



HAUSORDNUNG

Gültig für alle Wohnungen der Erbbauverein Köln eG



Erbbauverein **Köln**

BAUEN | WOHNEN | *Leben*



Diese Hausordnung stellt eine Konkretisierung der mietvertraglichen Pflichten dar und ist selbst Bestandteil des Mietvertrages.

Sie hat das Ziel, das gute, nachbarschaftliche Miteinander der Bewohner unserer Häuser zu erhalten und zu fördern. Es sollte sich daher jeder, der eine Genossenschaftswohnung bewohnt, so verhalten, dass

- niemand mehr als unvermeidbar in seinem Recht auf freie Entfaltung seiner Persönlichkeit beschränkt,
- niemand gefährdet, geschädigt oder belästigt und
- das genossenschaftliche Eigentum pfleglich behandelt und geschützt wird.

Wer Nachbarn hilft, handelt in genossenschaftlichem Geist. Alte, kranke und gebrechliche Mitbewohner sollen in besonderem Maße unterstützt werden. Familien mit Kindern soll Verständnis entgegengebracht werden.

Die Hausordnung selbst begründet keine originär neuen Pflichten. Sie zeigt aber die Pflichten, die sich bereits aus gesetzlichen und mietvertraglichen Bestimmungen ergeben und das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft betreffen

- nochmals in ihren wesentlichen Punkten auf und
- konkretisiert selbige, soweit erforderlich.

§ 1 Sicherheit

1. Zum Schutz der Hausbewohner und des Eigentums sind die Haus-, Kellereingangs-, Speicher- und Hoftüren ständig so verschlossen zu halten, dass ein Betreten des Hauses und der Räumlichkeiten nur mit Schlüssel möglich ist.

2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie jederzeit frei zugänglich sind. Sie dürfen daher durch keinerlei Gegenstände – auch nicht durch Fahrräder, Kinderwagen und ähnliches – zugestellt werden.

3. Motorräder, Mofas etc. dürfen auf keinen Fall innerhalb des Hauses untergebracht werden, da von ihnen – selbst bei leerem Tank – eine Explosionsgefahr ausgeht.

4. Leicht brennbare sowie explosive Stoffe (z. B. Benzin, Propangas usw.) und feuergefährliche Gegenstände dürfen weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen (Keller, etc.) aufbewahrt oder verwendet werden. Andere gefährliche Stoffe (z. B. Lösungsmittel) dürfen nur in haushaltsüblichen Mengen vorgehalten werden. Sie sind sachgerecht zu lagern.

5. Herde und Öfen sind sachgemäß zu betreiben, zu warten und regelmäßig zu reinigen, damit Versottungs- und andere Schäden vermieden werden.

6. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort die Versorgungsbetriebe (RheinEnergie AG) oder die Feuerwehr (Telefon 112) zu benachrichtigen; die Genossenschaft ist ebenfalls zu informieren. Wird Gasgeruch in einem Haus bemerkt, darf keine offene Flamme verwendet und kein elektrischer Schalter betätigt werden. Die Fenster sind zu öffnen, und der Gashauptthahn (gelb) ist zu schließen.

7. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die Genossenschaft oder ihr Beauftragter zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, hat jeder Bewohner für ausreichende Beleuchtung der zu seiner Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures zu sorgen.

8. Die Bewohner haben bei der Schneebeseitigung und beim Streuen wegen Glätte die Anforderungen der öffentlichen Vorschriften zu beachten. Die Streu- und Räumspflicht richtet sich grundsätzlich nach dem besonderen Reinigungsplan. So weit dieser nicht vorhanden ist, wird sie von den Bewohnern des Erdgeschosses beziehungsweise des Hochparterres durchgeführt.

9. Die Bewohner sind verpflichtet, die zu ihrer Wohnung gehörenden Wasserleitungen und Abflussrohre sowie den Außenwasserhahn vor dem Einfrieren zu schützen. Bei starkem Frostwetter sind ggf. die Hauptabsperrhähne zu schließen und alle Leitungen zu entleeren; diese Pflicht erstreckt sich auf alle Bewohner eines Hauses. Die Kellerfenster sind grundsätzlich im Winterhalbjahr verschlossen zu halten. In Wohnungen mit Zentralheizung dürfen bei großer Kälte die Heizkörper nicht vollständig abgestellt werden.

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

11. Asche darf erst nach Ablöschen bzw. Erkalten in den Müllbehälter geschüttet werden.

§ 2 Schutz vor Lärm

1. Über das normale Maß hinausgehende Geräusche, welche die Ruhe der Nachbarn beeinträchtigen, sind zu vermeiden. Die Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist einzuhalten; das gilt insbesondere für den Betrieb von Waschmaschinen, ggf.

für Spülmaschinen und für die Verrichtung lärmintensiver handwerklicher Tätigkeiten. Waschmaschinen und Trockenschleudern in den Wohnungen sind so vibrationsfrei aufzustellen, dass sich deren Betriebsgeräusche nicht störend auf die Nachbarwohnungen auswirken.

2. Fernseh- und Radiogeräte sowie sämtliche anderen Tonträger sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Durch Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) dürfen die übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.

3. Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele (z. B. Fußball) sind auch auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen nicht gestattet. In Treppenhäusern und sonstigen Nebenräumen ist Spielen nicht erlaubt.

§ 3 Waschen und Trocknen der Wäsche

1. Waschküche und Trockenraum stehen den Bewohnern, soweit ein Waschplan vorhanden ist, nach diesem zur Verfügung. Die Räume sind in einwandfreiem Zustand zu verlassen.

2. Insbesondere wer den Speicher in Benutzung hat, muss dafür sorgen, dass die Dachfenster bei Sturm, Regen und Nacht geschlossen und eingehakt sind.

3. Eine zweckfremde Verwendung von Wasch- und Trockenräumen, z. B. als Abstellfläche für verschiedene Gegenstände, ist nicht zulässig. Die Wasch- und Trockeneinrichtungen stehen nicht für hausfremde Personen bzw. deren Wäsche zur Verfügung.

§ 4 Reinigung und Lüftung

1. Die Bewohner sind für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung der gemeinsamen Hausanlagen verantwortlich; hierbei dürfen nur umwelt- und materialschonende Mittel verwandt werden. Die Reinigungsverpflichtung erstreckt sich auch auf Fenster und Fensterbänke.

2. Die Bewohner des Erdgeschosses beziehungsweise des Hochparterres reinigen den Bürgersteig vor dem Haus (soweit keine Reinigung durch die Stadt erfolgt), den Hauseingang (einschl. Treppe), die Treppe und den Flur ihres Geschosses (einschließlich Abgang zum Keller) sowie die durch den Mülltonnentransport verschmutzten Stellen. Die Inhaber der Wohnungen der oberen Stockwerke reinigen die Treppe zu ihrem Geschoss

und den dazugehörigen Flur. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten ab. Die Reinigungen haben wöchentlich zu erfolgen.

3. Die Reinigung der Kellertreppen, Kellerdurchgänge, der Speichertreppe, des Speichers, des Fahrstuhls und der sonstigen zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Hausteile, z. B. Mülltonnenabstellplätze, Briefkastenanlage, Gemeinschaftstüren und Hofinnenwege, erfolgen im Wechsel oder nach Plan. Diese Reinigung muss regelmäßig mindestens einmal monatlich erfolgen. Hier erstreckt sich die Reinigungsverpflichtung ebenfalls auch auf Fenster und Fensterbänke.

4. Die Hausbewohner sind zur regelmäßigen Beseitigung der Abfälle verpflichtet. Zwischenzeitlich sind die Abfälle in verschlossenen Behältern aufzubewahren. In die Toiletten und Ausgussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u.ä. nicht geschüttet werden. Besondere Verunreinigungen, z. B. durch Anlieferung von Gütern gleich welcher Art, müssen vom Veranlasser unverzüglich beseitigt werden.

5. Sämtliche gemieteten Räume und Nebenräume sind regelmäßig zu lüften. Eine Lüftung über das Treppenhaus ist nicht gestattet.

6. Das Ausklopfen von Bettzeug, Teppichen und Textilien aus Fenstern und Balkonen, Loggien und Terrassen ist nicht erlaubt.

§ 5 Umweltschutz

1. Alle Bewohner unserer Wohnanlagen sind aufgerufen, die Umwelt zu schützen. Dies gilt insbesondere bei der Verwendung von Chemikalien (z. B. Wasch- und Pflegemitteln, Insekten- und Pflanzenschutzmitteln), beim Energieverbrauch, bei der Müllentsorgung sowie bei der Nutzung und Pflege des Wohnumfeldes.

2. Soweit vorhanden sind Biomülltonnen und Wertstoffcontainer zu benutzen; dies gilt insbesondere für Altpapier, Glas und Verpackungen mit dem grünen Punkt. Jedenfalls ist es untersagt, vorgenannte Stoffe in die Restmüllbehälter zu geben. Gleiches gilt für die Abfälle, die nach den einschlägigen Umweltschutzbestimmungen und der Abfallsatzung der Stadt Köln nicht in die Abfallbehälter gelangen dürfen (z.B. Batterien, Lösungsmittel etc.).

3. Die Deckel der Mülltonnen sind nach dem Einfüllen des Abfalls wieder zu verschließen.

§ 6 Außenanlagen

1. Die Grünanlagen dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind schonend zu behandeln. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen in den Grünanlagen ist nicht gestattet. Das Abstellen von Fahrrädern wird im Einzelfall geregelt.
2. Die Reparatur und das Waschen von motorisierten Fahrzeugen auf den Garagenvorplätzen und auf den Freiflächen der Wohngebäude ist aus Umwelt- und Lärmschutzgründen nicht gestattet.

§ 7 Balkonschmuck, Sonnenschutz, Antennen

1. Blumenkästen und Blumenbretter sind sicher anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen und Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und dass das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.
2. Die Anbringung von Markisen und Sichtschutzblenden auf Balkonen und Loggien sowie die Installation von privaten Rundfunkantennen und von Satellitenschüsseln bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft.

§ 8 Haustiere

1. Das Halten von größeren Haustieren, wie Katzen, Hunde usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Sie kann mit Auflagen erteilt und auch widerrufen werden, wenn die Tiere zu einer Belästigung der anderen Hausbewohner führen. Die Genossenschaft behält sich vor, neue Genehmigungen für die Haustierhaltung (Hunde und Katzen) in bestimmten Wohnanlagen generell nicht mehr zu erteilen.

2. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Grünanlagen an der Leine zu führen; sowohl Hunde als auch Katzen sind von Spielplätzen, Rasenflächen und Innenhöfen fernzuhalten.
3. Alle Schäden und Verschmutzungen, die Tiere innerhalb der Wohnung, des Gebäudes oder der Außenanlagen verursachen, sind unverzüglich zu beseitigen. Katzenstreu darf auf keinen Fall über den Toilettenabfluss beseitigt werden (Verstopfungsgefahr).
4. Die Genossenschaft kann verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird.

§ 9 Allgemeines

1. Abwesenheit der Bewohner befreit diese nicht von der Wahrnehmung ihrer Pflichten. Es liegt im Interesse der Bewohner, wenn sie bei Abwesenheit von mehr als 48 Stunden einen Bevollmächtigten der Genossenschaft bzw. einen Nachbarn hiervon unterrichten und Vorsorge für einen Zugang zu ihrer Wohnung für den Notfall treffen.
2. Änderungen und Ergänzungen zu dieser Hausordnung, die sich im Laufe der Mietzeit im Interesse aller Bewohner als notwendig erweisen sollten, behält sich die Genossenschaft vor.
3. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen, ziehen nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.
4. Diese Hausordnung ersetzt die bisherige.

Köln, den 1. Januar 2001