

# HAUSORDNUNG

## Bauverein Gräfrath eG



Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Eine gute und sichere Wohnungsversorgung ist nur dann gewährleistet, wenn sich die Hausgemeinschaft wohlfühlt, wenn alle Bewohner in gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz miteinander leben und sowohl die Wohnung wie auch das gemeinsame genossenschaftliche Eigentum pfleglich behandelt wird.

Diese Hausordnung soll dabei helfen, diesem Zweck/Ziel näher zu kommen und das Zusammenleben im Haus zu regeln.

**Sie ist verbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages und enthält Rechte und Pflichten, die für alle Bewohner gelten.**

### 1. Lärm vermeiden

1. Lärm belastet alle Hausbewohner und ist somit zu vermeiden. Die allgemeinen **Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr** sind einzuhalten und jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung ist zu unterlassen.
2. Fernseh-, Rundfunkgeräte, Spielkonsolen und andere elektronische Endgeräte sind immer auf Zimmerlautstärke einzustellen; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Terrassen usw.) darf Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren oder Singen dürfen Nachbarn nicht übermäßig oder unzumutbar gestört werden (Fenster geschlossen halten usw.).
3. Beim Musizieren, Singen oder bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen ist darauf zu achten, dass diese Ausübung/Ausführung werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten erfolgt. Diese Tätigkeiten sollten bis 20.00 Uhr beendet sein.
4. Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

### 2. Spiel- und Ruheflächen im Miteinander nutzen

1. Den Spielbedürfnissen von Kindern und den Ruhebedürfnissen von Bewohnern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen.
2. Insbesondere dürfen Freiflächen und Wiesenflächen der Genossenschaft für alle Generationen als Spiel- und Aufenthaltsort, vorübergehend/stundenweise genutzt werden. Aus Sicherheitsgründen dürfen sich Kinder nicht im Speicher, Keller, in Treppenhäusern oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen ohne Aufsichtsperson aufhalten.
3. Auf der zum Haus angrenzenden Wiese dürfen Kleinkindspielgeräte aufgestellt werden, soweit diese sich in Sicht- und Rufweite der Wohnung befinden und nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Hausgemeinschaft, Nachbarschaft oder sichtbare Schädigung der Fläche/Wiese/Bepflanzung führen.

4. Dauerhafte Befestigungen (Betonierung usw.) der Spielgeräte/Gegenstände dürfen nicht vorgenommen und die Grünflächenpflege darf durch die Aufstellung der Spielgeräte/Gegenstände nicht verhindert werden.
5. Freunde und Besucher aller Generationen dürfen die Spiel- und Ruheflächen (Wiesen usw.) in deren Beisein auch vorübergehend/stundenweise mitnutzen.
6. Alle Generationen und insbesondere die Eltern der spielenden Kinder sind aufgerufen, im Spiel-/Aufenthaltsbereich für Sicherheit, Schadensvermeidung und Sauberkeit zu sorgen und haben darauf zu achten, dass das Ruhebedürfnis der Nachbarschaft nicht unzumutbar gestört wird.
7. Fußball-, Handball- und vergleichbare Spiele sind nur mit Soft- und Kunststoffbällen auf den Rasenflächen gestattet. Es ist besonders darauf zu achten, dass keiner gefährdet, geschädigt oder belästigt wird.
8. Private Gegenstände, Spielzeuge usw. sind nach Beendigung des Aufenthalts/Spielens wegzuräumen.
9. Hinterlassen oder werfen Sie keine Abfälle in die Freiflächen/Grünanlagen, kompostieren Sie keine Essensreste und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Ratten dürfen nicht durch leicht zugängliche Nahrungsquellen angelockt werden (z.B. Vogelfutter, Komposthaufen, offene Mülltonnen usw.).
10. Die Benutzung der Freiflächen, Wiesenflächen und Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr.

### **3. Sicherheit gewährleisten**

1. Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen bleiben. Schließen Sie Haus-, Keller- und Hoftüren nach jeder Benutzung. Das **Abschließen** von Haus- und Hoftüren sowie von Türen zu Gemeinschaftsräumen (Speicher, usw.) ist in Mehrfamilienhäusern aus Sicherheitsgründen nicht erlaubt (Fluchtweg!).
2. Halten Sie Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen. Fahrräder, Tretroller, private Gegenstände etc. gehören nicht dorthin. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen oder Gehhilfen (Rollatoren usw.), wenn dadurch keine Fluchtwege versperrt und/oder andere Hausbewohner unzumutbar behindert werden.
3. Schuhregale und Schuhe, Garderoben, Schränke, Schirmständer, Vasen und andere Gegenstände gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus oder auf Treppenanlagen. Auch auf dem gemeinsamen Dachspeicher, in den Kellergängen, im Gemeinschaftskeller, Heizungsräumen sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen. Davon ausgenommen sind Gegenstände, die zum Waschen und Trocken der Wäsche dienen (z.B. Waschmittel in der Waschküche, Wäscheständer im Trockenraum/Dachspeicher usw.) oder der Hausgemeinschaft dienen (Besen, Kehrblech im Gemeinschaftskeller usw.).
4. Es wird im Allgemeinen geduldet, wenn Mieter auf dem gemeinsamen Dachspeicher vorübergehend einzelne Gegenstände (z.B. Kinderbett, Tisch, Stuhl, Koffer, Leiter usw.) dort abstellen und diese ordentlich mit dem Mieternamen versehen.
5. In den Wohnungen, Kellern und Gemeinschaftseinrichtungen dürfen Motorräder, Mofas etc. nicht abgestellt werden.
6. E-Bikes dürfen in der Wohnung, im Privatkeller oder Fahrradkeller abgestellt werden.
7. Das Anbringen von Fahrradschienen an Keller-Außentreppeanlagen kann bei Bedarf und Möglichkeit von der Genossenschaft veranlasst werden (Gemeinschaftseigentum).
8. Das Abstellen von Motorrädern, Mofas, E-Bikes usw. außerhalb des Hauses bzw. auf Frei-/Außenflächen der Genossenschaft bedarf der Genehmigung.

9. Platzieren Sie Blumenkästen, Blumentöpfe und Ähnliches so, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Blumenkästen müssen auch in vorinstallierten Balkonkästen angebracht werden. Beim Gießen von Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster, Balkone und Terrassen etc. anderer Mieter tropft.
10. Das Ausklopfen, Ausschütteln oder Entleeren von Gegenständen aus Fenstern und von Balkonen ist nicht gestattet.
11. Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit handelsüblichen Elektrogrills oder Gasgrills erlaubt. Alle anderen Grillarten (z.B. Kohlegrill, Feuerschale usw.) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 Meter zum Gebäude betrieben werden. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass keine Schäden verursacht und Nachbarn nicht belästigt werden. Brandschutzvorkehrungen sind einzuhalten.
12. Das Aufbewahren oder die Verwendung von explosiven, feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen im Haus, ist nur im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig.
13. Das Lagern von Gasflaschen für Gasgrills die auf dem Balkon oder auf der Terrasse fachgerecht (überdachter, belüfteter, schattiger Bereich usw.) aufbewahrt werden, ist erlaubt.
14. Das Rauchen und der Konsum von Rauschmittel (z.B. Cannabis, Alkohol usw.) ist im Treppenhaus, im Aufzug, in Dachböden- und Kellerräumen untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon/der Terrasse rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.
15. Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie uns über deren Namen und Adresse.

## **4. Genossenschaftliches Eigentum pfleglich behandeln**

1. Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück ständig sauber. Außerordentliche Verschmutzungen sind vom Verursacher unverzüglich zu entfernen.
2. Alle Wohnungsnutzer sind abwechselnd zur regelmäßigen Reinigung der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie zur Laubbeseitigung, Schneebeseitigung und zum Streuen bei Glätte mietvertraglich verpflichtet, sofern dies nicht durch eine Drittfirma durchgeführt wird oder werden kann.
3. Die Hausgemeinschaft regelt in eigener Verantwortung:
  - die Reinigung und Säuberung von Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Treppenhaus, Keller, Dachboden, Waschküche und Außenbereiche (inkl. Hof, Bürgersteig, Müllbehälterplatz, Lichtschächte, Treppen, Bodenabläufe/-rinnen usw.).
  - die Beseitigung von Laub, Schnee und Eis sowie das Streuen bei Glätte (z.B. nach dem Schneekarten-System).
  - die Benutzung der Waschküche und der Trockenräume
  - das Herausstellen/Einholen der Wertstoff- und Abfallbehälter
4. Des Weiteren ist die Laub-, Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte ebenfalls für alle Hausbewohner im Wechsel in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr durchzuführen.
5. Es wird empfohlen im turnusmäßigen Wechsel die o.g. Arbeiten durchzuführen (z.B. im monatlichen Wechsel usw.) oder jeweils innerhalb der Hausgemeinschaft einen Reinigungsplan/-system auszuarbeiten. Kann sich die Hausgemeinschaft nicht einigen oder funktioniert deren Plan/System nicht, kann die Genossenschaft die Planerstellung und im Fall, dass es gar nicht funktioniert, auch die Leistung durchführen lassen und im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Kosten nach Wohnfläche auf alle Mieter im Haus umlegen.

6. Halten Sie die Lichtschächte, Bodenabläufe im Innen- und Außenbereich, Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken frei. Schütten Sie insbesondere kein Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu in Toiletten hinein; auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.
7. Wer seinen Reinigungspflichten z.B. wegen Abwesenheit oder Erkrankung nicht nachkommen kann, hat für eine Vertretung zu sorgen.
8. Sollte ein Bewohner seinen Pflichten wiederholt nicht nachkommen, so kann die Genossenschaft mit diesen Aufgaben ein Unternehmen zu Lasten dieser Person beauftragen.

## **5. Bausubstanz schützen – richtig lüften und heizen**

1. Belüften und beheizen Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoß- oder Querlüftung zu erfolgen.
2. Das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus ist nicht erlaubt, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.
3. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäreinrichtungen (Wasserleitungen, Abflussrohre usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Dachboden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – außer zum Stoßlüften – unbedingt geschlossen. Verschließen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster. Ein Frostschaden an der Heizung oder Substanzschäden sind dann ausgeschlossen, wenn die Lufttemperatur in der Wohnung bei mindestens 16 Grad liegt. Diese Lufttemperatur sollte in keinem Wohnraum unterschritten werden!
4. Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen etc. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, 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.

## **6. Zum privaten Gebrauch überlassene Freiräume verantwortungsvoll nutzen (Mietergärten)**

1. Mitglieder, die eine Genehmigung/Duldung für die kostenlose Nutzung eines Gartens der Genossenschaft erhalten haben, verfügen über einen gewissen Gestaltungsfreiraum. Dies bedeutet, dass Sie den Garten frei gestalten können – zumindest was das Anlegen von Beeten und das Pflanzen von Blumen und Sträuchern betrifft. Auch Gegenstände, die nicht fest installiert sind, wie beispielsweise Liegestühle, Sonnenschirme, Tischgarnituren oder Spielgeräte, dürfen nach eigenem Ermessen aufgestellt werden.
2. Das Mitglied/der Nutzer hat dafür Sorge zu tragen, dass der Garten in einem natürlichen, gepflegten Allgemeinzustand bleibt.
3. Bauliche Veränderungen (z.B. Zäune, Mauern, Hütten, Terrassen usw.) oder die Anpflanzung oder Entfernung von Bäumen dürfen ohne Genehmigung nicht vorgenommen werden und der Garten darf nicht vom Nutzer an Dritte weitergegeben werden.

## 7. Gemeinschaftseinrichtungen bestimmungsgemäß nutzen

1. Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Von der Genossenschaft oder von der Hausgemeinschaft aufgestellte Aufteilungspläne müssen bei der Benutzung beachten werden.
2. Personenaufzug  
Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Genossenschaft, mit dem Aufzug transportiert werden.
3. Sammelheizung – Heizungskeller  
Sofern seitens der Genossenschaft die Anschlussmöglichkeit an einer Heizungsanlage (Sammelheizung usw.) geboten wird, besteht Anschlusspflicht an diese Gemeinschaftsanlage. Nur in begründeten Ausnahmefällen können dann noch Genehmigungen für Mieteranlagen erteilt werden. Heizungsräume sind stets frei und zugänglich zu halten. Das zusätzliche Beheizen von Wohnungen mit vermeintlichen Alternativen (Heizlüfter usw.) kann ohne umfassende Aufklärung zu einer Vielzahl an Wohnungsbränden, Explosionen und Todesfällen führen. Viele der Heizalternativen sind nicht für die Nutzung in Innenräumen ausgelegt und schlichtweg ein gefährlicher Brandherd. **Wenn Sie über Heizalternativen nachdenken, kontaktieren Sie in jedem Fall unsere Geschäftsstelle.**
4. Müllräume und Müllboxen  
Werfen Sie in Müllbehälter nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend ihrer Bestimmung. Für die Entsorgung von Sperrmüll und größeren Mengen Müll informieren Sie sich bitte bei Ihrem kommunalen Entsorgungsbetrieb und stellen Sie Ihren Sperrmüll oder Ihre städtische Abfallsäcke (z.B. rote Säcke) erst kurz vor dem Entsorgungstermin zur Abholung bereit. Die Reinigung regelt die Hausgemeinschaft in eigener Verantwortung.
5. Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluss  
Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit Genehmigung gestattet. Sofern die Möglichkeit geboten ist über einen Breitbandkabelanschluss (Multimediodose usw.) oder über Internetanschluss das Fernsehprogramm zu empfangen, werden in der Regel keine Genehmigungen erteilt. Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte dem Kabelnetzbetreiber oder Internetanbieter und nur bei Bedarf der Verwaltung. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an den Anschlüssen usw. durchzuführen.

## 8. Haustiere rücksichtsvoll halten

1. Harmlose, nicht angsteinflößende Kleintiere wie Hamster, Fische, Sittiche, Kaninchen usw. dürfen ohne Genehmigung in haushaltsübliche Anzahl in der Wohnung gehalten werden. Das Halten von anderen Tieren - insbesondere von Hunden, Katzen, Papageien, Spinnen, Schlangen usw. – ist genehmigungspflichtig. Für die Nutztierhaltung (Hühner usw.) werden in der Regel keine Genehmigungen erteilt.
2. Anträge sind schriftlich an dem Vorstand über die Verwaltung der Genossenschaft zu richten. Hunde/Tiere, die gemäß der gesetzlichen Regelung als gefährlich eingestuft sind, werden in der Regel nicht genehmigt. Sollte es zu Belästigungen oder Störungen durch die Tierhaltung kommen, kann die Genehmigung widerrufen werden.
3. Bei Hunden ist darauf zu achten, dass diese sich nicht ohne befähigte Aufsichtsperson (z.B. keine Kinder mit gr. Hunden usw.) in den Außenanlagen, im Treppenhaus oder anderen Gemeinschaftsflächen aufhalten. Auf Gemeinschaftsflächen der Genossenschaft (Treppenhäuser, Wege, Wiesen usw.) sind Hunde an der Leine zu führen. Verunreinigungen und Hinterlassenschaften sind zu vermeiden und sofort zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Hunde grundsätzlich fernzuhalten.

## 9. Schäden unverzüglich melden

1. Treten in der Wohnung, den Gemeinschaftseinrichtungen oder am Haus Schäden auf, ist unverzüglich eine Meldung an die Verwaltung der Genossenschaft erforderlich, damit die notwendigen Maßnahmen schnellstens durchgeführt werden können.
2. Schadhafte Einrichtungen dürfen nicht weiter benutzt werden.
3. Eigenmächtige Beauftragung von Handwerkern ist zu unterlassen, es sei denn, bei Störungen an den Rauchwarnmeldern oder bei schwerwiegenden Schäden bzw. Notsituationen, die in Notdienstzeiten auftreten. Die Notdienstzeiten gelten nur nach Dienstschluss der Genossenschaft, an Wochenenden und an Feiertagen. Grundsätzlich ist eine **Inanspruchnahme von Notdiensten nur bei drohender Gefährdung für Menschen, Sachen oder Tiere** angebracht bzw. gestattet. Bei der Beauftragung sollten die auf der Webseite oder dem Anrufbeantworter der Genossenschaft angegebenen Unternehmen berücksichtigt werden. Wenn Störungen am nächsten Morgen/Werktag der Genossenschaft gemeldet werden, sorgt die Verwaltung unverzüglich für die Schadensbehebung.
4. Bei Heimwerkertätigkeiten und insbesondere vor dem Anbringen von Dübeln oder dem Einschlagen von Nägeln hat sich der Mieter über die Lage von Wasser-, Abwasser- oder Heizungsrohren, sowie der Stromleitungen zu informieren/vergewissern.

## 10. Haus- und Wohnungsbegehungen durchführen lassen

1. Die Beschäftigten und Gremienmitglieder der Genossenschaft sind berechtigt, von Fall zu Fall kurze Haus- und Wohnungsbegehungen durchzuführen, um sich von der Gebrauchsfähigkeit der genossenschaftseigenen Einrichtungen zu überzeugen oder um Verwaltungsaufgaben nachzukommen (Verkehrs- und Brandschutzsicherung, Planungsaufgaben usw.).
2. Die Wohnungsbegehungen werden angekündigt, die Hausbegehungen und die Begehung der Gemeinschaftseinrichtungen (Außenanlagen, Speicherböden, Treppenhäuser usw.) finden in der Regel ohne Ankündigung statt.

Die Hausordnung -Fassung 2024- wurde am 15.05.2024 in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedet und ist ab dem 01.07.2024 gültig.

**BAUVEREIN GRÄFRATH eG**

Schulstraße 47, 42653 Solingen

**Der Vorstand**