

# HAUSORDNUNG

der

Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG  
Dresdner Straße 80  
09130 Chemnitz

gemäß Beschluss  
der Vertreterversammlung  
vom 19.06.2017

## **Hausordnung**

0. Präambel
1. Die Genossenschaftswohnung
2. Gemeinschaftseinrichtungen
3. Personenaufzüge
4. Hausgärten
5. Schutz vor Lärm
6. Sicherheit und Ordnung
7. Hausreinigung
8. Gehwegreinigung, Schnee- und Eisberäumung
9. Haustiere
10. Sonstige Regelungen
11. Brandschutzordnung

## **0. Präambel**

Diese Hausordnung regelt Verhaltensweisen in unserer Genossenschaft sowie die Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums. Haus, Wohnung sowie das unmittelbare Wohnumfeld bilden das Lebenszentrum der Genossenschaft, deren Mitglieder und ihrer Familien. Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als rechtsverbindlicher Bestandteil des Dauernutzungs- bzw. Mietvertrages einzuhalten.

## **1. Die Genossenschaftswohnung**

- 1.1. Die Genossenschaftswohnungen (nachfolgend Wohnung genannt) sind unmittelbares Eigentum der Genossenschaft (nachfolgend Vermieter genannt).
- 1.2. Sie sind durch den Nutzer der Wohnung (nachfolgend Mieter genannt) sauber zu halten, pfleglich zu behandeln und zu jeder Jahreszeit ausreichend (durch wiederholte Stoßlüftung) zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der Wohnung und der Trockenräume, Keller sowie Treppenhäuser ist besonders bei Niedrigtemperaturen (unter 10 °C) zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu entlüften.
- 1.3. Auftretende Mängel in der vermieteten Wohnung (einschließlich der Nebenräume) sind durch den Mieter unverzüglich in der Geschäftsstelle (Reparaturannahme) anzuzeigen.
- 1.4. Für Schäden an genossenschaftlichem Eigentum, die durch Mieter bzw. zu deren Haushalt gehörenden Personen oder Besucher schuldhaft verursacht werden, haften die Mieter gegenüber dem Vermieter.
- 1.5. Verletzt der Mieter die Pflicht zur Mängelanzeige, zur pfleglichen Behandlung der Wohnung oder zur Beseitigung des Mangels, hat er dem Vermieter den ihm daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.
- 1.6. Alle beabsichtigten baulichen Veränderungen an und in der Wohnung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters nach schriftlicher Antragstellung.
- 1.7. Der Mieter hat alle zum Nutzungs- bzw. Mietvertrag gehörenden Schlüssel sorgfältig zu verwahren. Für abhanden gekommene Schlüssel ist durch den Mieter auf eigene Kosten Ersatz zu leisten.
- 1.8. Kürzere oder längere Abwesenheit des Mieters entbindet ihn nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Mieters, wenn er bei längerer Abwesenheit eine vertraute Person im Haus (z. B. Wohnungsnachbar) oder die Reparaturannahme der Genossenschaft davon unterrichtet und Vorsorge für einen Zugang zu seiner Wohnung in Notfällen trifft.
- 1.9. Bei längerer Abwesenheit des Mieters (länger zwei Wochen) hat dieser u.a. zur Vermeidung von Wasserverunreinigungen durch Legionellen sowie eventuell entstehender Geruchsbelästigungen in Folge ausgetrockneter Geruchverschlüsse eine entsprechend ausreichende Warm- bzw. Kaltwasserentnahme zum Zwecke der Spülung der Zulaufleitungen bzw. die Auffüllung der vorhandenen Geruchverschlüsse in Küche und Bad (wie Spüle, Waschtisch, Duschbecken, Badewanne und WC) zu veranlassen.
- 1.10. Das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf unmittelbar an den am Wohngebäude angrenzenden Flächen darf aus Sicherheitsgründen nur mit einem Elektrogrill erfolgen. Jegliche ungeschützte, offene Feuer sowie das Abbrennen von Feuerwerkskörpern sind untersagt.  
Raucher auf dem Balkon haben auf die angrenzenden Mitbewohner Rücksicht zu nehmen.  
Die Genossenschaft ist berechtigt, die Erlaubnis zum Rauchen auf dem Balkon bei Gefahr einer Interessenkollision mit nichtrauchenden Nachbarmietern auf bestimmte Tageszeiten zu beschränken.
- 1.11. Die feste Montage von Antennenanlagen, insbesondere Parabolantennen, für den Radio- und Fernsehempfang auf Balkonen sowie Loggien oder am Wohngebäude ist verboten bzw. bedarf in zu begründenden Sonderfällen der Zustimmung des Vermieters.
- 1.12. Blumenkästen müssen an der Balkonbrüstung oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Beim Gießen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Brüstung oder Hauswand herunterläuft und auf die Fenster oder den Balkon anderer Mieter oder Passanten tropft.

## **2. Gemeinschaftseinrichtungen**

- 2.1. In gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Zugängen dürfen keine persönlichen Gegenstände (z. B. Möbel, Sperrmüll u. ä.) abgestellt werden. Ausgenommen sind in Benutzung befindliche Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren oder Rollstühle, wenn diese keine Behinderung bzw. Gefahr bilden und die Fluchtwege nicht verstellen. Ein Anschließen von Fahrrädern an Treppengeländern o.ä. ist nicht statthaft.  
Das Rauchen in gemeinschaftlich genutzten Räumen (z.B. im Treppenhaus, Keller- und Bodenbereich sowie in Abstellräumen etc.) ist generell untersagt.
- 2.2. Die Wäsche ist, unter Verwendung der dafür vorhandenen Vorrichtungen, nur in den Trockenräumen, Wäscheböden oder auf dem Trockenplatz aufzuhängen. Mit Beendigung der Trocknung sind sämtlich eigengenutzte Wäscheleinen zu entfernen. Das Trocknen von Wäsche auf Balkonen bzw. Loggien ist nur bis Brüstungshöhe gestattet.
- 2.3. Die Hausgemeinschaften, die über ein Waschhaus, einen Trockenraum bzw. Wäscheboden verfügen, legen die Art und Weise der Vorbestellung und Nutzung entsprechend den Gegebenheiten eigenverantwortlich fest.
- 2.4. Das Befahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern auf den Gehwegen, vor Hauseingängen, in Durchfahrten und sonstigen Anlagen, einschließlich Grünanlagen, die nicht als Parkplatz ausgewiesen sind, ist verboten. Das Abstellen von Fahrrädern hat in den dazu aufgestellten Fahrradständern zu erfolgen.
- 2.5. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlagen nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sowie die Benutzung von Hauswasseranlagen zum Reinigen von Fahrzeugen sind nicht gestattet.
- 2.6. Auf den ausgeschilderten Feuerwehrezufahrten vor den Wohngebäuden besteht ein eingeschränktes Halteverbot, d. h. die Zufahrtswege sind für Rettungs- und Löschfahrzeuge ständig freizuhalten.
- 2.7. Vorgärten, Grün- und Pflanzflächen eines Wohngrundstückes sind stets in einem sauberen und gepflegten Zustand zu halten. Beschädigungen sind der Genossenschaft (Reparaturabteilung) anzuzeigen. Die Schadensbeseitigung geht dabei zu Lasten des Verursachers.
- 2.8. Spielplatzanlagen sind altersgerecht zu nutzen und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Alle Spielgeräte sind pfleglich zu behandeln. Festgestellte Mängel sind der Genossenschaft sofort anzuzeigen. Es ist darauf zu achten, dass nach Beendigung des Spielens der Kinder, das Spielzeug sowie eventuell entstandene Abfälle eingesammelt werden. Die festgelegten allgemeinen Ruhezeiten sind einzuhalten.
- 2.9. Die Nutzung der aufgestellten Mülleinhausungen für die geordnete Entsorgung von Haushaltabfällen und Altpapier sollte im Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr erfolgen.

Auf eine konsequente Trennung des Haushaltabfalls ist zu achten.

Aufgestellte Wertstoffcontainer sind bestimmungsgemäß zu nutzen.  
Sondermüll und Sperrgut gehören nicht in diese Behälter. Sie sind nach den Regeln der Abfallsatzung der Stadt Chemnitz gesondert durch den Mieter entsorgen zu lassen.

## **3. Personenaufzüge**

Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung bzw. Beaufsichtigung von Erwachsenen benutzt werden. Die Benutzungs- und Sicherheitshinweise für den Aufzug sind zu beachten. Im Brandfall darf der Aufzug nicht benutzt werden.  
Im Interesse der Sicherheit hat jeder Nutzer darauf zu achten, dass die erlaubte Höchstbelastung nicht überschritten, beim Transport von Gegenständen die Fahrkorbkabine in geeigneter Form geschützt und entstandene Verschmutzungen vom Verursacher unverzüglich beseitigt werden.

## **4. Hausgärten**

Wurde dem Mieter gemäß Nutzungsvertrag ein oder mehrere Hausgärten überlassen, so dienen diese ausschließlich der Erholung und kleingärtnerischen Nutzung. Durch den Gartennutzer ist die ordnungsgemäße Bewirtschaftung sicherzustellen. Das Errichten von Bauwerken (Lauben, Schuppen, Gewächshäusern, Überdachungen, Pergolen etc.), sowie das Anlegen von Gartenteichen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

Diese Zustimmungspflicht gilt auch für das Pflanzen von Bäumen, hochwachsende Sträucher u. a. mit einer Wachstumshöhe von über 2,50 m.

Anpflanzungen in den Hausgärten dürfen die anliegenden Garten- und Grundstücksnachbarn sowie Bewohner nicht beeinträchtigen (z. B. Schattenbildung). Gesetzlich definierte Pflanzabstände zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten (siehe auch Sächsisches Nachbarschaftsgesetz).

Für die Beseitigung von Gartenabfällen hat der Gartennutzer in geeigneter Form selbst zu sorgen. Eine Entsorgung der Abfälle über die vom Vermieter bereitgestellten Haus-Bioabfalltonnen ist unzulässig.

Ein Abbrennen offener Feuer in den Hausgärten darf nur in handelsüblichen Brennbehältnissen (Feuerkörbe oder – schalen) unter Verwendung von getrockneten, unbehandelten Holz oder beim Grillen mit Holzkohle erfolgen. Die Feuer sind so abzubrennen, dass hierbei keine Belästigung Dritter durch Rauch oder Gerüche entsteht.

Aus Sicherheitsgründen sind alle in den Hausgärten oder an den Wohngebäuden aufgestellten Regen- bzw. Nutzwasserbehälter mit einer passenden, sicheren Abdeckung zu versehen.

## 5. Schutz vor Lärm

5.1. Zu jeder Tageszeit ist jeder über das normale Wohngeräusch hinausgehende Lärm, welcher die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigt, zu vermeiden.

Als allgemeine Ruhezeiten gelten: 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr.

Das Musizieren ist während der allgemeinen Ruhezeiten untersagt. Die Benutzung von Tonwiedergabegeräten in den Wohnungen und im Freien (Balkon, Loggien) hat nur in Zimmerlautstärke bzw. so zu erfolgen, dass die übrigen Hausbewohner und Gartennutzer nicht gestört werden.

Ruhestörende Belästigungen jeglicher Art sind an Sonn- und Feiertagen generell zu unterlassen.

5.2. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr ist der Gebrauch von Haushaltgeräten, soweit dadurch Lärmbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.

5.3. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten im Haus, auf dem Hof und in den Gartenanlagen belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Tätigkeiten werktags in der Zeit von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr vorzunehmen.

5.4. Besondere Anlässe, die sich über 22:00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

5.5. Bei bekannter schwerer Erkrankung eines Hausbewohners wird besondere Rücksichtnahme erwartet.

5.6. Lärmende Spiele und Sport (z. B. Fußball spielen) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, Wäscheplätzen, im Treppenhaus und in sonstigen Neben- bzw. Gemeinschaftsräumen nicht gestattet. Alle Mitglieder der Hausgemeinschaft sowie die Eltern der Kinder sind verpflichtet, Zuwiderhandlungen zu unterbinden.

5.7. Unnötiges Hupen, Laufenlassen von Fahrzeugmotoren, lautes Zuwerfen von Fahrzeugtüren sowie der lautstarke Betrieb von Autoradios insbesondere zur Nachtzeit unmittelbar am und auf dem Hausgrundstück ist zu unterlassen.

## 6. Sicherheit und Ordnung

6.1. Zum Schutz der Hausbewohner sind alle Außen-, Keller- und Bodentüren ständig verschlossen zu halten.

**Ausgenommen davon ist die Hauseingangstür** (Zugang zum Treppenhaus des Gebäudes), welche grundsätzlich nicht zu verschließen ist. Dies dient der Sicherung des 1. Flucht- und Rettungsweges, d.h. dem Verlassen und Zutritt in das Gebäude im Notfall zur jeder Tages und Nachtzeit.

6.2. Haus- und Hintereingänge, Treppen, Flure sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen dürfen nicht verstellt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen usw. versperrt werden (unter Beachtung Pkt. 2.1.).

6.3. Das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus, in den Kellergängen sowie den Hausanschlussstationen ist untersagt. Sicherheitseinrichtungen und Fluchtwege sind generell freizuhalten (unter Beachtung Pkt. 2.1.).

- 6.4. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Kellern, Böden oder anderen Nebenräumen ist nur in so kleinen Mengen gestattet, die für die vom Mieter auszuführende Schönheitsreparatur/Instandhaltung kurzfristig benötigt werden. Das Betreiben von Kochherden und Heizgeräten mit Flüssiggas ist nicht gestattet. Untersagt ist auch das Lagern von Flüssiggas in den Wohngebäuden, insbesondere in Wohnräumen, im Treppenhaus, im Keller sowie Dachbodenbereich.
- 6.5. Spreng- oder Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Hausgrundstück gebracht werden.
- 6.6. Das Betreten der Hausanschlussstationen, Boilerräume oder elektrischer Betriebsräume ist nur den dafür eingewiesenen Personen gestattet.
- 6.7. Dachausstiege dürfen von Unbefugten nicht geöffnet und genutzt werden. Das Betreten des Hausdaches ist strengstens verboten.
- 6.8. Bei undichten Gas- bzw. Wasserleitungen sowie sonstigen Mängeln an den Hausinstallationen des Wohngebäudes ist sofort durch die Mieter die Reparaturabteilung des Vermieters, außerhalb der Geschäftszeit die Havariedienstvermittlung (siehe Aushang Haustafel), die Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienste oder gegebenenfalls andere öffentliche Einrichtungen, zu benachrichtigen.
- 6.9. Versagt die Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich der Vermieter oder deren Beauftragter (Havariedienst) zu benachrichtigen.
- 6.10. In die Toiletten und Abflussbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht eingeworfen werden.
- 6.11. Das Hinauswerfen von Gegenständen jeglicher Art, das Entleeren von Abfallbehältern, das Ausschütteln von Decken und Kleidungsstücken sowie das Säubern von Reinigungsgeräten aus Fenstern, von Balkonen, Loggien und im Treppenhaus ist nicht gestattet. Gleiches trifft auf das Entstauben von Läufern und Teppichen zu. Bei der Fellpflege von Haustieren ist darauf zu achten, dass lose Tierhaare sich nicht auf Nachbarwohnungen/ -balkone und Treppenhäuser unkontrolliert ausbreiten. Betten, Kleidungsstücke und Wäsche dürfen auf bzw. innerhalb von Balkonen und Loggien nur bis Brüstungshöhe gelüftet werden.
- 6.12. Bei drohendem Frost oder Unwetter sind alle Fenster und Türen des Hauses und seiner Anlagen durch die Hausbewohner geschlossen zu halten. Für frostempfindliche Anlagen sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- 6.13. Glühende oder brennende Reste, wie z. B. Zigarettenkippen, sind erst abzulöschen, bevor sie in nicht-brennbare Abfallbehälter mit Deckel entsorgt werden.

## **7. Hausreinigung**

- 7.1 Die Häuser und Grundstücke sind sauber zu halten.
- 7.2 Verunreinigungen sind von dem Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
- 7.3 Die Reinigung der Treppenhäuser, Keller und Bodengänge sowie Wäscheböden und Gemeinschaftsräume (Hausreinigung) erfolgt in der Regel durch einen vom Vermieter beauftragten Dienstleister. Der dabei zu erbringende Leistungsumfang wird den Mietern der jeweiligen Wohnhäuser durch Aushang vor Arbeitsaufnahme bekanntgegeben.

Ist dies nicht der Fall, sind die Wohnungsnutzer laut Nutzungsvertrag selbst zur Durchführung der Reinigung verpflichtet. Bei eventuellen Unstimmigkeiten in Bezug auf die zu erbringenden Reinigungsleistungen und deren Organisation bzw. Durchführung erfolgen durch den Vermieter nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechende Vorgaben für die Hausgemeinschaft. Jeder Mieter ist verpflichtet, sich an den festgelegten Reinigungsarbeiten zu beteiligen.

## **8. Gehwegreinigung, Schnee- und Eisberäumung**

- 8.1. Bis auf einzelne Ausnahmen wurden vom Vermieter Dienstleister mit der Durchführung der Gehwegreinigung, Schnee- und Eisberäumung in den Wohngebieten der Genossenschaft beauftragt.

Für die Stadt Chemnitz gilt gemäß der gültigen Straßenreinigungssatzung an Werktagen eine Verkehrssicherungspflicht der Anlieger von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr, an Wochenend- und Feiertagen von 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Sind durch die Wohnungsnutzer laut Dauernutzungs- bzw. Mietvertrag die Leistungen der Gehwegreinigung sowie der Schnee- und Eisberäumung in Eigenleistung zu erbringen, gilt der nach Straßenreinigungssatzung zu erbringende Leistungsumfang der Anlieger bzw. gelten die gleichen Verkehrssicherungszeiten. Bei eventuellen Unstimmigkeiten in Bezug auf die zu erbringenden Leistungen und deren Organisation bzw. Durchführung erfolgen durch den Vermieter nach pflichtgemäßem Ermessen entsprechende Vorgaben für die Hausgemeinschaft. Jeder Mieter ist verpflichtet, sich an den festgelegten Reinigungs- und Beräumungsarbeiten zu beteiligen.

- 8.2. Für erforderliche Sofortmaßnahmen stehen allen Mietern der Genossenschaft für die Selbsthilfe zusätzliche Streugutbehälter an verschiedenen Standorten in den jeweiligen Wohngebieten zur Verfügung.

## **9. Haustiere**

- 9.1. Mit Ausnahme von Kleintieren (wie Hamster, Katzen, Hausmeerschweine, Ziervögel etc.) bedarf das Halten von Haustieren der Zustimmung der Genossenschaft. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund untersagt werden. Die Haltung von Haustieren darf nur artgerecht und nach den Bestimmungen des Tierschutzes entsprechend erfolgen.
- 9.2. Eine beabsichtigte Hundehaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.
- 9.3. Das Halten von Listenhunden (Kampfhunden) ist verboten.
- 9.4. Die Gestattung der Tierhaltung kann vom Vermieter widerrufen werden, wenn das gehaltene Tier in fremde Wohnungen eindringt oder andere Hausbewohner erheblich stört, belästigt oder gefährdet.
- 9.5. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen. Haustiere sind grundsätzlich von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.
- 9.6. Die Halter von Haustieren sind für die unverzügliche Beseitigung von Verunreinigungen bzw. Behebung von Schäden, die durch deren Tiere verursacht wurden, verantwortlich.
- 9.7. Katzen, Tauben und Rabenvögel dürfen in den Außenanlagen der Genossenschaft nicht gefüttert werden.
- 9.8. Das Aufstellen von sogenannten „Katzenhäusern“ u.ä. in den Außenanlagen der Genossenschaft ist untersagt.

## **10. Sonstige Regelungen**

- 10.1. Der Vorstand sowie die Verwaltungsbeauftragten der Genossenschaft sind ermächtigt bei Erfordernis geeignete Maßnahmen zur Durchsetzung dieser Ordnung einzuleiten. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sind die Mieter der Genossenschaft verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen. Der Vermieter ist davon umgehend in Kenntnis zu setzen. Verstöße gegen diese Ordnung können zu mietrechtlich relevanten Schritten durch den Vermieter führen (Abmahnung, Kündigung).
- 10.2. Die jeweils gültigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Chemnitz, insbesondere die Straßenreinigungs- und Abfallsatzung sowie die Polizeiverordnung sind über diese Ordnung hinaus für alle Mieter bzw. Wohnungsnutzer bindend.

## **11. Brandschutzordnung**

Bestandteil dieser Hausordnung ist die als Anlage beigefügte Brandschutzordnung.

Diese Hausordnung tritt nach der Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung in Kraft.

Chemnitz, den 19.06.2017

gez. V o r s t a n d