichtungen zu gewähren.  
Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass im Havariefall oder für Reparaturen und Wartungsarbeiten die Wohnung betreten werden kann. Es empfiehlt sich einen Wohnungsschlüssel beim Vorstand oder einer Vertrauensperson zu hinterlegen. Mehrkosten, die eintreten, weil wegen Nichtzugänglichkeit mehrfach angefahren werden muss, trägt der Verursacher.

- Elektro- und Gasgeräte sind von den Mietern unter Beachtung der gesetzlichen Brandschutzbestimmungen sachgemäß zu bedienen und zu behandeln.  
Insbesondere sind die Bestimmungen für den Umgang mit im Haushalt gebräuchlichen Elektrogeräten einzuhalten. Elektroherde sind durch eine Fachfirma anzuschließen.  
Ein Rechtsanspruch auf Schadenersatz durch die WG bei Fahrlässigkeit besteht nicht.
- Das Werfen von Gegenständen oder das Ausschütten von Wasser, Zigarettenresten und Abfällen sowie das Ausschütteln von Decken, Wäschestücken, Teppichen u. Ä. aus dem geöffneten Fenster, über Balkonbrüstungen sowie im Treppenhaus ist nicht gestattet. Die Balkonreinigung hat ohne Beeinträchtigung Dritter zu erfolgen.
- Die Wohnung ist ausreichend zu heizen und zu lüften (Stoßlüftung), wobei Bad und Küche besondere Aufmerksamkeit benötigen. Nehmen Sie die Hinweise der WG an, um dauerhafter Schimmelbildung vorzubeugen.
- Die Installation privater Antennenanlagen, einschließlich von Satellitenempfangsanlagen, außer von Zimmerantennen, in den Wohnungen der WG ist grundsätzlich verboten.  
Begründete Ausnahmefälle werden auf Antragstellung und auf der Grundlage geltender Gesetzlichkeiten durch den Vorstand geprüft. Illegal aufgestellte Anlagen sind auf Verlangen und auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen. Dadurch entstandene Schäden an Einrichtungen der WG trägt der Mieter.
- Für das Streichen der Balkone sind die Mieter eigenverantwortlich. Im Zyklus von fünf Jahren erhalten sie nach Rechnungslegung eine Aufwandsentschädigung bis zu 25,00 Euro für Farbe. Die WG hält sich eine Überprüfung der gestrichenen Balkone vor. (Gilt nur für Meißner Berg.)

- 3 -

**An gedämmten und verputzten Außenwänden sind Bohrungen und die Befestigung von Gegenständen grundsätzlich untersagt.**

- Erneuerungswürdige Sanitäreinrichtungen werden grundsätzlich in der Farbe weiß und Armaturen verchromt gestellt.  
Kunststofffenster sind schonend zu behandeln und nur mit mildem Reiniger zu pflegen.  
Das Bohren in Fensterrahmen, Fensterflügel, Haus- und Wohnungstüren ist nicht gestattet. Das Befestigen von Halterungen, wie zum Beispiel Scheibengardinen, kann nur mittels Selbstkleber erfolgen. Verwenden Sie keine Klebstoffe, welche die Oberfläche zerstören!

**Es gilt bei Auszug aus der Wohnung:**

- Die Wohnung ist in den Urzustand zu versetzen. Das heißt: Bei sanierten Wohnungen gilt als Maßgabe der Zustand der Wohnungsübergabe. Es ist ein fachgerechter Farbanstrich, nach Möglichkeit in Originalfarbe, aufzutragen. Bei unsanierten Wohnungen ist die Tapete vollständig zu entfernen. Durch den Mieter selbst angebrachte Bauten sind zu entfernen. Bei verspäteter Rückgabe erfolgt Schadenersatz gemäß BGB.

**Hinweise bei notwendigen Reparaturen**

- Reparatur- und Mängelanzeigen jeglicher Art sind schriftlich, formlos mit Adresse und kurzer Schilderung des Schadens, Telefonnummer und Erreichbarkeit in der WG zu hinterlegen. Durch den Mieter eigenmächtig veranlasste Reparaturen werden von der WG nicht getragen.
- Eine Veränderung von Namensschildern darf nur durch die WG durchgeführt werden.
- Die An- und Abmeldung von Familienmitgliedern hat ohne Aufforderung zu erfolgen. Verspätete oder vergessene Änderungen gehen zu Lasten des Mieters. Eine nachträgliche Verrechnung der Müllgebühren nach erfolgter Meldung an das Landratsamt kann nicht mehr erfolgen.

## Nutzung von Gemeinschaftsräumen

- Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen unterliegt der Berücksichtigung von Regelungen im Dauernutzungsvertrag.  
Für fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden an Gemeinschaftseinrichtungen haftet der Mieter, auch dann, wenn Dritte den Schaden mit Zustimmung oder Duldung des Mieters verursacht haben.
- Das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist in dem Umfang zulässig, wie es mit der allgemeinen Pflicht des Mieters zur pfleglichen Behandlung der Wohnung vereinbart ist. Das Aufhängen von Wäsche auf den Balkonen darf lediglich bis zur Brüstungshöhe der Balkone erfolgen.  
**Nach Abnahme der Wäsche sind auf den Trockenplätzen bzw. in den Trockenräumen die Wäscheleinen zu entfernen.**  
**Diese Einrichtungen stehen allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung!**
- Gemeinschaftsräume dürfen nicht mit zusätzlichen Verschlüssen versehen werden! Die Zugänglichkeit durch Beauftragte der WG ist jederzeit zu gewährleisten.

- 4 -

## Ordnung und Sicherheit

- Der brandschutzgerechte Zustand der Wohn- und Gemeinschaftsräume sowie der Anlagen und Einrichtungen ist von der WG sicherzustellen.  
Das Rauchen im Treppenhaus, in Kellergängen, Kellerräumen und Böden sowie die Verunreinigung mit Müllresten aller Art ist grundsätzlich verboten!  
Die Mieter haben die WG über festgestellte Mängel im Brandschutz an den Anlagen und Räumlichkeiten sofort zu informieren. Unterbleibt die Anzeige, ist der Mieter zum Ersatz des aus der Unterlassung entstehenden Schadens verpflichtet. Die Mieter haben insbesondere brandschutzgerechtes Verhalten beim Anschluss und bei der Nutzung elektrischer und gasbetriebener Geräte sowie bei der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten zu wahren. Für Lagerung und Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten ist der Mieter verpflichtet, die Brandschutzbestimmungen einzuhalten.
- Wasseruhren, Heizungsregulierungsventile, Kellergänge, Gänge zur Hintertür sowie auf dem Boden zum nächsten Eingang sind freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu Kellerräumen, in denen sich Absperrventile befinden, ist jederzeit zu gewährleisten. Ein Zweitschlüssel ist beim Hausmeister zu hinterlegen.
- Unsere Häuser verfügen über keine zusätzlichen Fluchtwege, die im Notfall benutzt werden könnten. Aus diesem Grund dürfen in Treppenhäusern sowie auf Treppenpodesten keine Gegenstände wie zum Beispiel Möbel, Blumenbänke und vor allem Schuhwerk abgestellt werden, welche im Ernstfall das Unfallrisiko und die Gefahr noch erhöhen. Kinderwagen sollten nur in Ausnahmefällen kurzzeitig abgestellt werden, wenn dadurch der Zugang zu den Treppenhäusern nicht beeinträchtigt wird und insbesondere bei Havariefällen die ungehinderte Benutzung des Fluchtweges gesichert ist.  
Grundsätzlich ist das Abstellen von Kinderwagen, Handwagen, Fahrrädern u. Ä. außerhalb der Wohnungen nur in den dafür vorgesehenen Räumen, zum Beispiel im Keller und in Abstellräumen, gestattet.
- Die Mieter haben die ihnen ausgehändigten Schlüssel sorgfältig aufzubewahren. Bei Verlust ist der Schlüssel zu ersetzen bzw. ein neues Schloss zu stellen. Können bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die übergebenen Schlüssel nicht vollständig zurückgegeben werden, ist der Mieter im Interesse der Sicherheit des nachfolgenden Wohnungsnutzers und der anderen Hausbewohner zum Einbau eines neuen Schlosses verpflichtet. Der Einbau gesonderter Sicherheitseinrichtungen an den Wohnungen ist unzulässig. Für eine Ein- und Zweiraum-Wohnung wurden drei Haustür- und drei Wohnungstürschlüssel ausgehändigt. Für eine Drei- und Vierraum-Wohnung jeweils vier Haustür- und vier Wohnungstürschlüssel. Alle Wohnungen erhielten zwei Briefkastenschlüssel.

**Die Wohnungsgenossenschaft verfügt über keine zusätzlichen Wohnungsschlüssel!**

- Boden- und Kellertüren sowie Türen zu anderen Nebenräumen sind beim Verlassen zu schließen. Hauseingangs- und Hintertüren sind geschlossen zu halten.
- Die Vertreter der WG sind berechtigt, nach Ankündigung Kontrollen in den Wohnräumen, Gemeinschafts- sowie Kellerräumen zur Wahrung von Ordnung, Sicherheit und Brandschutz durchzuführen. Hinweise zur Beseitigung von Mängeln sind durch die Mieter zu befolgen. Bei Nichtbeachtung der Hinweise sind die daraus entstehenden Schäden durch die dafür verantwortlichen Mieter zu tragen.  
Bei Mieterstreitigkeiten ist grundsätzlich zuerst das Gespräch mit der entsprechenden Mietpartei zu suchen. Alle zivilrechtlichen Streitigkeiten der Mieter untereinander fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Wohnungsverwaltung der Genossenschaft.

- 5 -

**Persönliche Aushänge dürfen nur mit Erlaubnis des Vermieters an den Informationstafeln angebracht werden.**

### Vermeidung von Lärmbelästigung

- Die Mieter haben unnötige Lärmbelästigungen, zum Beispiel durch unsachgemäßes Bedienen und Benutzen von Geräten, Fahrzeugen u. ä. zu vermeiden.
- Es ist insbesondere untersagt, die Nachtruhe anderer Personen in der Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr zu stören. Ruhestörende Lärmbelästigung und lärmverursachende Tätigkeiten jeglicher Art dürfen werktags, einschließlich samstags, vor 8.00 Uhr, während der Mittagszeit von 12.00 bis 14.00 Uhr und nach 19.00 Uhr nicht ausgeführt werden.  
An Sonn- und Feiertagen sind Lärmbelästigungen jeglicher Art nicht zulässig.  
Ausnahmen ergeben sich nur durch Baumaßnahmen oder Arbeiten, die von der WG beauftragte Handwerker durchführen.

**Rundfunk-, Fernseh- und andere Tongeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Das Betreiben dieser Geräte auf den Balkonen ist nicht gestattet.**

### **Hausreinigung**

- Die Hausreinigung wird durch eine Fremdfirma einmal wöchentlich sachgemäß durchgeführt. (außer Freiheitsstraße 5).
- Die Trockenräume sind von deren Nutzern in eigener Regie regelmäßig zu reinigen.

### Schlussbestimmungen

- Diese Hausordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft. Alle früheren Hausordnungen verlieren dadurch ihre Gültigkeit.

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Radeburg eG

Anlage zur Hausordnung

Anlage 1 – Gebührenordnung der Wohnungsgenossenschaft Radeburg eG