

HAUSORDNUNG

Ein schönes Umfeld, gepflegte Außenanlagen, saubere Treppenhäuser und funktionierende Einrichtungen für den Allgemeingebrauch erhöhen den Wohnwert für alle Mitglieder. Es lohnt sich daher, nicht nur mit der eigenen Wohnung, sondern auch mit der gesamten Wohnungsanlage verantwortungsvoll umzugehen.

Jeder Mensch verknüpft mit seiner Wohnung die für ihn wünschenswerte Lebensqualität. Die GeWoGe 1897 ist sehr bemüht, jedem Nutzer ein schönes und friedliches Wohnen zu ermöglichen, weshalb jeder Bewohner aufgefordert wird auf Ruhe und Ordnung zu achten. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist diese Hausordnung Bestandteil des Dauernutzungsvertrages. Verstöße gegen die Hausordnung sind wie Verstöße gegen den Nutzungsvertrag, mit den entsprechenden Konsequenzen, zu werten.

I. HAUSGEMEINSCHAFT

- a) Bitte bedenken Sie, dass Sie mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme begründeten Zusammenlebens mitwirken müssen.
- b) Bitte bedenken Sie auch, dass Sie eine Genossenschaftswohnung nutzen. Der genossenschaftliche Grundgedanke basiert auf dem Gemeinschaftsprinzip. Die GeWoGe 1897 kann Ihnen den Wohnraum nur günstig zur Verfügung stellen, wenn alle Mitglieder zum Wohl der Genossenschaft handeln.
- c) Zur Wahrung der Belange aller Bewohner und auch der Belange der Genossenschaft ist daher diese Hausordnung aufgestellt. Die Einhaltung der Hausordnung wird dem Hausfrieden und der Förderung der Gemeinschaft dienen.

II. NUTZUNG DER WOHNUNG

1) Schutz vor Lärm

- a) Ruhestörender Lärm ist zu vermeiden.
- b) Die Benutzung von Musikinstrumenten und technischen Geräten jeglicher Art, wie Computer oder Fernseher, dürfen zu keiner Zeit zur Störung von anderen Hausbewohnern führen. Zimmerlautstärke ist stets einzuhalten. Während der Ruhezeiten, mittags von 13:00 bis 15:00 Uhr, nachts von 22:00 bis 7:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen hat das Ruhebedürfnis der Hausbewohner ganz besondere Beachtung zu finden.
- c) Mit Geräusch verbundene Tätigkeiten, wie beispielsweise das Bohren von Löchern oder das Staubsaugen, dürfen nur an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten durchgeführt werden.
- d) Soweit bei hauswirtschaftlichen bzw. handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden sind (z. B. Rasenmähen, Staubsaugen und dgl.) sind diese vornehmlich werktags außerhalb der Ruhezeiten durchzuführen.
- e) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22:00 Uhr erstrecken, sollen den Mitbewohnern und Nachbarn rechtzeitig angekündigt werden. Der verursachte Lärm ist möglichst gering zu halten.

2) Lüftung und Hygiene

- a) Haus und Wohnung sind stets, auch in der kalten Jahreszeit, ausreichend zu lüften. Kurzzeitige Lüftung in der Form von Querlüftung ist wirkungsvoller als die Lüftung einzelner Räume über längere Zeit. Übermäßige Auskühlung der Wohnung wird damit vermieden. Eine Lüftung der Wohnung zum Treppenhaus darf nicht erfolgen. Wir verweisen auf unseren Ratgeber „Richtig heizen und lüften“.
- b) Wird Ungeziefer bemerkt, auch Ratten, ist die Genossenschaft unverzüglich zu verständigen.
- c) Halten Sie bitte die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfall frei. Schütten Sie bitte auf keinen Fall Küchenabfälle, Hygieneartikel, Papierwindeln, etc. in den Abfluss, sondern entsorgen diese über den Hausmüll. Verstopfungen müssen vom Verursacher auf eigene Kosten beseitigt werden.

3) Waschen und Trocknen

- a) Wasch- und Trockenräume mit ihren Einrichtungen sowie etwa vorhandene Außentrockenanlagen sollen ihrem Verwendungszweck entsprechend genutzt werden. Über die Reihenfolge der Benutzung haben sich die Bewohner zu verständigen. Kommt eine Verständigung nicht zustande, entscheidet die GeWoGe 1897 über die Reihenfolge und die Dauer der Benutzung. Waschräume und ihre Einrichtungen sind nach der Benutzung gründlich zu reinigen.
- b) An Sonn- und Feiertagen darf auf den Außentrocknanlagen keine Wäsche getrocknet werden.
- c) Wäschetrocknen auf den Balkonen ist nur in Balkonbrüstungshöhe gestattet. Teppiche, Decken oder dgl. dürfen nicht über die Balkonbrüstung oder aus dem Fenster heraus ausgeschüttelt werden.
- d) Sofern entsprechende Installationen vorgesehen sind, sind eigene Waschräume fest anzuschließen.

- e) Für Zerstörungen von Emaille und dergleichen infolge Einleitens von Waschlauge in sanitäre Einrichtungen, Badewannen und dergleichen haftet das Mitglied.
- f) Zum Hause gehörige Wascheinrichtungen und auch eigene Waschräume dürfen hausfremden Personen nicht dienlich gemacht werden, da hiermit entstehende Kosten des Wasserverbrauchs und der Kanalbenutzung von allen anderen Hausbewohnern mitgetragen werden müssen, andererseits eine Abgeltung über die Genossenschaft nicht möglich ist. Diese Bestimmung gilt nicht in Häusern, in denen alle Wasserverbrauchsstellen mit entsprechenden Messeinrichtungen ausgestattet sind.

4) Bauliche Veränderungen

- a) Bauliche Änderungen jeglicher Art, besonders an Gas-, Wasser- und Elektroleitungen, sind nur nach schriftlicher Genehmigung der GeWoGe 1897 gestattet und dürfen nur von Fachfirmen ausgeführt werden. Türen, Fenster, Fensterverkleidungen, Fußböden, Außenwände und -fassaden dürfen nicht durchbohrt werden.
- b) Die Installation von Parabolantennen oder Satellitenschüssel ist grundsätzlich untersagt. Die Radio- und Fernsehversorgung wird über die GeWoGe 1897 sichergestellt. Die Gebühren werden über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet. Eventuell erforderliche Receiver oder Set Top Boxen sind vom Mitglied auf eigene Kosten zu erwerben.
- c) Veränderung an der Fassade, hierzu zählt auch das Verlegen von Kabeln, Bohrungen, oder das Anbringen von Firmen- oder Werbeschilder bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die GeWoGe 1897.
- d) Beim Verlegen von Teppichböden und anderen Fußbodenbelägen durch das Mitglied ist darauf zu achten, dass diese Belege ohne Schwierigkeiten wieder zu entfernen sind und der vorhandene Fußbodenbelag nicht beschädigt wird. Das Kürzen von Türen ist nicht gestattet. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses ist der alte Zustand wiederherzustellen.
- e) Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz, Kunststoff oder sonstigen Materialien sind nur insoweit erlaubt, als eine Entfernung und Wiederherstellung des alten Zustandes möglich ist.

5) Allgemeine Hinweise

- a) Das Grillen auf Balkonen, Loggien, Terrassen oder unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen ist mit festem oder flüssigem Brennstoff (z. B. Holzkohle) verboten.
- b) Wenn Sie in der Wohnung oder auf dem Balkon rauchen, dürfen Sie Ihre Nachbarn nicht belästigen. In Hausfluren, Treppenhäusern, Aufzügen und Kellern ist das Rauchen grundsätzlich untersagt.
- c) Blumenkästen an Balkonen und Fensterbänken fest und sicher angebracht werden. Sie dürfen nicht an der Fassade befestigt werden. Beim Gießen darf kein Wasser an der Fassade herunterlaufen oder auf die Balkone anderer Mitglieder tropfen.
- d) Die Balkon- und Loggiaentwässerung muss von Schmutz, Laub, Eis und Schnee freigehalten werden, da sie nur so ordnungsgemäß funktioniert.
- e) Das Anbringen von Markisen u. ä. in Verbindung mit dem Bauwerk bedarf der schriftlichen Zustimmung der GeWoGe 1897.
- f) Mit Ausnahme von Kleintieren (z. B. Fische, Hamster) dürfen Tiere in der Wohnung und Wohnungsanlage nicht gehalten werden.

III. NUTZUNG DER GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

1) Sicherheit, Treppenhaus, Keller und Allgemeinflächen

- a) Die Haustüren sind geschlossen zu halten. Sie dürfen jedoch nicht abgeschlossen werden, auch nicht nachts, damit Rettungskräfte und Polizei Zugang bekommen können.
- b) Treppenhäuser, Flure (auch Kellerflure), Hauseingänge und Zuwegungen müssen von Gegenständen jeglicher Art frei bleiben, um Fluchtwege im Notfall nicht zu blockieren und unnötige Brandlasten zu vermeiden. Pflanzen, Schuhe/ Schuhschränke, Schirmständer und dgl. dürfen nicht im Treppenhaus gelagert werden.
- c) Die zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgewiesenen Räume dürfen nicht zur Lagerung von privaten Gegenständen, Abstellung von Möbeln und dergleichen benutzt werden. Die Unterstellung von Motorfahrzeugen ist weder in diesen Räumen, noch im Hause gestattet.
- d) Das Lagern von feuergefährlichen und/oder leicht entzündbaren Stoffen, Explosivstoffe sowie geruchverursachenden Stoffen in Keller oder Bodenräumen ist strengstens verboten.
- e) der Keller ist kein Wohnraum und wird daher nicht beheizt. Wir empfehlen, dort keine Gegenstände zu lagern, die durch Feuchtigkeit oder Schimmelbildung nachhaltig beschädigt werden können.
- f) Gemeinschaftsräume, Fahrradkeller, Treppenhäuser und dergleichen sind keine Spielplätze für Kinder. Die Kinder sind ebenfalls anzuhalten, das Ruhebedürfnis der Erwachsenen, besonders älterer Menschen, zu beachten.

- g) Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren müssen in den dafür vorgesehenen Abstellräumen untergestellt werden und dürfen nicht im Treppenhaus abgestellt werden.

2) Außenanlagen

- a) Außenanlagen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern sollen u. a. dem Erholungsbedürfnis der Bewohner dienen und das Wohnumfeld verschönern. Die Anlagen stehen zum Spielen zur Verfügung. Die Erziehungsberechtigten von Kindern werden daher angehalten, eine übermäßige Lärmbelastigung aller Anwohner zu vermeiden. Die Lärmbelastigung durch Fußballspielen und Radfahren auf Rasenflächen, Plätzen und Wegen sollte möglichst gering sein. Die GeWoGe 1897 behält sich das Recht vor, Einzelfallregelungen vorzunehmen.
- b) Sind an der Wohnanlage genossenschaftseigene Kinderspielplätze vorhanden, so dürfen die entsprechenden Spielgeräte nur von Kindern genutzt werden, deren Alter hierfür angemessen ist. Die Eltern sind verpflichtet, ihre Aufsichtspflicht zu erfüllen.
- c) Sollte die Pflege und Instandhaltung der Außenanlagen den Hausbewohnern obliegen, ist ein ständig einwandfreier Zustand anzustreben. Im Übrigen ist eine pflegliche Behandlung aller Außenanlagen allen Hausbewohnern auferlegt. Die Gartenordnung ist zwingend einzuhalten.
- d) Das Grillen in Gärten an offenen Feuerstellen darf nicht zu einer permanenten Störung der Nachbarn führen. Bei besonderer Belästigung der Anwohner behält sich die GeWoGe 1897 eine Einzelfallregelung vor.
- e) Innerhalb der Rasenflächen sind ohne Genehmigung der GeWoGe 1897 keine Pflanzenbeete oder Reservate anzulegen bzw. Erholungsflächen (z. B. Terrassen) oder Swimmingpools aufzustellen. Die GeWoGe 1897 behält sich das Recht vor, diese bei Zuwiderhandlung zu entfernen.
- f) Amtlich zugelassene Kraftfahrzeuge dürfen nur auf zum Parken vorgesehenen Stellen abgestellt werden. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Eigentum der GeWoGe 1897 ist untersagt.
- g) Amtlich nicht zugelassene Kraftfahrzeuge dürfen nicht auf dem Eigentum der GeWoGe 1897 abgestellt werden und werden zu Lasten des letzten Halters entfernt.
- h) Hauszugangswege, Tordurchfahrten sowie Garagenhöfe und deren Zufahrten sind freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Bedarfsfall nicht behindert werden.

3) Pflege, Reinigung und Mülltrennung

- a) Sofern die Reinigung nicht durch eine Fremdfirma ausgeführt wird, sind zur Reinigung und Sauberhaltung der Hauszugänge, der Treppenhäuser, der Gemeinschaftsräume im Keller und Dachgeschoss sowie der gemeinsamen Hofflächen alle Hausbewohner verpflichtet.
- b) Die Bewohner der Erdgeschosswohnungen reinigen den Erdgeschossflur und die zum Erdgeschoss führenden Stufen oder Treppen. Die Bewohner der Geschosswohnungen reinigen die Treppe vom tiefer gelegenen Geschoss bis zu ihrem Geschoss und die dazu gehörigen Podeste. Die Reinigung muss mindestens einmal wöchentlich vorgenommen werden. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich in der Reinigung ab.
- c) Bei außergewöhnlicher Verschmutzung gilt das Verursacherprinzip, soweit dieser ermittelt werden kann.
- d) Die Reinigung soll sich nicht nur auf die Pflege von Treppenstufen beschränken, sondern Geländer, Türen, Sockel, Wände, Decken und Fenster einschließen.
- e) An der mindestens wöchentlich durchzuführenden Reinigung des Kellertreppenhauses sowie des Treppenhauses zum nicht ausgebauten Dachgeschoss beteiligen sich alle Parteien im regelmäßigen Wechsel oder nach Absprache. Trockenböden im Dachgeschoss und Trockenräume im Keller sind wenigstens einmal monatlich gründlich, möglichst feucht, zu säubern und zwar von allen Hausbewohnern wechselweise, auch von den Parteien, die auf eine Benutzung verzichten.
- f) Bei vorübergehender Abwesenheit, Krankheit oder sonstiger Verhinderung hat das Mitglied für entsprechende Ableistung der Pflege- und Reinigungspflichten zu sorgen. Ist unter den Hausbewohnern keine Einigung über die Ableistung der Pflege- und Reinigungspflicht zu erreichen, entscheidet die GeWoGe 1897, in welcher Reihenfolge sie zu erfolgen hat.
- g) Abfälle sind ausschließlich in den dafür aufgestellten Müllbehältern zu entsorgen. Auf eine konsequente Mülltrennung ist zu achten. Wir weisen auf unseren Ratgeber „Die richtige Mülltrennung“. Die Mülltonnenabstellfläche ist stets sauber zu halten.

IV. SCHÄDEN UND SCHADENSVERHÜTUNG

- a) Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam genutzten Räumen oder am Haus auf, so ist die GeWoGe 1897 unverzüglich zu unterrichten.
- b) Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so haben die Bewohner, soweit sie dazu imstande sind, für die Beseitigung des Schadens oder die Anbringung zweckentsprechender Warnzeichen zu sorgen.

- c) Versagt die allgemeine Treppenhaus- und Flurbeleuchtung, so ist die GeWoGe 1897 unverzüglich zu benachrichtigen. Bis zur Behebung des Schadens ist von den Bewohnern und deren Besuchern erhöhte Vorsicht anzuwenden. Nach Möglichkeit ist für eine Notbeleuchtung zu sorgen.
- d) Zerbrochene Scheiben in Türen und Fenstern der Wohnung und den zugehörigen Kellerräumen sind vom Mitglied auf eigene Kosten sofort erneuern zu lassen. Von zerbrochenen Scheiben in Haustüren, Treppenhausfenstern und Fenstern der Allgmeinräume ist die GeWoGe 1897 zu verständigen.
- e) Einrichtungsgegenstände der sanitären Installation sind pfleglich zu behandeln und im ordentlichem Zustand zu halten. Die Emaille von Bädern, WC-Töpfen und Waschtischen verträgt keine scharfen chemischen Mittel.
- f) Etwaige Kosten der Behebung von Schäden, die von Hausbewohnern an Teilen der Wohnung, des Hauses und der Außenanlagen verursacht werden, sind von den Bewohnern zu tragen.
- g) Bei Frostgefahr sind die zur Wohnung gehörenden frostgefährdeten Einrichtungen sowie Wasseruhren, Wasserleitungen in den Kellern, Außenzapfstellen und dergleichen vor dem Einfrieren zu schützen. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind geschlossen zu halten.
- h) Bei Abwesenheit hat das Mitglied für anderweitige Erfüllung der oben genannten Verpflichtungen zu sorgen.

V. GEHWEGE, ZUWEGE UND STRAßE

- a) Nach gültiger Rechtslage obliegt die Reinigungspflicht der Gehwege grundsätzlich den jeweiligen Anliegern. Die Reinigungspflicht für die Fahrbahn liegt dagegen bei der Stadt Mönchengladbach. Die Stadt kann jedoch diese Pflicht auf die Anlieger übertragen, wenn die Verkehrsverhältnisse in der Straße eine Reinigung durch den Anlieger zu lassen.
- b) Sollte die Reinigungspflicht von der Stadt auf die Anlieger übertragen worden sein, so werden auch keine Straßenreinigungsgebühren von der Stadt erhoben. Dies vermindert unmittelbar die von den Mitgliedern zu zahlenden laufenden Betriebskosten. Da es der GeWoGe 1897 nicht möglich ist, der ihr als Anleger auferlegten Reinigungspflicht nachzukommen, muss sie diese Verpflichtung auf die Bewohner eines jeden Hauses übertragen, die dann abwechselnd oder gemeinsam nach entsprechender Absprache diese Verpflichtung übernehmen müssen.
- c) **Die Reinigungspflicht umfasst auch die Winterwartung.**
- d) Die Schnee- und Glättebeseitigung und das Streuen mit abstumpfenden Mitteln bei Glätte obliegt allen Hausbewohnern. Nicht nur der Hauszugang, sondern auch die öffentlichen Gehwege sind in der von der Ortssatzung festgelegten Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr schnee- und eisfrei zu halten.
- e) Öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Bürgersteige) sind auch während der schnee- und eisfreien Zeit sauber zu halten. Die Pflicht zur Reinigung obliegt allen Bewohnern der entsprechenden Häuser wechselseitig. Hier ist von den Hausbewohnern ein Plan aufzustellen.
- f) Verreist ein Nutzer oder ist er aus anderen Gründen abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Abwesenheit seine gesamten Pflichten ordnungsgemäß erfüllt werden.
- g) Anliegern, denen, wie unter b) beschrieben, die Reinigung der Fahrbahn übertragen ist, müssen zusätzlich die Fahrbahn bis zur Straßenmitte reinigen, bei Schneebefall bis zur Straßenmitte räumen und bei Glätte die Gefahrenstellen bestreuen.
- h) Sollten die vorgenannten Verpflichtungen von den Hausbewohnern versäumt werden, so haften Sie bei einem Unfall gesamtschuldnerisch.
- i) Der Nutzer ist verpflichtet, sich bei der GeWoGe 1897 zu erkundigen, ob die Straßenreinigungspflicht in dem von ihm bewohnten Haus auf die Anlieger übertragen wurde.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- a) Sollte ein oder mehrere Punkte dieser Hausordnung gegen aktuell oder zukünftiges geltendes Recht verstoßen, so bleiben alle anderen Vereinbarungen dieser Hausordnung hiervon unberührt. Der entsprechende Punkt wird einfach gegen geltendes Recht ersetzt.
- b) Diese Hausordnung kann in besonderen Fällen für bestimmte Wohnanlagen erweitert werden.
- c) Für die einzelvertragliche Nutzung bestimmter Gartenflächen an einzelne Mitglieder, gilt die zuletzt gültige, von der GeWoGe 1897 erlassene Gartenordnung.
- d) Diese Hausordnung wird mit dem Zeitpunkt ihres Zugeschens Bestandteil der die Wohnung betreffenden Verträge. Alle früher erlassenen Hausordnungen verlieren somit ihre Gültigkeit.

Mönchengladbach, den **18.10.2018**

GeWoGe 1897 - Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft von 1897 eG

- Der Vorstand -