

Hausordnung für die Wohnanlagen der



**Wohnungsbaugenossenschaft
Volkswerft Stralsund eG**



Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG
Kedingshäger Straße 78
18435 Stralsund
Telefon: +49-3831-37 70 – 0
Fax: +49-3831-39 02 56
Internet: <http://www.wbg-volkswerft.de>
e-Mail: info@wbg-volkswerft.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Haus	
1.0 Sicherheit und Ordnung	3
2.0 Schutz vor Lärm	3
3.0 Brandschutz	4
4.0 Reinigung	5
5.0 Gemeinschaftsräume bzw. –einrichtungen	6
6.0 Aufzugsanlagen	6
II. Wohnung	
1.0 Nutzung und Pflegeerfordernisse	7
2.0 Fenster, Loggien und Balkone	7
3.0 Tierhaltung	8
III. Außenanlagen	9
IV. Allgemeines	10

Vorwort

Eine Wohnung bei der Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG soll seinen Bewohnern ein Zuhause sein, in dem sich alle gleichermaßen wohl fühlen können. Das ungestörte Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft und im Wohngebiet setzt gegenseitige Rücksichtnahme, Toleranz sowie die Einhaltung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheitsbestimmungen voraus.

Diese Hausordnung dient dem Schutz des individuellen Bereichs, der Abgrenzung der Interessen unserer Mitglieder untereinander und gegenüber der Genossenschaft und der Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen. Sie ist wesentlicher und rechtsverbindlicher Bestandteil des jeweiligen Nutzungsvertrages.



I. Haus

1.0 Sicherheit und Ordnung

- 1.1 Zum Schutz aller Hausbewohner sind die Haus-, Keller- und Hoftüren zu jeder Tages- und Nachtzeit geschlossen zu halten. Die vorhandene elektrische Hausschließanlage erschwert den unberechtigten Zutritt Dritter. Die Hauseingangstüren dürfen nicht abgeschlossen werden.
- 1.2 Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind Fluchtwege und somit freizuhalten. Sie dürfen nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Kleinkrafträder, Kinderwagen, Schuhschränke bzw. Schuhe, Blumentöpfe u.a. versperrt werden. Das Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen im Treppenhaus ist möglich, wenn dadurch andere Hausbewohner nicht behindert werden. Der Bereich ist dann grundsätzlich durch den jeweiligen Nutzer sauber zu halten. Bei Unstimmigkeiten im Haus entscheidet die Genossenschaft.
- 1.3 Das Einstellen von Mopeds und Motorrädern in Keller, Gemeinschaftsräume, Flure und Hausdurchgänge ist nicht gestattet. Das Abstellen von Fahrrädern hat nur in den dafür vorgesehenen Räumen bzw. Kellern zu erfolgen.
- 1.4 Anlagenteile und Absperreinrichtungen, die der technischen Versorgung dienen, müssen ständig zugänglich sein und dürfen nicht verstellt werden. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen oder beim Ausfall der Flur- und Treppenhausbeleuchtung ist sofort die Geschäftsstelle – außerhalb der Geschäftszeiten der Havariedienst (siehe Hausaushang) zu informieren. Bei Gefahr sind die Hauptabsperrarmaturen zu verschließen.
- 1.5 Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort der Genossenschaft zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollten die Hausbewohner einstweilen selbst versuchen, durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.
- 1.6 Die vorhandenen Hausaushangstafeln dienen nur dem Anbringen von Informationen durch die Genossenschaft oder Reinigungsplänen der Hausbewohner. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt bzw. bedarf der besonderen Genehmigung durch die Genossenschaft.

2.0 Schutz vor Lärm

- 2.1 Alle Hausbewohner haben darauf zu achten, dass in den Wohnungen durch das persönliche Verhalten (laute Musik, Türen und Fenster laut zuschlagen, Musizieren) und durch häusliche Arbeiten ruhestörende



Geräusche vermieden werden.

- 2.2 In den Ruhezeiten zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr (Mittagsruhe) sowie zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr (Nachtruhe) gilt besondere Rücksichtnahme. In der Wohnung, im Treppenhaus, im Keller, auf dem Balkon und auf dem Hof ist jeder ruhestörende Lärm in diesen Zeiten zu unterlassen. Von dieser Regelung ausgenommen ist allein der Geschäftsbetrieb durch Handwerker, wobei auch hier unübliche und übermäßige Lärmstörungen zu vermeiden sind.
- 2.3 Sind hauswirtschaftliche oder handwerkliche Arbeiten im Haus zu verrichten (z. B. Staubsaugen, Bohren), sind diese werktags in der Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr oder von 15:00 bis 18:00 Uhr vorzunehmen. Bei Ausnahmen, wie z. B. Neubezug sollten die anderen Hausbewohner rechtzeitig vorab informiert werden.
- 2.4 An Sonn- und Feiertagen sind ruhestörende Geräusche generell zu unterbinden.
- 2.5 Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke zu halten, die Benutzung im Freien darf die anderen Hausbewohner nicht stören.
- 2.6 Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet.
- 2.7 Baden und Duschen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr einzuschränken, wenn aufgrund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der anderen Hausbewohner gestört wird.
- 2.8 Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die über 22:00 Uhr hinausgehen, sollten den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 2.9 Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass Ruhestörungen durch Kinder, besonders in den vereinbarten Ruhezeiten, vermieden werden. Das Spielen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Kinderspielplätzen und Flächen zulässig, nicht auf Dachböden, in Kellerräumen, Hauseingängen, Fluren und Treppenhäusern.

3.0 Brandschutz

- 3.1 Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen oder Geruch verursachenden Stoffen ist im ganzen Haus verboten.
- 3.2 Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Treppenhaus, Keller bzw. in den Gemeinschaftsräumen sowie Aufzügen gefährden das Haus und sind daher untersagt.



- 3.3 Das Wegwerfen von Tabakresten oder brennbaren Gegenständen auf brennbaren Untergrund und in der Nähe brennbarer Stoffe sowie von Balkonen/Loggien oder aus den Fenstern ist nicht gestattet.
- 3.4 Elektro- und Gasgeräte sind von den Hausbewohnern unter Beachtung der gesetzlichen Brandschutzbestimmungen sachgemäß zu behandeln und zu betreiben.
- 3.5 Der Anschluss von Elektrogeräten darf nur im Rahmen der vorschriftsmäßig zulässigen Belastbarkeit der elektrischen Anlage erfolgen. Das Verlegen von elektrischen Leitungen im Keller ist nur mit Genehmigung der Genossenschaft zulässig. Private Stromentnahme im Keller muss über den eigenen Wohnungszähler laufen.
- 3.6 Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf den Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar an dem Haus angrenzenden Freiflächen nicht gestattet.
- 3.7 Die in den Wohnungen installierten Rauchmelder sowie die darin enthaltenen Batterien dürfen nicht entfernt bzw. verändert werden.

4.0 Reinigung

- 4.1 Häuser und Grundstücke der Genossenschaft sind stets in einem sauberen Zustand zu halten. Verunreinigungen sind von den verantwortlichen Hausbewohnern umgehend zu beseitigen.
- 4.2 Sofern die Reinigung nicht an eine Firma übertragen worden ist, haben die Hausbewohner die Kellerflure, Treppen, Treppenhausfenster, Treppenhausflure, Hauseingangs- und Hoftüren, Briefkastenanlagen und Fußabtreterroste abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu reinigen.
- 4.3 Zur Pflege des Treppenhauses gehört die abwechselnde wöchentliche Treppenreinigung durch die Bewohner einer Etage. Bei groben Verschmutzungen muss dies mehrmals in der Woche erfolgen. Ab der ersten Etage gehört das Reinigen der Flurfenster und im Erdgeschoss das Reinigen der Haustür dazu. Klingeln und Taster für Licht sowie die Flurlampe sind sauber zu halten.
- 4.4 Die große Hausreinigung ist im wöchentlichen Wechsel aller Bewohner eines Aufganges zu erledigen. Hierzu gehört das Reinigen der Hauseingangs-bereiche, Kellertreppen und -gänge, des Fahrradraumes, der Hofausgangstür, Briefkastenanlage und Fußabtreterroste. Die Reinigung des Trockenraumes bzw. Trockenbodens ist durch die Nutzung festgelegt.
- 4.5 Bei Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat jeder Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.



5.0 Gemeinschaftsräume bzw. –einrichtungen

- 5.1 Gemeinschaftsräume und –einrichtungen stehen allen Hausbewohnern zur Verfügung und sind nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Persönliche Gegenstände dürfen nicht in die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten z.B. Treppenhaus, Vorkeller, Waschküche, Trockenraum und Dachboden gestellt werden.
- 5.2 Waschküchen, Trockenräume und Trockenböden können nicht jederzeit und nicht von allen Hausbewohnern gleichzeitig in Anspruch genommen werden. Es ist daher hausintern ein Nutzungsplan aufzustellen. Nach Beendigung der Nutzung sind diese zu reinigen. Wäscheleinen sind zu entfernen und Fenster zu verschließen.
- 5.3 Fenster in Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern bzw. Mieterkellern sind in der kalten Jahreszeit, außer zum kurzzeitigen Lüften, geschlossen zu halten. Eine Dauerbelüftung des Treppenhauses, der Keller und Gemeinschaftsräume ist untersagt. Dieses Verhalten führt zur Auskühlung des Gebäudes und somit zur Schädigung der Bausubstanz.
- 5.4 Dach- bzw. Keller- und Treppenhausfenster sind bei Regen und stürmischem Wetter zu verschließen.
- 5.5 Sperrmüll darf nicht im Treppenhaus und in den Gemeinschaftsräumen gelagert werden. Ausnahmen sind nur in Absprache und nach Genehmigung durch die Genossenschaft möglich.
- 5.6 Mit Rollschuhen, Inlinern u.ä. Sportgeräten darf das Treppenhaus nicht betreten bzw. befahren werden.

6.0 Aufzugsanlagen

- 6.1 Bei Personenaufzügen sind die Benutzerhinweise zu beachten. Die zulässige Nutzlast des Aufzuges darf nicht überschritten werden.
- 6.2 In den Aufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nicht transportiert werden.
- 6.3 Die Nutzung des Aufzuges zur Beförderung von Umzugsgut muss der Genossenschaft vorab angezeigt werden. Die Fahrkabine ist in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- 6.4 Aufzüge dürfen von Klein- bzw. Vorschulkindern nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden.
- 6.5 Betriebsstörungen sind sofort der Genossenschaft bzw. dem zuständigen Havariedienst zu melden.



6.6 Die Benutzung der Aufzüge bei Brandgefahr ist verboten.

II. Wohnung

1.0 Nutzung und Pflegeerfordernisse

- 1.1 Die Bewohner haben für die Reinigung ihrer Wohnung zu sorgen. Hierzu gehört die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen und der zur Verfügung gestellten Einrichtungen.
- 1.2 Die Wohnung ist zu jeder Jahreszeit ausreichend zu lüften, zu reinigen und zu heizen.
- 1.3 Das Auskühlen der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung insbesondere in den Wintermonaten ist zu unterlassen. Bei Frostgefahr ist die Heizung in allen Räumen mindestens auf Frostschutzstellung zu betreiben.
- 1.4 Es ist nicht gestattet, die Wohnung ins Treppenhaus zu lüften.
- 1.5 Veränderungen an den Installationen in den Wohnungen sowie Um-, An- und Einbauten dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft vorgenommen werden.
- 1.6 Die Toilette darf nicht für die Beseitigung von Küchenabfällen, Windeln, Hygieneartikeln hier besonders auch Feuchttücher oder Müll benutzt werden. Verstopfungen der Abwasserleitungen sind zu vermeiden. Eine durch den Bewohner verursachte Verstopfung wird auf seine Kosten beseitigt.
- 1.7 Waschmaschinen, Wäschetrockner und Spülmaschinen sowie Herde sind fachgerecht anzuschließen. Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspülern und Waschmaschinen) sind bei jeglicher Abwesenheit abzdrehen.
- 1.8 Die in den Wohnungen vorhanden Lüftungseinrichtungen sind regelmäßig von Staub und Fett zu reinigen.

2.0 Fenster, Loggien und Balkone

- 2.1 Blumenkästen müssen so sachgemäß auf Balkonen und Loggien angebracht sein, dass ein Hinab- oder Umfallen verhindert wird. Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Haus- bzw. Balkonwand herunter läuft und auf die Fenster oder Balkone anderer Hausbewohner rinnt.



- 2.2 Das Aufstellen von Blumenkästen oder anderen Gegenständen auf Fassadenfensterbänken ist nicht gestattet.
- 2.3 Das Werfen von Gegenständen oder das Ausschütten von Flüssigkeiten aus den Fenstern und von den Balkonen sowie das Ausstauben von Läufern, Brücken, Teppichen, Decken, Auffangbehälter und das Reinigen von Textilien und Schuhwerk sind nicht gestattet.
- 2.4 Balkone und Loggien sind von Eis und Schnee freizuhalten.
- 2.5 Die Reinigung der Balkone und Loggien hat ohne Beeinträchtigung Dritter zu erfolgen.
- 2.6 Das Aufhängen von Wäsche aus den Fenstern oder auf Balkonen bzw. Loggien oberhalb der Brüstungen ist nicht gestattet.
- 2.7 Bauliche und farbliche Veränderungen der Balkone, Loggien und Fassaden sowie das Anbohren von gedämmten und verputzten Außenwänden, Decken, Seitenverkleidungen, Brüstungen etc. sind verboten. Das Anbringen von Markisen sowie Balkonverglasungen bedarf der Zustimmung durch die Genossenschaft. Katzen- oder andere Schutznetze sind nicht gestattet.
- 2.8 Die individuelle Balkon- bzw. Loggiagegestaltung sollte die äußere Haus- und Fassadenansicht nicht beeinträchtigen.
- 2.9 Das Anbringen von privaten Außenantennen und Satellitenanlagen an Fassadenteilen und Balkon- bzw. Loggiabrüstungen ist nicht gestattet.

3.0 Tierhaltung

- 3.1 Das Halten von Tieren, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (wie Fische, Hamster o.ä.) handelt, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch die Genossenschaft. Untersagt sind die Haustierhaltung zu gewerblichen Zuchtzwecken sowie die Haltung von gefährlichen Tieren (z.B. Kampfhunde, Raubtiere) bzw. nicht typischen Haustieren wie Echsen, Spinnen, Reptilien u.ä.
- 3.2 Artgerechte Tierhaltung darf zu keiner Belästigung der Mitbewohner führen, sonst kann diese untersagt werden. Verunreinigungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einer Haustierhaltung stehen, sind durch den Halter unverzüglich zu beseitigen.
- 3.3 Es ist den Bewohnern untersagt, ihre Tiere frei und unbeaufsichtigt im Haus und auf genossenschaftlichem Gelände herumlaufen zu lassen. Hunde sind im Haus und in Außenanlagen an der Leine zu führen und von Spielplätzen fernzuhalten. Hundekot ist sofort zu entfernen.



- 3.4 Das Halten von Tieren jeglicher Art in Kellerräumen und auf Dachböden ist nicht gestattet.
- 3.5 Das Ausstreuen und Hinauswerfen von Vogelfutter, Brot- und Speiseresten sind wegen der damit verbundenen Verschmutzungen und Ungeziefergefahr nicht gestattet. Insbesondere ist das Füttern von Tauben, Möwen, Raben und Katzen untersagt.

III. Außenanlagen

1. Innenhöfe und Grünanlagen dienen dem Gemeinwohl und stehen allen Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung. Alle Hausbewohner sind deshalb verpflichtet, die zum Haus gehörenden Grünflächen zu schonen und vor Schäden zu bewahren.
2. Sofern Leistungen nicht an eine Firma übertragen wurden, sind die Bewohner eines Hausaufganges abwechselnd für die Reinigung der Zugangswege einschließlich der Außentreppen und auf der Grundlage der Satzung der Hansestadt Stralsund gegebenenfalls für die Erfüllung der Anliegerpflichten wie das Reinigen des öffentlichen Gehweges und des angrenzenden Rinnsteins verantwortlich. Die Vorgärten einschließlich Blumenrabatten und Hecken sind nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu pflegen.
3. Die Neuanlage bzw. Umgestaltung von Vorgärten bedarf der Absprache mit der Genossenschaft.
4. Die Schnee- und Eisbeseitigung (einschl. Streuen und Abstumpfen) erfolgt durch eine Firma. Im Notfall haben die Hausbewohner Gefahrenstellen selbst zu beseitigen, insbesondere bei übermäßigem Schneefall und Blitzeis. Streugut darf auf den Wegen nicht weggekehrt werden, da es zur Vorbeugung bei erneut auftretender Glätte dient.
5. Hauszugangswege, Hauseingänge, Grünanlagen, Spiel- und Wäscheplätze dürfen grundsätzlich nicht mit motorbetriebenen Fahrzeugen oder Fahrrädern befahren werden. Das Befahren von Fahrstraßen oder Wirtschaftswegen ist nur zum kurzzeitigen Be- und Entladen erlaubt. Rettungswege sind freizuhalten.
6. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den ausgewiesenen Parkflächen erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen, Ölwechsel und größere Reparaturen nicht durchgeführt werden.
7. Nach dem Wäschetrocknen sind die Leinen von den Trockenplätzen zu entfernen.



8. Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen ist auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht zu nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen zu vermeiden.
9. Die Eltern oder andere Aufsichtspersonen, deren Kinder den Spielplatz benutzen, sind für das Sauberhalten der Spielgeräte, der Sandkästen und der Umgebung verantwortlich. Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr.
10. Durch das Auslegen von Futter für wildlebende Katzen und das Wegwerfen von Papier, Flaschen, Dosen, Obstresten und sonstigem Unrat dürfen Freiflächen nicht verunreinigt werden.
11. Jeder Hausbewohner ist zur strikten Mülltrennung verpflichtet. Die Müllbehälter dienen nur zur Aufnahme von Restmüll, dazu gehören keine Gartenabfälle. Für Pappe, Papier, Flaschen, Gläser sowie Kunststoff/Verbundmaterialien sind die vorhandenen Wertstoffbehälter zu nutzen. Sperriger Abfall muss vor der Beseitigung zerkleinert werden. Das Lagern von Müllbeuteln oder anderem Abfall ist in den Treppenhäusern oder Gemeinschaftsräumen bzw. neben den Müllbehältern nicht gestattet.
12. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder den Müllstellplätzen verschüttet wird. Verunreinigungen sind vom Verursacher zu entfernen. Die Müllstellplätze sind nach Benutzung wieder ordnungsgemäß zu verschließen, um eine Fremdbenutzung zu verhindern.
13. Die Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Hausbewohner selbst zu veranlassen. Die Bereitstellung auf dem Grundstück ist nur am Vorabend bei abgeschlossener Terminvereinbarung zur Entsorgung gestattet. Nach der Abfuhr vorhandene Verunreinigungen bzw. nicht abgeholter Sperrmüll sind zu beseitigen.

IV. Allgemeines

1. Alle Mitglieder und Hausbewohner sind verpflichtet, sich an die Hausordnung zu halten. Obliegende Pflichten sind sorgfältig zu beachten.
2. Schäden sind der Genossenschaft unverzüglich anzuzeigen.
3. Das Mitglied haftet für seine Familienmitglieder, Besucher und sämtliche in seiner Wohnung verkehrende Personen hinsichtlich der Einhaltung dieser Hausordnung.



Hausordnung der Wohnungsbaugenossenschaft Volkswerft Stralsund eG

4. Bei längerer Abwesenheit hat das Mitglied dafür Sorge zu tragen, dass im Havariefall oder für Reparaturen und Wartungsarbeiten die Wohnung betreten werden kann. Dazu ist der Wohnungsschlüssel zu hinterlegen und die Genossenschaft davon in Kenntnis zu setzen.
5. Bei Katastrophenfällen sowie Feuer, Wassereinbruch, Sturmschäden und starkem Schneefall ist jeder Hausbewohner verpflichtet, entsprechend der jeweiligen Situation Hilfe zu leisten.
6. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Diese Hausordnung hat für die Mitglieder vertragliche Wirkung und ist für alle in der Wohnung lebenden Personen bindend. Verstöße gegen die Hausordnung stellen eine Vertragsverletzung mit den sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen dar. Neben den Regelungen der Hausordnung und des Dauernutzungs- bzw. Mietvertrages gelten die allgemeinen Bestimmungen der jeweiligen Stadtsatzungen, behördliche und polizeiliche Vorschriften sowie die Brandschutzordnung.

Die Hausordnung tritt am 01.03.2011 in Kraft. Sie ersetzt die Hausordnung vom 13.12.2004.

