



Beamten-Wohnungsbauverein eG Remscheid-Lennep

HAUSORDNUNG

1. Allgemeines

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt, als wäre sie sein Eigentum. Die Bewohner werden deshalb gebeten, im Haus im Allgemeinen und in der Wohnung in der besonderen Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten. Ein jeder Möge bedenken, dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Gemeinschaft bilden. Ein allseits zufriedenes und gedeihliches Zusammenleben aller Mitbewohner bedingt Rücksichtnahme gegenüber dem Nachbarn. Daher ist jeder Hausbewohner angehalten, zu keiner Zeit mehr Rechte für sich zu beanspruchen, als er diese nicht auch gleichermaßen jedem anderen Mitglied der Hausgemeinschaft zugestehen würde. Wir erwarten von unseren Mietern, dass die angemieteten Räume und die Gemeinschaftsanlagen nicht mutwillig beschädigt, unnötig verworht und Kinder zur Ordnung und Ruhehaltung in unseren Mietshäusern angehalten werden.

2. Hauswart

Für jedes Haus wird vom Vorstand ein Mitglied als Hauswart bestellt. Dieser ist bemüht, seine Aufgaben nach besten Kräften zum Wohle der Hausgemeinschaft und im Interesse der Genossenschaft zu erfüllen. Es wird daher erwartet, dass jeder Bewohner diesem Beauftragten die Arbeit erleichtert und bei der Durchführung der Arbeit unterstützt. Die Tätigkeit des Hauswartes ist ehrenamtlich. Beschwerden über Anordnungen des Hauswartes sind schriftlich an den Vorstand zu richten.

Dem Hauswart obliegt es:

- a) Schäden und Missstände in und an dem Hause sowie an den Gemeinschaftsanlagen unverzüglich dem Vorstand mitzuteilen,
- b) auf die Einhaltung der Hausordnung zu achten,
- c) die Umlage für das Wassergeld und die Stromkosten (Flurlicht) einzuziehen,
- d) den ordnungsgemäßen Zustand der Gemeinschaftsanlage (z.B. Bleichen, Vorgärten usw.) laufen zu überwachen,
- e) die zwischen den Mietern zeitlich wechselnden Pflichten und Rechte (z.B. Aufstellen des Wasch- und Reinigungsplanes) im Einvernehmen mit den Beteiligten zu regeln.

3. Lüftung

Der beste Schutz gegen Krankheit ist Licht, Luft und Reinlichkeit im Haus und in der Wohnung, ausreichende Lüftung, auch in kalten Jahreszeiten, sollte deshalb eine Selbstständigkeit sein. Dazu gehört eine kurze Lüftung; diese – möglichst in Form einer Querlüftung – ist wirksamer als langandauerndes Öffnen der Fenster, das insbesondere im Sommer zur Abkühlung der eigenen und auch der anliegenden Wohnungen sowie des Treppenhauses führt. Wegen der Geruchsbelästigung darf die Küche nicht in das Treppenhaus entlüftet werden. Straßenwärts gelegene Balkone und Fenster dürfen nicht zum Lüften von Bettzeug, Kleidung und anderen Gegenstände benutzt werden. Das Entlüften der Betten usw. in den Fenstern der Hofseite ist nur vormittags an Werktagen erlaubt.



4. Waschen und Trocknen von Wäsche

Für das Waschen von Wäsche und das Trocknen mittels Waschtrockner steht im Keller ausschließlich der Waschküche zur Verfügung. In der Wohnung ist die Benutzung von handelsüblichen Waschmaschinen und Wäschetrocknern, deren Größe und Betrieb für eine Normalbelastung der Fußböden zugelassen sein muss, gestattet. Für auftretende Schäden in der Wohnung oder der am Haus haftet der Mieter Punkt feuchte Wäsche ist nur auf dem Trockenspeicher, im Trockenraum oder auf der Bleiche zu trocknen. Es darf keine Wäsche in den Trockenräumen aufgehängt werden, die noch tropft. Jede auf dem Fußboden entstandene Feuchtigkeit ist sofort aufzuwischen. Sind Kleinkinder im Haushalt, dann sollte beim Trocknen der Kinderwäsche auf deren Belange Rücksicht genommen werden. Ansonsten und gesetzlichen Feiertagen ist das trocknen von Wäsche außerhalb des Hauses verboten.

5. Waschräume und Trockenräume

Die Waschküche, Trockenräume und bleichen stehen aufgrund des vom Hauswart aufgestellten Waschplanes zur Benutzung zur Verfügung. Die Übergabe der Schlüssel für diese Räume regelt der Hauswart. Für das ordnungsgemäße Abschießen der Räume haftet derjenige, der die Schlüssel im Besitz hat. Die Waschküche ist nach dem Benutzen zu reinigen. Es liegt im Interesse eines jeden Mieters, sich bei der Ingebrauchnahme der Waschküche und Trockenräume von deren Sauberkeit und unbeschädigten Zustand sofort zu überzeugen, der sonst für die Beschädigungen oder/und die nachlässige Reinigung haftbar gemacht werden kann. Mit Rücksicht auf die hohen Wasserkosten ist unnötiger Wasserverbrauch zu vermeiden, z.B. sind angegebene Füllmengen der Waschmaschine auszunutzen. Das Waschen von fremder Wäsche oder die Benutzung der Waschküche und Trockenräume durch fremde Personen ist verboten. Die Waschküche und Waschmaschinen Wäschetrockner in der Wohnung dürfen nur werktags in der Zeit von 7 Uhr bis 22 Uhr benutzt werden, die wasch und Trockenvorgänge müssen bis 22 Uhr abgeschlossen sein.

6. Schutz vor Lärm (Verhalten im Hause)

Ruhe störender Lärm und jede Belästigung der Hausbewohner sind zu vermeiden, besonders dann, wenn sich schwer kranke im Haus befinden. Dies gilt auch bei der Benutzung der Balkone Punkt in der Zeit zwischen 13 Uhr und 15 Uhr sowie nach 22 bis 7 Uhr darf niemand durch Gesang Musik Lautsprecher oder irgendwelchen anderen Lärm die Ruhe der Wohnung und Hausnachbarn stören. Fernsehgeräte und Musikanlagen sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen Punkt in den Abendstunden, in jedem Fall jedoch ab 22 Uhr, sind wegen der Rücksichtnahme auf die Nachbarn bei Benutzung derartiger Geräte die Fenster geschlossen zu halten. Auch das Baden oder Duschen ist in der Zeit von 22 bis 7 Uhr einzuschränken. Lautstarke Arbeiten (sägen, hämmern, bohren und so weiter.) sind nach 20 Uhr und an den Sonn- und Feiertagen nicht erlaubt. Wir verweisen dieser halb auch auf die jeweiligen gesetzlichen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Jeder unnötige Aufenthalt auf Treppen und Fluren ist zu vermeiden, lärmern und tummeln der Kinder und Jugendlichen im Treppenhaus, in Fluren, Kellergängen und Hofräumen ist nicht gestattet und bleibt untersagt. Kinder und Jugendliche haben die Treppen ruhig zu begehen, und die Eltern werden gebeten, die Kinder hier drauf hinzuweisen. Teppiche, Läufer, Fußmatten und dergleichen dürfen nur auf dem Hof oder an dem auf der Bleiche aufgestellten Teppich Weg ausgeklopft werden, in keinem Fall an den Hauswänden. Sind die gleichen mit Wäsche belegt, so ist das ausklopfen von Teppichen und so weiter zu unterlassen. Aus Fenstern, auf Treppen und in Fluren dürfen weder Kleidung noch Schuhe gereinigt, noch Betten oder andere Sachen ausgeklopft werden. Ebenfalls ist das ausklopfen solcher Gegenstände auf dem Balkonen nicht gestattet.



7. Spielen von Kindern, Kinderspieleinrichtungen

Im Treppenhaus, in den Kellergängen, Hofräumen, Waschküchen und auf den Trockenspeicher dürfen die Kinder und Jugendliche nicht spielen und lernen. Sie dürfen Wände und Gänge nicht beschreiben und beschmutzen. Die von der Genossenschaft angelegten Grünanlagen dienen zu Verschönerung unserer Wohnanlagen und werden dem Schutz aller Mieter anempfohlen. Sie sind nicht als Tunnelplätze oder als Fußballplätze gedacht. Ihre Kinder entsprechend anzuhalten. Das Turnen an den Teppichrecken, das Befahren der Hauseingänge, Zugangswege und Garageneinfahrten mit Fahrrädern und sonstigen fahrbaren Gegenständen ist verboten. Die Eltern der Kinder sind für jeden Schaden haftbar. Sind Kinderspieleinrichtungen vorhanden, so werden die Eltern angehalten, das Spielen ihre Kinder dort anzuregen. Ihre Einrichtung nur für Kleinkinder oder Kinder bis zu einem ungefähren Alter von 12 Jahren vorgesehen. Allerdings obliegt auch hier bei den Eltern die Aufsichtspflicht, und die Eltern sollten daher für die erforderliche Sauberhaltung sorgen. Die Geräte sind schonend zu behandeln und dürfen nicht notwendig zerstört werden. Hunde und Katzen sind im Interesse der Kinder von den Spielplätzen fernzuhalten.

8. Keller

Die Einlagerung von Gegenständen ist nur durch den Hofgarten zum Keller oder durch die für den Einwurf eingerichteten Kelleröffnungen vorzunehmen. Nur in den Häusern, in denen solche Einrichtungen fehlen, ist die Beförderung der Gegenstände ausnahmsweise durch den Hausflur gestattet. Nach Einlagerung der Gegenstände sind die benutzten Zugänge von dem betreffenden Hausbewohnern unverzüglich gründlich zu säubern. Die Aufbewahrung von Gegenständen, die einen üblen Geruch verbreiten oder mit Gefahren und Unannehmlichkeiten verbunden sind, ist verboten.

9. Pflege der Fußböden

Die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus ist so vorzunehmen, dass keine Sachschäden entstehen oder Personen durch ausrutschen zu schade kommen Punkt Parkett oder Stein Holzfußböden und solche mit Linoleumbelag dürfen nicht gescheuert werden. Sie sind genauso wie Kunststofffußböden mit geeigneten handelsüblichen Mitteln zu pflegen. Bei empfindlichen Fußböden können Eindruck stellen von Möbeln durch Zweck entsprechende Untersätze oder Unterlagen vermieden werden.

10. Toiletten und Abflussbecken

Im Interesse der Gesundheit sind Toiletten stets sauber zu halten. Zur Verhinderung von Verstopfungen der Abteilungsrohre dürfen keine festen Gegenstände (Abfälle, Windeln, Kehricht und so weiter.) weder in die Toiletten noch in die Abflussbecken geschüttelt werden. Verursachen derartige Gegenstände Verstopfungen im Bereich der Wohnung, so ist der betreffende Mieter für diesen Schaden haftbar. Schmutz oder Abwässer dürfen nicht in die Dachrinnen gegossen werden.

11. Blumenschmuck

Blumen sollen Haus und Wohnung zieren. Die Blumenkästen sind an der Innenseite des Balkons sachgemäß und sicher anzubringen. Auf gemauerten Balkonrändern können Blumenkästen abgestellt werden, wenn der Mauerrand entsprechend breit ist und die Kästen sicher befestigt werden können. Das Anbringen von Blumenkästen an der Fensteraußenwand ist nicht gestattet. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft oder auf die Fensterseite und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.



12. Frostgefahr

Bei Frost sind die zur Wohnung gehörenden Toilettenbecken, Spülkästen, Abflußrohre und Wasserleitungen vor dem Einfrieren zu schützen. Zur Vermeidung von Frostschäden sind Flur-, Keller-, Toiletten-, Badezimmer- und Trockenspeicherfenster bei Frost geschlossen zu halten. Erhöhte Einfriergefahr besteht, wenn die Außentemperatur unter minus 5 Grad Celsius absinkt, vor allem aber während der Nachtzeit. Abwesenheit aus der Wohnung entbindet den Mieter nicht von den zu treffenden Frostschutzmaßnahmen.

13. Sicherung gegen Unwetter

Bei Sturm, Regen, Schneefall, Hagel, Kälte und schadensträchtigen Naturereignissen müssen die äußeren Türen und Fenster, vor allem aber die Dachfenster, geschlossen gehalten werden.

14. Brandgefahr

Offenes Licht und Rauchen auf dem Speicher oder im Keller gefährdet das Haus und ist daher nicht gestattet. Keller und Speicher sind kein Aufbewahrungsort für leicht entzündbare und feuergefährliche Stoffe. Das Abstellen von Hausrat und anderen Gegenständen auf dem Speicher und in den Kellergängen ist nicht gestattet, es sei denn, die Genossenschaft hat hierfür eine besondere Genehmigung erteilt. Die Lagerung von Heizöl ist nur mit besonderer Genehmigung der Genossenschaft gestattet und muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonnen, weil dadurch Brandgefahr und durch Gasbildung auch Explosionsgefahr entsteht. Das Waschen mit feuergefährlichen Mitteln im Hause ist nach den feuerpolizeilichen Vorschriften verboten und darf daher nur im Freien vorgenommen werden. Die Anschaffung bzw. der Anschluss von Ölföhen und Gaskaminöfen bedarf der Genehmigung der Genossenschaft.

15. Beleuchtung

Versagt die allgemeine Beleuchtung im Treppenhaus oder Kellergang, so ist unverzüglich die Genossenschaft zu verständigen. Bis Abhilfe geschaffen werden kann, soll jeder Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flurs sorgen. Beim Verlassen eines Raumes, der der allgemeinen Benutzung dient, ist stets darauf zu achten, dass er ordnungsgemäß verschlossen und das Licht ausgeschaltet wird.

16. Anzeige von Schäden

Treten Schäden in der Wohnung auf, so ist dies unverzüglich der Genossenschaft mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung sofort getroffen werden können. Kosten, die durch Unterlassung dieser Meldung oder durch nicht sachgemäße oder vertragswidrige Benutzung der beschädigten Gegenstände entstanden sind, hat der Mieter zu tragen. Drohen durch die eingetretenen Schäden Gefahren unmittelbar für das Haus, für die Bewohner oder Dritte, so soll der Hausbewohner, soweit er dazu imstande ist, für deren vorläufige Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnzeichen sorgen. Lässt ein Mieter Schäden ohne Genehmigung des Vorstandes selbst beseitigen, so hat er auch die Kosten zu tragen.

17. Eingänge

Hauseingänge, Zugangswege und Garageneinfahrten erfüllen nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf Höfen und Zugangswegen ist untersagt. Die Benutzung von Fuß- und Gartenwegen als Durchgangsweg ist Bewohnern aus nicht dazugehörenden Häusern verboten.



18. Treppenhaus, Flure und Balkone

Treppen und Flure sind keine Abstellplätze. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahrrädern, Gartengeräten, Schuhen usw. benutzt werden. Das Abstellen von Motorrädern oder Kleinkrafträdern innerhalb des Hauses ist verboten. Balkone dürfen ebenfalls nicht zu Abstellzwecken benutzt werden, soweit es sich nicht um dafür vorgesehene Gegenstände, z.B. Gartenmöbel, handelt. Die Balkonwände zählen zur Fassade des Hauses, für deren Gestaltung die Genossenschaft zuständig ist. Sie dürfen deshalb nicht vom Mieter angestrichen oder bemalt werden.

Grillen auf Balkonen kann nur geduldet werden, wenn hierdurch keinerlei unzumutbare Geruchs- oder Rauchbelästigungen für andere Mieter entstehen.

19. Reinigung des Treppenhauses

Die Sauberhaltung des Treppenhauses, einschließlich der Fenster, der Hausbriefkästen, Hauseingangstüren, Zählerkästen usw., obliegt der Gemeinschaft der Hausbewohner. Die Mieter im Erdgeschoss haben die Hauszugangstreppe, die Treppen und den Flur ihres Geschosses dienstags und jeweils freitags oder samstags nass aufzuwischen, an den übrigen Werktagen besenrein zu halten. Bei Bedarf sind die Haustür, Fenster usw. zu säubern. Die Mieter in den Wohnungen der oberen Stockwerke reinigen die Treppe zu ihrem Geschoss und den dazugehörigen Flur. Wohnen mehrere Parteien in einem Geschoss, so wechseln sie sich beim Reinigen regelmäßig ab. Verreist ein Wohnungsinhaber oder ist er aus anderen Gründen abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Abwesenheit ordnungsgemäß gereinigt wird.

20. Reinigung der Waschküche, Trockenräume, Zugangswege usw.

Die Reinigung der Waschküche, Trockenräume, Speichertreppe, Kellertreppe, des Kellerflurs und Vorspeichers regelt der Hauswart anhand eines Reinigungsplanes, in dem alle Mieter zu erfassen sind. Die Reinigung sonstiger zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Räume erfolgt ebenfalls im regelmäßigen Wechsel, gegebenenfalls stellt hierfür der Hauswart einen besonderen Reinigungsplan auf. Die Fenster der Trockenräume sind während der Nachtzeit und kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Verantwortlich ist der Mieter, dem nach dem Waschplan die Benutzung des Trockenraumes zusteht. Der Bürgersteig, die Ein- und Zugangswege, die Straßenrinne und der Hof sind im Wechsel durch jeden Mieter von Schmutz sowie Unkraut freizuhalten und grundsätzlich freitags oder samstags zu säubern. Ebenfalls sind Bürgersteig sowie Ein- und Zugangswege von Schnee und Glätte gemäß Ortssatzung freizuhalten. Glätte ist durch Sand, abstumpfende oder andere Mittel zu beseitigen. Für die Beseitigung des Schmutzes auf Bürgersteigen, Ein- und Zugangswegen, in Straßenrinnen und auf Höfen und für die Beseitigung des Schnees und ggf. der Eisglätte auf Bürgersteigen sowie Ein- und Zugangswegen stellt der Hauswart einen Plan auf.

21. Badeeinrichtung

Die von der Genossenschaft gestellten Badeeinrichtungen sind schonend zu behandeln. Die Badewannen dürfen weder zum Wäschewaschen noch zum Aufbewahren von Gegenständen benutzt werden. Die Verwendung von Badezusätzen, die die Emaille der Badewanne angreifen, ist verboten.

22. Antennenanlage

Die Anschlüsse zum Breitbandkabelnetz werden von der Genossenschaft errichtet und unterhalten. Der Mieter darf eigene Antennen oder Satellitenanlagen (Schüsseln) außerhalb seiner Wohnung und auf Balkonen nur mit Genehmigung der Genossenschaft anbringen.



23. Wassergeld- und Flurlichtumlagen

Die Wassergeld- und Flurlichtkosten werden vom Hauswart nach der Anzahl der im Hause wohnenden Personen ermittelt, berechnet und eingezogen. Zieht die Genossenschaft diese Umlagen ein, so wird die Wohnfläche der einzelnen Mietparteien zugrunde gelegt.

24. Schutz des Hauses

Die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus sind geschlossen zu halten. Insbesondere sind die Türen zum Hof, zu den Trockenräumen und zum Vorkeller stets abzuschließen. Die Haustür ist spätestens um 22 Uhr von dem Mieter des Erdgeschosses abzuschließen, dem jeweils die Reinigung des Hausflurs usw. obliegt. Jeder Hausbewohner hat unbedingt darauf zu achten, dass die Haustür dann bis 6 Uhr abgeschlossen bleibt. Haustür- und Wohnungsschlüssel dürfen nur an Familienangehörige ausgehändigt werden. Ausnahmen müssen vom Vorstand der Genossenschaft genehmigt werden. Geraten Schlüssel in Verlust oder werden sie ohne Genehmigung an fremde Personen abgegeben, so wird die Genossenschaft zu Lasten des betreffenden Mieters neue Schlösser einbauen lassen.

25. Maßnahmen für längere Abwesenheit

Im Falle längerer Abwesenheit sind die Bewohner gehalten, zuvor der Genossenschaft einen Aufbewahrungsort für den Wohnungsschlüssel zu nennen oder diesen bei einem Nachbarn oder der Genossenschaft zu hinterlegen, um im Notfall größere Schäden abwehren oder mindern zu können. Zudem soll im Winter bei längerer Abwesenheit die Wohnung in beschränktem Maße beheizt werden. Kalte Wohnräume belasten die Nachbarn (mit erhöhtem Energiebedarf), und abgestellte Heizungen können zu Frostschäden führen.

26. Instandhaltung der Wohnung

Außer den auszuführenden Schönheitsreparaturen (siehe Nutzungsvertrag) obliegt den Mietern:

- a) die Beschaffung von beschädigten Lampen und Glühbirnen für Kellergänge, Treppenhaus und Trockenräume,
- b) der Ersatz von zerbrochenen Glasscheiben im Treppenhaus, in den Trockenräumen und Waschküchen anteilmäßig, wenn
- c) nicht feststeht, wer den Schaden verursacht hat,
- d) die Instandhaltung von Wasch- und Badeeinrichtungen,
- e) die einheitliche Beschilderung von Briefkästen und Klingelplatten,
- f) die Beseitigung von kleineren Putzrissen in den Wänden,
- g) der Ersatz von Fußmatten in den Treppenhäusern,
- h) die Pflege der Türschlösser und -fitschen, der Fensterbeschläge und der Gummi-Dichtlippen an Fenstern und Türen,
- i) die jährliche fachgerechte Reinigung der Nachtspeicheröfen (Luftaustrittsgitter).
- j) Die dadurch entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters.

27. Besondere Bestimmungen

Es bleibt dem Vorstand und Aufsichtsrat vorbehalten, besondere Bestimmungen für einzelne Gebäude und Wohnungen zu erlassen. Die Genossenschaft darf diese Hausordnung ergänzen, ändern oder aufheben, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der Häuser notwendig ist oder nach billigem Ermessen zweckmäßig erscheint.



Beamten-Wohnungsbauverein eG Remscheid-Lennep

Schlussbemerkung

Die Hausordnung wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und Vorstandes am 25. November 1998 beschlossen und tritt am 1. Januar 1999 anstelle der bisherigen Hausordnung in Kraft.

Die Hausordnung ist eine Anlage zum Nutzungsvertrag. Verstöße gegen die Hausordnung gelten daher als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung mit allen Rechtsfolgen.

42897 Remscheid, den 25. November 1998

Vorstand und Aufsichtsrat