

# Katholisches Siedlungswerk eingetragene Genossenschaft Landshut

## Hausordnung

### Vorbemerkung

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn der Mieter und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und an der Erhaltung eines auf gegenseitiger Rücksichtnahme gegründeten guten Zusammenlebens mitwirken. Jeder Bewohner ist deshalb gehalten, im Haus im allgemeinen und in seiner Wohnung im besonderen auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten. Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und auch des Wohnungsunternehmens stellt das Katholische Siedlungswerk diese Hausordnung auf. Sie ist Vertragsbestandteil

### Ruhe im Haus

Die Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner lässt erwarten, dass ruhestörender Lärm vermieden wird. Die Benutzung von Tonwiedergabegeräten (wie z.B. Radios, Fernsehapparate und sonstige Geräte) darf nicht zur Störung der übrigen Hausbewohner führen. Zimmerlautstärke ist daher einzuhalten. In der Zeit von 12.00 bis 14.00 und von 22.00 bis 7.00 Uhr ist die Hausruhe strikt einzuhalten. Treppenhaus, Flur, Haus- und Hofeingänge sind keine Kinderspielplätze. Das Spielen auf diesen Plätzen ist verboten. Das Turnen an den Wäschepfählen und an den Teppichklopfstangen sowie das Anbringen von Schaukeln an denselben und das Übersteigen der Zäune ist nicht erlaubt. In den Wohnungen und auf den Balkonen bzw. Loggien sind das Teppichklopfen und das Zerkleinern von Holz und anderen Materialien nicht gestattet.

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung werden in der Wohnung Zusammenkünfte von Vereinen und Organisationen nicht geduldet.

Das Aufstellen von Ölöfen, der Einbau von Gasheizöfen, die Entfernung von genossenschaftseigenen Wohnungseinrichtungsgegenständen, die Ausführung von irgendwelchen **Installationen bzw. Veränderungen in der Wohnung**, die Untervermietung, die Haltung von Haustieren, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das Aufstellen von Garten- und Gewächshäusern ist nur dann zulässig, wenn die Genossenschaft **vorher ihre schriftliche Erlaubnis erteilt hat** (Antrag muss schriftlich gestellt werden).

Sämtliche elektrische Leitungen in den Wohngeschossen sind grundsätzlich unter Putz zu verlegen. Das Ankleben von Teppichböden auf den Fußböden ist verboten.

### Keller

Holz darf nur dann im Keller gehackt werden, wenn bei der Zerkleinerung weder eine Belästigung der Hausbewohner noch eine Beschädigung des Kellerfußbodens verursacht wird. Abgeglühte Asche darf nur in den von der Genossenschaft bereitgestellten Restmülltonnen gelagert werden. Die Kellerfenster sind nachts zu schließen, die äußere Kellerabgangstür ist jeweils abzuschließen. Beim Transport von Brennmaterial in die Kellerräume sind Treppen, Mauern und Fenster vor Beschädigung und Beschmutzung zu schützen. Die Kellerfenstergitter dürfen beim Füllen der Öltanks weder ganz noch teilweise entfernt werden. Verschüttetes Brennmaterial und vergossenes Heizöl sind sofort zu entfernen. Das Wechseln der zugewiesenen Kelleranteile ist nicht erlaubt. Das Verlegen von elektrischen Leitungen, das Anbringen von Steckdosen, die Stromentnahme aus den Fassungen der in den Kellern befindlichen Lampen zum Betrieb von elektrischen Geräten und das Einschrauben von Glühbirnen mit einer Leuchtstärke über 25 Watt in Kellern ist verboten. Die Kellerfenster, die Waschküchenfenster sowie die Speicherfenster sind bei Frost zu schließen. Die vorhandenen Feuerlöscher sind nur bei Brandgefahr zu betätigen. Die feuerhemmenden Metalltüren sind grundsätzlich geschlossen zu halten.

### Speicher

Auf dem Speicher darf keine Asche aufbewahrt werden. Der Speicher darf auf keinen Fall mit offenem Licht betreten werden. Die Speicherfenster, ebenso die Speicherzugangstür **sind ständig** geschlossen zu halten und jeden Abend abzuschließen. Feuergefährliche Gegenstände, wie z.B. Brennmaterial dürfen auf dem Speicher nicht aufbewahrt werden. Das Wechseln der zugewiesenen Speicheranteile ist verboten. Bei Benützung des Trockenspeichers hat die betreffende Partei für dessen Abschluss zu sorgen. Die Speicherfenster sind bei Kälte, starkem Regen und Schneetreiben von dieser Partei umgehend zu schließen. Die vorhandenen feuerhemmenden Metalltüren müssen immer geschlossen sein.

### Treppen

Die Treppen in den Treppenhäusern sind bei starker oder grober Verschmutzung sofort zu reinigen. Allwöchentlich sind die Treppengeländer und die Treppenhausfenster gründlich zu putzen. Im Falle vorzeitigen Auszugs hat das Mitglied für die Reinhaltung bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu sorgen, widrigenfalls die Genossenschaft sie auf dessen Kosten besorgen lässt. Verschüttetes Wasser ist sofort aufzutrocknen. Die Treppen und Treppenpodeste sind wöchentlich mindestens einmal feucht zu wischen. Holztreppen einschließlich der Podeste sind mit Bohnerwachs zu behandeln. Dies hat abwechslungsweise von den Parteien zu geschehen. Die von jedem Wohnungsnutzer darüber hinaus turnusmäßig zu reinigenden Flächen, wie Hauszugangswegen, Vorplätze vor den Haustüren, die Hauseingangsstufen, die inneren Kellerabgangstreppen, die Kellergänge, die Zählerkeller, die Gemeinschaftsräume, die äußeren Kellerabgangstreppen mit Zugangswegen zu diesen Treppen und die inneren Räume der Müllboxen einschließlich der Vorplätze vor den Müllboxen sind in unseren Wochendienstordnungen festgelegt.

Das Abstellen von Möbeln, Schuhkästen usw. im Treppenhaus und vor den Wohnungseingangstüren ist aus feuerpolizeilichen Gründen untersagt. Ebenso dürfen Ölkannen grundsätzlich nicht im Treppenhaus abgestellt werden. /.

## Wäschetrockenplätze

Die Wäschetrockenböden bzw. die Wäschetrockenplätze im Freien stehen den Parteien an 2 Wochentagen zur Verfügung.

## Pflege und Sauberkeit

Der Mieter hat für die Reinhaltung seiner Wohnung zu sorgen. Hierzu gehört vor allem die sachgemäße Pflege der Fußböden, der Fenster und Türen und der von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände. Besondere Sorgfalt ist auf die Reinhaltung der sanitären Einrichtungen zu verwenden. In das WC sowie in Ablaufbecken dürfen keine Gegenstände gehängt oder gegeben werden, die geeignet sind, Verstopfungen herbeizuführen (Luftverbesserer). Verstopfungen in den Rohr- bzw. Abflussleitungen dürfen nicht mit scharfen chemischen Mitteln beseitigt werden, da durch diese Mittel die Leitungen u. U. beschädigt und undicht werden können.

Restmüll und Küchenabfälle müssen stets in die dafür bestimmten Tonnen entleert werden. Kartonagen, Zeitungen, Blechbüchsen und Flaschen sind in die überall aufgestellten Container zu entsorgen. Das Ablagern von Abfällen neben den Mülltonnen und in den Treppenhäusern oder Kellern ist verboten. Die Ausführung aller Schönheitsreparaturen in den Wohnungen ist Sache der Wohnungsnutzer bzw. Mieter. Nähere Bestimmungen hierzu sind in den Nutzungsverträgen bzw. Mietverträgen enthalten (sh. Allg. Vertragsbestimmungen). Das Beheizen bzw. Temperieren von kalten Räumen durch das Zuführen von Warmluft aus den Küchen, Bädern und anderen Räumen führt erfahrungsgemäß zu einer Kondenswasserbildung und somit zu Schimmelflecken und Feuchtigkeit an den Wänden, Decken und Fenstern. Die Beheizung aller Räume muss deshalb direkt erfolgen, wobei für eine gute und zweckmäßige Lüftung dieser Räume zu sorgen ist.

Das Trocknen von Wäsche auf den Balkonen bzw. auf den Loggien ist nicht gestattet. Ausgenommen ist Kleinwäsche, wenn die Aufhängevorrichtungen die Höhe der Balkonbrüstungen nicht übersteigen. Das Reinigen und Ausklopfen von Teppichen, Betten, Staubtüchern, Besen usw. von den Fenstern und von den Balkonen aus, ist verboten. Beim Gießen der Blumen in den Blumenkästen auf den Balkonen oder Loggien ist darauf zu achten, dass die darunter wohnenden Mietparteien nicht durch herabfließendes Wasser belästigt oder bzw. geschädigt werden. Blumenbretter und Blumenkästen an den Fenstern und Balkonen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden.

Das Grillen auf den Balkonen ist untersagt.

Bei Frost sind die zu der Wohnung gehörenden gefährdeten Wasserleitungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen (**insbesondere bei Abwesenheit**). Heizkörper dürfen während der kalten Jahreszeit auch bei längerer Abwesenheit des Mieters nicht abgestellt werden. Ebenso sind auch die nicht mit Zentralheizung und Gasetagenheizung ausgerüsteten Wohnungen entsprechend zu beheizen.

Treten an Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Heizung) Störungen oder Schäden auf, ist das **Kath. Siedlungswerk sofort zu verständigen**. Bei Reparaturmeldungen sind **alle** Mängel/Reparaturen mitzuteilen. Die Verteilung der Gartenanteile an die Parteien erfolgt durch die Genossenschaft. Das Wechseln und Vergrößern der Gartenanteile ist verboten. Die Gartenanteile sind in sauberen und gepflegten Zustand zu halten.

Die Lagerung von Brennholz auf den Grundstücken der Genossenschaft ist verboten.

Ball-, Fußball- und Hockeyspiele auf den Grundstücken unserer Genossenschaft und auf den Zugangswegen unserer Häuser sind verboten, ebenso das Zelten auf den Grünflächen.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf den Grundstücken der Genossenschaft außerhalb der Pkw-Abstellplätze sowie in den Kellern und in den Gemeinschaftsräumen der Häuser ist verboten.

Der Fußweg von der Haustreppe bis zum Gartentor bzw. bis zur öffentlichen Straße ist im Winter abwechselungsweise von den Parteien vom Schnee zu säubern und bei Glätte zu streuen. (Maßgebend hierzu ist die Verordnung der Stadt Landshut, die besagt, dass erstmals bis spätestens 08.00 Uhr früh geräumt und gestreut zu sein hat, letztmalig ist bis 22.00 Uhr zu räumen und zu streuen.

Sanitäre und elektrische Anschlüsse und Installationen, z. B. Anschlüsse von Küchenspülen, Waschmaschinen usw. dürfen nur durch einen Fachmann vorgenommen werden.

Mieter, die einen Öltank im Keller aufstellen, haben eine Gewässerschadenversicherung abzuschließen.

Jeder Mieter hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Schäden gegenüber Genossenschaftseigentum abdeckt, sowie eine Hausratversicherung, die die Einrichtung des Mieters absichert.

## Zuständigkeit

In den Sprechstunden des Wohnungsunternehmens, derzeit

**Montag 9.00 Uhr bis 11.00 Uhr**

**Donnerstag 16.15 Uhr bis 17.15 Uhr**

können Wünsche und Anliegen schriftlich sowie mündlich vorgebracht werden.

Die Schlichtung privater Streitigkeiten zwischen den Mietern gehört, soweit sie nicht zu einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens führen, nicht zu den Aufgaben des Unternehmens.

Schäden und Mängel an dem Eigentum der Genossenschaft sind umgehend in der Geschäftsstelle der Genossenschaft schriftlich oder telefonisch zu melden. Bei akuter Gefahr, wie Brand, Wasserleitungsbruch und bei Explosionsgefahr sind die amtlich zuständigen Stellen und anschließend die Genossenschaft zu verständigen.

**Die Hausordnung tritt am 01.01.2006 in Kraft.**

Landshut, den 01.01.2006

**Katholisches Siedlungswerk e. G. Landshut**