



HAUSORDNUNG - Fassung vom 25.08.2015 -

Zu einer guten Hausgemeinschaft gehört gegenseitige Rücksichtnahme der Hausbewohner.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Mieter und auch der Genossenschaft, stellt die GeWoGe Landshut die nachfolgende Hausordnung als **rechtsverbindlichen Bestandteil des Dauernutzungsvertrages** auf.

I. Schutz vor Lärm

1. Störender Lärm belästigt unnötig alle Hausbewohner, deshalb sind Geräuschquellen zu beschränken und insbesondere die Ruhezeiten von 12.00 – 14.00 Uhr und 22.00 – 7.00 Uhr einzuhalten. Die Verordnung der Stadt Landshut zum Schutz vor unnötigen Störungen und die zeitliche Begrenzung ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten gilt sinngemäß (Samstag ab 16.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags).
2. Reparaturarbeiten in den Wohnungen sind auf Werktage von 8.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Holzhacken im Gebäude ist zu unterlassen. Tonträger dürfen nur mit Zimmerlautstärke betrieben werden. Das Musizieren mit tonintensiven Instrumenten (Orgel, Klavier, Schlagzeug, Blechinstrumente) und Verstärkern kann nicht gestattet werden. Gewerbsmäßiger Musikunterricht darf in den Mieträumen nicht gegeben werden; die Wohnungen dienen ausschließlich zu Wohnzwecken.
3. Unnötige oder vorsätzliche Geräusche, sowie Geschrei, Gezänk und Erregung von Ärger, Türenwerfen, Fallenlassen der Jalousien usw. sind zu vermeiden.
4. Baden und Duschen zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) sollte unterbleiben.
5. Spielende Kinder sollen auf die Anwohner sowie auf die Außenanlagen Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele (insbesondere Fußball) sind im Bereich der Gebäude nicht erlaubt. In den angegebenen Ruhezeiten sind Eltern verpflichtet, ihre Kinder in der gesamten Wohnanlage zur Ruhe anzuhalten.
6. Besucher haben Rücksicht auf die Hausbewohner zu nehmen; für deren Fehlverhalten ist der Mieter verantwortlich.
7. Für besondere Ausnahmefälle zeigt eine gute Hausgemeinschaft Verständnis und wird anstehende Probleme im gegenseitigen Einvernehmen abklären.

II. Sicherheit

1. Bei längerer Abwesenheit der Mieter empfehlen wir, eine erreichbare Person Ihres Vertrauens zu benennen, die im Notfall den Zugang zur Wohnung sicherstellen kann.
2. Türen dienen zur Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche und sind ihrem Zweck entsprechend in der Regel bei Einbruch der Dunkelheit zu schließen.
3. Fluchtwege dürfen nicht verstellt werden. Dazu zählen: Hauseingang und Zufahrten, Treppen, Treppenpodeste und Flure.
4. Gegenstände aller Art, Schuhschränke, Fahrräder etc. dürfen nicht im Treppenhaus, Kellervorplatz, den Gängen und Dachräumen abgestellt bzw. gelagert werden.
5. Das Lagern von feuergefährlichen oder geruchsintensiven Stoffen ist innerhalb des Hauses verboten. Dazu gehören auch betankte Krafträder. Bei Lagerung von Heizöl sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.
6. Der Anschluss von Elektrogeräten darf nur im Rahmen der vorschriftsmäßig zulässigen Belastbarkeit der elektrischen Anlage erfolgen.
7. Das Verlegen von elektrischen Leitungen im Keller ist nur mit Genehmigung der Genossenschaft und unter Beachtung von Auflagen zulässig. Private Stromentnahme im Keller muss über den Wohnungszähler laufen.
8. Bei Schäden an Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Strom, Heizung) sind vom Mieter erste Sicherheitsmaßnahmen zu treffen und die Stadtwerke bzw. die Genossenschaft zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Gasgeruch: Jede Funkenbildung vermeiden (Lichtschalter, Klingel), Fenster öffnen und Haupthahn schließen.
9. Änderungen bei Kaminanschlüssen sind meldepflichtig und müssen vom zuständigen Kaminkehrer begutachtet und genehmigt werden. Anschlüsse an Kaminen mit Innenauskleidung (s. Vertrag "Kaminsanierung") dürfen nur vom Fachmann gebohrt werden.
10. Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u.a. 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.



III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom verantwortlichen Mieter zu beseitigen. Dies gilt auch für die Eltern spielender Kinder.
2. Der Mieter hat für die Reinigung seiner Wohnung zu sorgen. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen und der von der GeWoGe Landshut zur Verfügung gestellten Einrichtungen. Besondere Sorgfalt ist auf die Reinhaltung der Sanitäranlagen zu verwenden. In das WC sowie in den Ausguss oder das Spülbecken dürfen keine Gegenstände geworfen werden. Verstopfung der Leitungen und jegliche Beschädigungen müssen vom Verursacher auf dessen Kosten behoben werden, ggf. sind der Genossenschaft die hierdurch entstandenen Kosten zu erstatten.
3. Örtliche Vorschriften zur Mülltrennung sind zu beachten.
4. Der Mieter hat auch für die Beseitigung von Verunreinigungen durch Haustiere innerhalb und außerhalb des Hauses zu sorgen. Freilaufende Hunde sind generell verboten. Das Füttern von Tauben von der Wohnung aus oder innerhalb der Wohnanlage ist verboten. Küchenabfälle dürfen nicht zum Füttern im Freien ausgelegt werden. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Genossenschaft (siehe auch Nutzungsvertrag: Zustimmungsbefähigte Handlungen)
5. Im Notfall haben die Hausbewohner Gefahrenstellen zu beseitigen, insbesondere bei Schnee- und Eisglätte. Streugut darf auf Gehwegen nicht weggekehrt werden, da es zur Vorbeugung bei erneut auftretender Glätte dient.
6. Gemeinschaftsräume (z. B. Treppenhaus, Keller, Speicher) müssen von allen Parteien lt. Wochendienstordnung gereinigt werden. Von der Pflicht ist niemand entbunden, auch wenn keine Benützung vorliegt. Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist die Genossenschaft nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

IV. Lüftung

1. Die Wohnung ist auch während der kalten Jahreszeit ausreichend zu belüften. Dies erfolgt ausschließlich durch häufigen Luftaustausch über ganz geöffnete Fenster. Gekippte Fenster sind im Winter für den Luftaustausch ungeeignet.
2. Eine Auskühlung ist in der kalten Jahreszeit zu vermeiden. Der Mieter hat für ausreichende Temperierung, auch bei Abwesenheit, zu sorgen, damit die Wohnung in gutem Zustand bleibt und Nachbarwohnungen durch Wärmeentzug nicht benachteiligt werden. Insbesondere sind auch die Fenster im gemeinsam benutzten Hausbereich geschlossen zu halten. Nur die kurzzeitige, kontrollierte Belüftung ist bei Bedarf erlaubt.

V. Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

1. Grundflächen, Wohnwege, Garagenvorplätze, Kinderspielplätze und Mülltonnenhäuser müssen in gutem Zustand erhalten werden. Aus diesem Grund sind alle Bewohner verpflichtet, für deren Schutz und Erhaltung zu sorgen. Jeder Nutzer haftet für Beschädigungen der Anlagen durch seine Lieferanten und Besucher.
2. Parkflächen stehen unseren Mietern für zugelassene Pkws zur Verfügung. Abgemeldete und defekte Fahrzeuge, Wohnanhänger, Lkws und Bootsanhänger dürfen nicht abgestellt werden. Wagen waschen, Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sowie das Lagern von Gegenständen jeglicher Art sind nicht gestattet. Zufahrten und Eingänge sind freizuhalten, damit Feuerwehr und Rettungswagen im Bedarfsfalle nicht gehindert werden.
3. Müllbehälter dürfen nur mit dem im Haushalt anfallenden Restmüll befüllt werden, glühende Asche ist vorher abzulöschen. Sperriger Abfall ist zu zerkleinern. Flaschen und Altpapier gehören in eigens aufgestellte Container. Gelbe Säcke dürfen frühestens am Abend vor dem Abholtag zur Abholung bereitgestellt werden. Verschütteter Unrat ist vom Verursacher zu beseitigen. Gartenabfälle dürfen nicht in die Müllbehälter geworfen werden.
4. Abfälle dürfen nur in die dafür aufgestellten Mülltonnen, keinesfalls daneben geschüttet oder platziert werden. Die Mülltonnen sind immer geschlossen zu halten. Matratzen, Möbelstücke, Christbäume (Sperrmüll) etc. zählen nicht zum Müll und dürfen daher nicht im Müllsammelplatz abgelegt werden. Für ihre Entfernung hat der Nutzer selbst Sorge zu tragen.
5. Private Stromentnahme im Keller muss über den Wohnungszähler laufen.
6. Das Rauchen im Treppenhaus, in Boden- und Kellerräumen ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

VI. Allgemeines

1. Das Anbringen von Markisen, Sichtblenden, Windschützen, Firmenschildern, Reklametafeln und Fernseh- und Funkantennen darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft erfolgen.
2. Allgemeinflächen wie Außenanlagen, Verkehrsflächen in Kellern und Treppenhäusern, Fahrradkellern, Wasch- und Trockenräumen, Kfz-Abstellplätzen etc. sind zur gemeinsamen Nutzung unter dem Gebot der Rücksichtnahme vorgesehen. Aus diesem Grund ist kein Nutzer berechtigt, irgendeinen Teil des Gemeinschaftseigentums für seine alleinige Nutzung zu beanspruchen.
3. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass eine angebrachte Wärmedämmfassade nicht angebohrt werden darf, da sonst die Funktionalität nicht mehr gewährleistet ist und Schäden an der Fassade entstehen. Dies gilt insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen und des Balkons.
4. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen sind sorgfältig zu behandeln, um Schäden und daraus resultierende unnötige Kosten zu vermeiden.
5. Behördliche und polizeiliche Vorschriften sind auch dann zu beachten, wenn hierüber in der Hausordnung nichts ausdrücklich Erwähnung findet.
6. Die Beauftragten der Genossenschaft, insbesondere die Hausmeister, sind berechtigt, auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten.