



Hausordnung

Präambel

*Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir Regeln für ein gemeinschaftliches Miteinander herausgearbeitet, damit auch weiterhin alle Bewohner sagen können: **Hier lässt es sich gut und preisgünstig wohnen!***

*„**Wohnen ein Leben lang**“, so unser Motto, bedeutet auch, dass mehrere Generationen unterschiedlichster Herkunft dauerhaft in unserem Wohnungsbestand, unter dem Gebot des Respekts und der gegenseitigen Rücksichtnahme, miteinander leben können. Diese Nachbarschaft wird in Zeiten, in denen der traditionelle Familienverbund immer seltener wird, zunehmend an Bedeutung gewinnen. Wir unterstützen das „Netzwerk“ Nachbarschaft und bitten Sie, älteren und bedürftigen Nachbarn zu helfen, sofern Hilfe bzw. Unterstützung benötigt wird.*

Nicht zuletzt die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Selbstverwaltung machen es möglich, dass Ihre Miete z.T. weit unter dem Durchschnitt des freien Wohnungsmarktes liegt und Sie als Mieter nicht über Gebühr belastet werden. Wir hoffen daher, dass diese Grundgedanken unserer Genossenschaft Ihren Wohnalltag, die Wahrnehmung Ihrer Rechte und Pflichten aus dieser Hausordnung und schließlich auch das nachbarschaftliche Miteinander prägen werden.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Mit der Unterschrift bestätigen Sie, diese Hausordnung zur Kenntnis genommen und sich zu deren Einhaltung (gem. Dauernutzungsvertrag) verpflichtet zu haben. Wir weisen darauf hin, dass die Hausordnung nachträglich geändert werden darf, soweit dies im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für unsere Mieter bzw. Mitglieder zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden gesondert mitgeteilt.

I. LÜFTUNG, HEIZUNG & WASSER	2
II. PFLEGE, MÜLL & ENTSORGUNG	2
III. SCHUTZ VOR LÄRM	3
IV. BENUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS	3
V. SICHERHEIT	4
VI. REINIGUNG & WINTERDIENST	5
VII. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	6
VIII. HAUSTIERE	7
IX. BESCHWERDEN & SCHADENSMELDUNGEN	7
X. Kontakt	8

Das Hausgrundstück wird mit seinen sämtlichen Anlagen als genossenschaftliches Eigentum der schonenden Benutzung und sorgfältigen Pflege der Bewohner anvertraut. Verträglichkeit und gegenseitige Rücksichtnahme sind unerlässliche Vorbedingungen für ein friedliches Zusammenleben der Hausbewohner. Zur Wahrung der Belange aller Bewohner und der Genossenschaft sowie zur Erhaltung des Hausfriedens ist diese Hausordnung aufgestellt.

I. LÜFTUNG, HEIZUNG & WASSER

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Wir müssen Ihnen das Lüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich den Sinn und Zweck des Lüftens verfehlt und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäreinrichtungen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – **außer zum Lüften** – unbedingt geschlossen. Verschließen Sie bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter die Fenster.

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 und Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

II. PFLEGE, MÜLL & ENTSORGUNG

Sanitäre Einrichtungen, Einbauschränke und Kücheneinrichtungen bedürfen einer besonders pfleglichen Behandlung. Etwa erforderliche Instandsetzungen oder Erneuerungen infolge einer nicht angemessenen Behandlung erfolgen zu Lasten der Mieter.

Müll und Abfälle sind ordnungsgemäß zu trennen und in die dafür vorgesehenen Mülltonnen zu entsorgen. Haus-, Küchenabfälle und Essensreste, besonders Fett dürfen nicht in Toiletten und Spülbecken geschüttet werden, da diese die Leitungen verstopfen. Gleiches gilt für Hygieneartikel wie z.B. Feuchttücher, Binden etc. Für Verstopfungen von Toiletten und Spülbecken sowie deren Abflüsse haften die Mieter.

Die Abfälle gehören in die Mülleimer oder in die gelben Säcke, die jeder Mieter am Vorabend der Abholung an die Straße stellen muss. Benutzen Sie Müllräume und Müllboxen möglichst nur in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr. Werfen Sie nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend Ihrer Bestimmung. Die Regeln der Mülltrennung sind, im Sinne des äußeren Erscheinungsbildes der Anlagen sowie der ansonsten ausufernden Kosten, von allen Bewohnern zu beachten.

Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte bei der AVEA und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit. Das Bußgeld bei zu frühem Rausstellen des Sperrmülls wird dem Verursacher bzw. der Hausgemeinschaft anteilig durch die Genossenschaft in Rechnung gestellt.

III. SCHUTZ VOR LÄRM

Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 7.00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung.

Stellen Sie Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören. Durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn ebenfalls, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten, nicht stören. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen möglichst nicht länger als bis 22.00 Uhr.

Achten Sie bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass Sie diese Arbeiten werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchführen. Diese Arbeiten sollten 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. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

Auf Mieter mit Wechselschicht und Schwerkranke ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

IV. BENUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Besuches einsammeln, und tragen Sie damit zur Sauberkeit des Spielplatzes bei.

Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Auch Ihre Kinder müssen beim Spielen die allgemeinen Ruhezeiten einhalten. Auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Fußball-Spielen sowie das Befahren mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. nicht gestattet. Dies gilt auch für Innenhöfe, Flure und Treppenhäuser.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen ist untersagt. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkästen fern.

Kinderwagen dürfen vorübergehend an geeigneter Stelle im Hausflur abgestellt werden, wenn Flucht- und Rettungswege frei bleiben und Mitbewohner nicht behindert werden.

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.

V. SICHERHEIT

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen (NICHT verschlossen) bleiben. Schließen Sie Keller- und Hoftüren nach jeder Benutzung.

Halten Sie Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als Flucht- und Rettungswege erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht dorthin. Sie dürfen zum Beispiel einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Wintergärten, Keller- oder Bodenräumen ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt. Derartige Stoffe sind in allen Garagen grundsätzlich verboten. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen Sie nicht in das Haus oder auf das Grundstück bringen.

Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie auf keinen Fall mit Feuer. Betätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich die entsprechenden Unternehmen, deren Nr. Sie auf unserer Homepage oder den Schaukästen entnehmen können, Ihren Energieversorger oder unsere Geschäftsstelle. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei. Wählen Sie den Notruf nicht mit dem Handy im Treppenhaus, dies kann zur Entzündung des Gases führen. Gehen Sie hierfür nach Draußen oder in Ihre Wohnung und verschließen die Tür.

Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch, auch bei Starkwind, niemand gefährdet werden kann. Achten Sie bitte darauf, dass beim Blumengießen kein Wasser nach unten läuft.

Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie uns über deren Namen und Adresse.

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

Floor-Flex-Bodenbeläge

Bundesweit wurden bis 1993 zahlreiche Wohnungen mit Floor-Flex-Bodenbelägen ausgestattet. Die meist quadratischen und marmorierten Kunststoffplatten galten damals als sehr fortschrittlich und modern, auch weil sie leicht sauber gehalten werden können. Leider wurde in diesen Bodenbelägen häufig Asbest verarbeitet. Sollte in Ihrer Wohnung ein derartiger Boden vorhanden sein, weisen wir darauf hin, dass dies generell keinen Anlass zur Sorge gibt.

Bundesumweltamt: „Ein intakter Fußbodenbelag etwa aus asbesthaltigen Floor-Flex oder Flex-Platten stellt keine Gefahr für die Gesundheit dar, auch nicht bei normalem Gebrauch.“ Nähere fundierte Informationen erhalten Sie unter: www.umweltbundesamt.de

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die gebundenen Asbestfasern nicht durch Beschädigungen oder mechanische Einwirkungen (sägen, schleifen, fräsen, brechen, bohren oder zerschlagen) freigesetzt werden. Insofern bitten wir Sie, keine Arbeiten am Boden durchzuführen und uns zu kontaktieren, wenn Beschädigungen vorliegen bzw. Platten sich gelöst haben sollten. Solange der Boden intakt ist, kann der geringe Anteil an fest gebundenen Asbestfasern nicht in die Atmosphäre gelangen und es besteht somit KEIN Handlungsbedarf gem. geltender Vorschriften (Asbestrichtlinie NRW, Umweltbundesamt).

VI. REINIGUNG & WINTERDIENST

Die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen und der Winterdienst sind grundsätzlich von allen Mietern des Hauses zu leisten. Jeder Mieter hat die ihm überlassenen Räume zu pflegen und stets in sauberem Zustand zu halten.

Verreist ein Wohnungsnutzer oder ist er aus anderen Gründen abwesend oder verhindert, so hat er vorher dafür zu sorgen, dass das Treppenhaus von einem Dritten ordnungsgemäß gereinigt wird.

Gemeinsam benutzte Haus- und Grundstücksteile sind von allen Bewohnern nach dem folgenden Regeln zu reinigen und in Ordnung zu halten:

1. Von den Bewohnern des Erdgeschosses

Das Treppenhaus vom Hauseingang bis Erdgeschossflur sowie die Kellertreppe, wohnen mehrere Mieter in einem Geschoss, so wechseln sie sich beim Reinigen regelmäßig ab.

2. Von den Bewohnern der Obergeschosse bis einschl. Dachgeschoß

Das Treppenhaus jeweils vom tieferen Geschoß bis zum eigenen Wohngeschoss, wohnen mehrere Mieter in einem Geschoss, so wechseln sie sich beim Reinigen regelmäßig ab.

3. Von allen Hausbewohnern regelmäßig abwechselnd

Die Kellergänge und Gemeinschaftskeller (Fahrradraum, Waschraum, Trockenraum etc.) einschließlich der inneren und äußeren Kellertreppe, sowie der Hauseingang und falls vorhanden, die Aufzugskabine, die oberste Treppe zum ggf. vorhandenen Trockenspeicher sowie die

gemeinsam genutzten Räume im Dachgeschoß, die Zugangswege zum Hauseingang sowie die Haustüranlage samt Klingel und Briefkästen.

4. Von allen Hausbewohnern von Fall zu Fall abwechselnd

Die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Zugangswegen zum Haus sowie das Streuen von abstumpfenden Mitteln, die nach Satzung der Stadt Leverkusen zugelassen sind.

VII. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Von der Genossenschaft aufgestellte Pläne sind bei der Benutzung zu beachten.

Personenaufzug (Personen – nicht Lastenaufzug!)

Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen Sie nur nach vorheriger Zustimmung von uns mit dem Aufzug transportieren. Das max. Beförderungsgewicht kann an den in den Aufzugskabinen befestigten Schildern abgelesen werden und ist unbedingt zu beachten.

Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluss

Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.

Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte unverzüglich. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

Sonstige Gemeinschaftseinrichtungen

Ansonsten stehen Ihnen, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenräume zur Verfügung. Reinigen Sie diese Räume sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände nach jeder Benutzung.

Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie insbesondere kein Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu hinein; auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

Die Gartenanlagen und Rasenflächen sind pfleglich zu behandeln und nur zum Spielen für kleine Kinder geeignet. Die Kinder sollen sich in den Anlagen nur auf den für sie vorgesehenen Spielflächen aufhalten.

Fahrräder gehören nicht in die Wohnung, auch nicht in das Treppenhaus, sondern in die dafür bestimmten Kellerräume. Das Einbringen der Räder in das Haus hat, sofern vorhanden, über den äußeren Kellereingang zu erfolgen. Fahrräder, die nur selten benutzt werden, sollten nicht im

Fahrradraum stehen bleiben, sondern im Mieterkeller geparkt werden. Motorräder oder sonstige Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren dürfen nicht in Kellerräumen oder anderen Teilen des Wohngebäudes abgestellt werden.

VIII. HAUSTIERE

Das Halten von Tieren in der Wohnung bedarf der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft in Schriftform.

Ausgenommen ist das Halten von Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern und anderen Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden; die bedürfen nicht der Zustimmung der Genossenschaft. Dabei sind die konkreten Interessen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Die Haltung von Tieren, die für Menschen gefährlich werden können (bissige Hunde, giftige Tiere bzw. Reptilien etc.) ist nicht gestattet.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlagen an der Leine zu führen und – ebenso wie Katzen – von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Das Freilaufenlassen von Hunden und Katzen im Gebäude sowie auf dem Freigelände ist nicht gestattet. Durch Haustiere verursachte Verunreinigungen sind sofort vom Tierhalter zu entfernen.

Die Genossenschaft kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn von dem Tier Beschädigungen, Störungen, Verunreinigungen, Belästigungen oder Gefahren ausgehen.

Eine etwa erteilte Erlaubnis erlischt mit dem Tod oder mit der Abschaffung des Tieres. Der Tierhalter haftet für alle durch die Tierhaltung entstehenden Schäden in entsprechender Anwendung des § 833 BGB.

IX. BESCHWERDEN & SCHADENSMELDUNGEN

Sollten Mitbewohner gegen diese Hausordnung verstoßen und/oder Sie in der Nutzung Ihrer Wohnung beeinträchtigen, bitten wir Sie, ggf. das persönliche Gespräch zu suchen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Falls dies nicht gelingen sollte, bitten wir Sie, uns die Beschwerde **schriftlich** vorzutragen. Diese nehmen wir ausschließlich per Brief oder als E-Mail entgegen. Die Kontaktdaten dafür finden Sie auf der nächsten Seite unter Punkt X. Kontakt. Beschwerden werden von uns vertraulich bearbeitet.

Schadensmeldungen sowie dringliche Anliegen können uns selbstverständlich auch telefonisch mitgeteilt werden, unter der Telefonnummer, die Sie ebenfalls unter dem Punkt X. Kontakt auf Seite acht finden.

Im Falle eines Schadens, der außerhalb unserer Geschäftszeiten passiert, finden Sie bei uns auf der Internetseite, sowie in unseren Schaukästen und in Ihrem Mietvertragsordner, Kontaktdaten der Handwerker, die Sie in solchen Fällen kontaktieren sollen. Die Übernahme von Kosten bei anderen als den dort genannten Firmen kann nicht gewährleistet werden.

X. Kontakt

Die Geschäftsstelle befindet sich in Leverkusen-Schlebusch, An der Steinrüttsch 40. Sie ist nach Terminabsprache für Ihre persönlichen Anliegen geöffnet. Falls Sie uns per E-Mail erreichen möchten, können Sie uns eine E-Mail an kontakt@bergisches-heim.de zukommen lassen.

Telefonisch erreichen Sie die Geschäftsstelle unter der Nummer 0214 / 85 50 60.

Im Internet finden Sie uns unter der Adresse: **www.bergisches-heim.de**
Dort finden Sie aktuelle Informationen, so wie Antworten zu häufig gestellten Fragen.

.....
Ort, Datum

Leverkusen, den

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift des Mieters

.....
Bauverein Bergisches Heim eG