

HAUSORDNUNG

Diese Hausordnung soll zur Förderung einer auf gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz begründeten Hausgemeinschaft beitragen. Ihre Einhaltung dient dem Hausfrieden und der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums. Sie ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages und von allen Hausbewohnern einzuhalten. Wir freuen uns, dass die Vorgaben dieser Hausordnung für die Mehrzahl unserer Mitglieder eine Selbstverständlichkeit sind.

I. Rücksichtnahmegrundsatz

Alle Bewohner sind angehalten, auf die Interessen ihrer Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bei entgegenstehenden Interessen sind diese zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen.

II. Das Haus

Reinigung

Das Treppenhaus ist die Visitenkarte des Hauses. Sofern die Reinigung nicht von der Genossenschaft zu Lasten der Betriebskosten bereits vergeben ist, obliegt sie der Hausgemeinschaft und ist turnusmäßig mindestens einmal in der Woche so durchzuführen, dass sich das Treppenhaus in einem ordentlichen und sauberen Zustand befindet.

Die Bewohner des Erdgeschosses reinigen und pflegen den Erdgeschossflur, Haustür, Haustreppe, Kellertreppe und den Kellerdurchgang. Die Bewohner der oberen Stockwerke reinigen und pflegen die Treppe zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur. Die Bewohner des oberen Stockwerkes reinigen zudem die Treppe zum Boden sowie den Vorplatz auf dem Boden. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich bei diesen Arbeiten ab. Zur Reinigung gehört jeweils auch die Reinigung des Treppengeländers, das Putzen der Fenster und das Reinigen der Wohnungstüren von außen. Bei Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Bewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.

Alle Bewohner haben den Zugang zum Haus, die Haustreppe und den Hauseingang sauber zu halten, von Schnee und Eis freizuhalten und Glätte durch abstumpfende Mittel zu beseitigen. Tausalz und tausalzhaltige Mittel dürfen nicht verwendet werden. Alle Bewohner sind gehalten, für die Sauberkeit des Hauses und seiner Umgebung Sorge zu tragen und haben dafür einzustehen, dass - insbesondere nach Anlieferung von Gütern - etwaige dadurch verursachte Verunreinigungen sofort beseitigt werden. Das gleiche gilt für die Reinigung der Zuwegungen.

Die Genossenschaft ist nach vorheriger Ankündigung berechtigt, wenn dies zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erforderlich ist, die Haus- und Schneereinigung auf einen gewerblichen Dritten zu übertragen und die dadurch entstehenden Kosten umzulegen. Unter denselben Voraussetzungen ist die Genossenschaft berechtigt, die Reinigungspflichten wieder auf die Bewohner zu übertragen.

Sicherheit

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen, jedoch nicht verschlossen bleiben. Nach jeder Benutzung ist drauf zu achten, dass Keller- und Hoftüren verschlossen sind. Insbesondere sind Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – außer zum Stoßlüften- geschlossen zu halten. Bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter sind die Fenster zu verschließen. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind frei zu halten, weil sie nur dann ihren Zweck als Flucht- und Rettungsweg erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht dorthin. Kinderwagen oder Rollatoren dürfen im Treppenhaus nur abgestellt werden, wenn dadurch die Flucht- und Rettungswege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe, Pflanzen, Schuhschränke und anderes gehören nicht ins Treppenhaus, sondern in die Wohnung. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände gelagert werden.

Das Lagern von feuergefährlichen und leicht entzündlichen Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Terrassen, Loggien, Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Ebenso das Rauchen oder offenes Feuer in Hausfluren, Dachböden, Kellerräumen oder Garagen.

Kleinkrafträder, Mopeds, Motorroller oder ähnliche Fahrzeuge sind einzig auf den dafür vorgesehenen Parkplätzen abzustellen.

Allgemeinbeleuchtung, Breitbandkabelanlage

Bei Ausfall der Gemeinschaftsbeleuchtung ist umgehend der Hausverwalter zu benachrichtigen. Jeder Bewohner sollte im eigenen und im Interesse seiner Mitbewohner für eine ausreichende Beleuchtung auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren sorgen, wenn und soweit ihm dieses möglich ist, bis der Schaden durch die Hausverwaltung behoben ist. Strom für die zu den Wohnungen gehörenden Böden und Kellerräume darf nicht dem Netz der Genossenschaft entnommen werden.

Veränderungen an der Breitbandkabelanlage sind ausschließlich durch die HBH bzw. durch die von ihr beauftragten Unternehmen vorzunehmen.

Spielen der Kinder, Fußball

Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen in Treppenhäusern, Kellern und Aufzugsanlagen sowie auf Autostellplätzen und Garagenvorplätzen zu unterlassen. Im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht sind die Eltern für verursachte Schäden verantwortlich. Zum Schutz der Grünflächen und unserer Gebäude ist das Fußballspielen in den Außenanlagen nicht erlaubt.

Müllbeseitigung und Sperrmüll

Müll darf nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße gefüllt werden. Sperrige Gegenstände dürfen nicht gewaltsam in die Müllbehälter gedrückt werden. Sie sind zu zerkleinern, damit für alle Mitbewohner die weitere Benutzung der Müllanlage gewährleistet ist. Heiße Asche sowie Sondermüll dürfen über die Müllbehälter nicht entsorgt werden. Stoffe, die als Sondermüll gelten, sind von dem jeweiligen Bewohner fachgerecht (z. B. bei den Recyclinghöfen der Stadtreinigung) zu entsorgen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigung und Ungeziefer dürfen Mülltüten nicht im Treppenhaus und/oder neben den Gefäßen abgestellt werden. Haus- und Sperrmüll darf nicht in den Dachboden- oder Kellergängen abgestellt werden. Sperrmüll ist erst unmittelbar zum Entsorgungstermin an den dafür vorgesehenen Sammelplätzen bereitzustellen.

Die Abholung von Sperrmüll durch die Stadtreinigung ist eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu regeln.

Böden/Kellerräume

Böden und Kellerräume sind keine Aufenthaltsräume. Gegenstände im Keller der Bewohner sollten so gelagert werden, dass sie nicht durch Wassereinträge beschädigt werden können, d.h. mindestens 20 cm über dem Fußboden. Wertvolle Sachen sollten weder im Keller noch auf dem Boden gelagert werden. Die Genossenschaft übernimmt für Diebstahl oder Beschädigung keine Haftung. Die Böden und Kellerräume müssen auch bei Lagerung großer Gegenstände so genutzt werden, dass sie zur Gefahrenabwehr (Brand, Wasserschaden) jederzeit zugänglich bleiben.

Gemeinschafts-Waschanlagen

Jeder Bewohner hat das Recht zur Nutzung der vorhandenen Wascheinrichtungen und Trockenräume gemäß Benutzungsordnung. Er hat sich rechtzeitig in die Terminbücher einzutragen und darauf zu achten, dass die Nutzungsdauer nicht unnötig ausgedehnt wird. Die ausgehängte Bedienungsanweisung und Benutzungsordnung sind zu beachten. Die zur Verfügung gestellten Maschinen und Geräte sind pfleglich zu behandeln, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten. Vor Inbetriebnahme der Waschmaschinen hat sich der Benutzer von dem ordnungsgemäßen Zustand derselben zu überzeugen. Werden Schäden festgestellt, darf die Maschine nicht in Betrieb genommen werden. Es ist dann sofort der zuständige Hausverwalter zu benachrichtigen. Waschküche, Waschmaschinen, Trockenschleuder sowie Trockenraum sind nach Gebrauch zu reinigen und so zu hinterlassen, wie man sie auch vorfinden möchte.

Aufzugsanlagen

Bei Aufzügen sind die Benutzungshinweise zu beachten. Kinder unter 10 Jahren dürfen Aufzüge nur in Begleitung von Erwachsenen benutzen. Bei technischen Mängeln an der Aufzugsanlage ist sofort die Genossenschaft bzw. die durch Aushang kenntlich gemachte Notdienstfirma zu benachrichtigen.

III. Die Wohnung

Schutz vor Lärm

Lärm belastet alle Hausbewohner. Es sind deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen bis 9.00 Uhr einzuhalten. Generell ist jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung zu vermeiden. Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer sind auf Zimmerlautstärke einzustellen; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die Nachbarn nicht stören. Das Musizieren innerhalb der Ruhezeiten ist verboten. Außerhalb der Ruhezeiten ist das Musizieren auf eine Höchstdauer von 2 Stunden täglich und -wenn technisch möglich- auf Zimmerlautstärke zu begrenzen. Waschmaschinen, Wäschetrockner und sonstige Haushaltsgeräte mit geringer Geräuschemission sollen in der Regel nicht länger als 22.00 Uhr betrieben werden. Lärm verursachende hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen sind nur werktags außerhalb der allgemeinen Ruhezeiten zulässig. Diese Arbeiten sollen bis 20.00 Uhr beendet sein. Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Es wird geraten, vorher die anderen Hausbewohner über Partys und Feiern zu informieren, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräuscheinwirkung tolerieren werden.

Lüftung der Wohnung und Wäschetrocknung

Die Wohnungen sind ausreichend zu belüften. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen (Stoßlüftung bei geöffnetem Fenster für etwa 5-10 Minuten; keine Dauerlüftung durch gekippte Fenster). Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften. Dies erfolgt durch möglichst kurzzeitiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Ein Auskühlen der Wohnung ist dabei zu vermeiden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden. Um Feuchtigkeit zu vermeiden, sollte die Wäsche nicht in der Wohnung getrocknet werden. Falls Wäsche auf Terrassen oder Balkonen getrocknet wird, hat dies so zu geschehen, dass hierdurch keine optische Beeinträchtigung entsteht.

Pflege und Reinigung

Zur Reinigung der Fußböden dürfen keine scharfen Scheuermittel verwendet werden. Kunststofffenster oder deren Beschläge bedürfen einer jährlichen Pflege. Diese sollte darin bestehen, alle beweglichen Teile der Beschläge einzufetten, damit sie keinem vorzeitigen Verschleiß unterliegen. Sollte es im Einzelfall erforderlich sein, dass Beschläge nachreguliert werden müssen, verständigen Sie bitte den für ihre Wohnanlage zuständigen Hausverwalter. Haus und Küchenabfälle, Hygieneartikel, Windeln, Katzenstreu usw. dürfen nicht in die Toiletten und/oder Abflussbecken geworfen werden.

Geschirrspüler, Waschmaschinen und Wäschetrockner

Beim Aufstellen der Geräte sind die Gebrauchsanweisungen des Herstellers zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die Wasserzufuhr bei Nichtgebrauch geschlossen ist.

Heizverhalten in der Wohnung

Werden Räume nicht ausreichend beheizt, kann dies zur Unterkühlung und Bildung von Schimmelpilzen führen. Die Temperatur soll möglichst nicht unter 17° Celsius absinken. Insbesondere in der kalten Jahreszeit müssen die Bewohner dafür Sorge tragen, dass ein Einfrieren der Heizkörper verhindert wird.

Balkonnutzung

Das Anbringen von Sicht und Windschutzwänden sowie das Verlegen von Bodenbelägen erfordert die vorherige schriftliche Zustimmung der Genossenschaft. Blumenkästen und Blumenbretter sind so anzubringen, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Es ist darauf zu achten, dass beim Blumengießen kein Wasser zu den darunterliegenden Balkonen und Terrassen fließt. Auf Fenstersimsen dürfen keine Blumenkästen montiert werden.

Grillen

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien, Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen.

IV. Außenanlagen

Grünanlagen und Spielplätze

Alle Bewohner sollen zur Erhaltung eines sauberen und gepflegten Gesamtbildes der Wohnanlage beitragen, indem sie z.B. Abfälle in die vorgesehenen Behälter werfen. Die Grünanlagen sind zu jeder Jahreszeit zu schonen. Die Benutzung der Spielplätze sowie der Geräte geschieht auf eigene Gefahr. In den Ruhezeiten muss Rücksicht auf die Mitbewohner genommen werden.

Füttern von Tieren in den Wohnanlagen

Das Füttern von wildlebenden Tieren, z. B. Kaninchen, Tauben, Möwen, Katzen u. a. Tieren ist untersagt, um Gebäudeschäden und Ungezieferbefall (z. B. Ratten) zu vermeiden.

V. Allgemeines

Der Hausverwalter

Der Hausverwalter ist Ihr Ansprechpartner vor Ort. Im Eingangsbereich der Treppenhäuser wird den Bewohnern durch Aushang der jeweils für die Wohnanlage zuständige Hausverwalter bekannt gegeben. Sollte es erforderlich sein, dass der Hausverwalter in die Wohnung kommen muss, geben Sie ihm eine schriftliche Kurzzinformation in den Hausverwalterbriefkasten oder rufen Sie ihn an.

Notdienst

Außerhalb der Geschäftszeiten ist unser Notdienst rund um die Uhr erreichbar. Unter der Rufnummer unserer Geschäftsstelle wird Ihnen die aktuelle Notdienstnummer bekannt gegeben. Der Notdienst ist ausschließlich für tatsächliche Notfälle ausgelegt, die zwingend vor dem nächsten Werktag behoben werden müssen. Reparaturen, die ein Bewohner selbst in Auftrag gibt, sind von ihm auch zu bezahlen.

Verschiedenes

Kürzere oder längere Abwesenheit des Bewohners entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Bewohners, wenn er bei längerer Abwesenheit den Bevollmächtigten der Genossenschaft bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Die Genossenschaft darf die Hausordnung nachträglich ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Hausordnungen werden dem Mitglied gesondert mitgeteilt. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, berühren nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.

HANSEATISCHE BAUGENOSSENSCHAFT HAMBURG eG

DER VORSTAND

Hamburg im Juni 2018