Düsseldorf

Hausordnung

der Beamten-Wohnungs-Baugenossenschaft eG
40479 Düsseldorf, Kaiserstraße 46

I. Hausgemeinschaft

Haus und Wohnung werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt, als wären sie sein Eigentum. Die Bewohner werden deshalb gebeten, im Hause im Allgemeinen und in ihrer Wohnung im Besonderen auf Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit zu achten.

Ein jeder möge bedenken, dass er und seine Angehörigen mit den anderen Hausbewohnern eine Hausgemeinschaft bilden und gegenseitige Rücksichtnahme erst ein gutes Zusammenleben bewirkt.

Zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und des Wohnungsunternehmens wird diese Hausordnung aufgestellt. Ihre Beachtung dient dem Hausfrieden und fördert damit die Gemeinschaft.

Um ein Bindeglied zwischen den Wohnungsinhabern und dem Vorstand zu schaffen, wird von den Bewohnern eines Hauses oder einer Häusergruppe ein Vertrauensmann gewählt. Kommt eine Wahl nicht zustande, so wird der Vertrauensmann durch den Vorstand bestimmt. Jeder Wohnungsinhaber ist verpflichtet, das Amt abwechselnd wenigstens für ein Jahr zu führen. Bei hohem Alter oder Vorliegen anderer nachweisbarer wichtiger Gründe (Behinderung infolge ernsthafter Krankheit, längerer Abwesenheit) kann ein Wohnungsinhaber von der Verpflichtung zur Übernahme des Amtes vorübergehend oder für immer durch den Vorstand befreit werden.

Dem Vertrauensmann obliegen im Rahmen der genossenschaftlichen Richtlinien folgende Aufgaben:

1. Im Hause darauf zu achten, dass die Bestimmungen der Hausordnung befolgt werden,
2. zur Verhütung größerer Schäden im und am Hause erkennbare Mängel unverzüglich der Genossenschaft zu melden,
3. bei Streitigkeiten der Wohnungsinhaber zu vermitteln,
4. die Nutzungsgebühren usw. nach den vom Vorstand aufgestellten Richtlinien einzuziehen, soweit sie nicht von den Mietern unmittelbar an die Genossenschaft überwiesen werden,
5. das Wassergeld und die Kosten der Treppenhausbeleuchtung nach der vom Vorstand festgesetzten oder mit den Mitbewohnern vereinbarten Verrechnungsart umzulegen,
6. die den Mitbewohnern abwechselnd zustehenden Rechte und obliegenden Verpflichtungen (Benutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen) einheitlich zu regeln,
7. die Meinung der Hausbewohner bei den Vertrauensmännerbesprechungen darzulegen.

Von den Mitbewohnern wird erwartet, dass sie

1. dem Vertrauensmann die Führung des Amtes durch gewissenhafte Beachtung der Hausordnung erleichtern,
2. die Nutzungs- und sonstigen Gebühren pünktlich zahlen (Bringschuld).

Düsseldorf

II. Ruhe und Ordnung

1. Schutz vor Lärm

Vermeide ruhestörenden Lärm jeglicher Art! Auch Musizieren, Radiohören und Fernsehen dürfen nicht zu Störungen der Hausbewohner führen. Ab 22.00 Uhr soll im Hause Ruhe eintreten; von 23.00 bis 7.00 Uhr sowie von 13.00 bis 15.00 Uhr muss jedoch im Hause und im Hof absolute Ruhe herrschen.

An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besonders Rücksicht genommen werden, ebenso dann, wenn sich Schwerkranke im Hause befinden.

2. Spielen von Kindern

Kinder sollen nicht auf Treppen und im Hausflur spielen und lärmen oder Wände und Gänge beschreiben und beschmutzen. Man achte darauf, dass eigene und fremde Kinder bei ihren Spielen in der Wohnung auf die Hausbewohner Rücksicht nehmen.

Soweit sich genossenschaftseigene Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Häuser befinden, dürfen sie nur von Kindern bis zu 10 Jahren in der Zeit von 9.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr benutzt werden.

Sollten sich Unzuträglichkeiten für die Hausbewohner ergeben, behält sich die Genossenschaft vor, die Benutzung der Spielplätze einzuschränken.

Grünanlagen und Bleichen sind weder Sport- noch Lagerplätze. Sie sind pfleglich zu behandeln. Erwachsenen und Kindern jeden Alters ist das Betreten der Rasenbleichen und Grünflächen zum Ballspielen, Radfahren u. dergl. nicht gestattet. Eltern haften auf Grund ihrer Aufsichtspflicht.

3. Teppichklopfen

Teppiche, Kleider usw. sollen nur auf den hierzu vorgesehenen Plätzen geklopft werden, nicht aber auf Treppen und Fluren oder aus den Fenstern.

Klopftage sind werktags von 8.00 bis 12.00 Uhr, außerdem mittwochs und freitags von 15.00 bis 19.00 Uhr. Fällt auf diese Tage, an denen das Klopfen nachmittags freigegeben ist, ein gesetzlicher oder kirchlicher Feiertag, so gelten die angegebenen Zeiten jeweils für den davorliegenden Werktag.

Reinige und entstaube keine Gegenstände vom Balkon und aus den Fenstern, da andere dadurch belästigt werden! Balkone sind keine Lagerplätze für Brennstoffe, Gerümpel usw. Von 10.00 Uhr bis zum Eintritt der Dunkelheit sollen Balkone oder deren Geländer nicht zum Aufhängen von Kleidern, Wäsche u. dergl. verwendet werden.

4. Brennmaterial

In der Wohnung darf Holz und Brennmaterial keinesfalls zerkleinert werden. Diese und sonstige geräuschvollen Arbeiten dürfen nur im Keller in der Zeit von 7.00 bis 13.00 und 15.00 bis 19.00 Uhr vorgenommen werden. Nach Einlagerung von Brennmaterial sind die benutzten Zugänge gründlich zu säubern.

5. Waschen und Trocknen von Wäsche

Die Wohnung ist nicht zum Waschen und Trocknen von Wäsche bestimmt, es sei denn, dass eine neuzeitliche, zum Betrieb in einer Wohnung geeignete elektrische Waschmaschine benutzt wird, deren Aufstellung vom Vorstand genehmigt worden ist. Im Übrigen sollte dabei auf die Belange der Mitbewohner weitestgehend Rücksicht genommen werden.

6. Haustiere

Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vorstandes gehalten werden. Die Genehmigung ist aus wichtigen Gründen jederzeit widerruflich.

7. Eingänge und Toreinfahrten

Haus- und Hofeingänge erfüllen ebenso wie Tordurchfahrten nur ihren Zweck, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zum Parken benutzt oder auf andere Weise versperrt werden.

Einfahrtstore sind stets geschlossen zu halten. Es ist selbstverständliche Pflicht, sie bei Benutzung *leise* zu öffnen bzw. zu schließen, insbesondere in den späten Abend- und Nachtstunden.

8. Schutz des Hauses

Die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus müssen geschlossen gehalten werden. Insbesondere sind die Türen zum Hof, zum Vorboden und zum Vorkeller stets zu schließen.

Bei Verlust des Hausschlüssels ist die Genossenschaft berechtigt, ein neues Schloss und neue Schlüssel auf Kosten des Wohnungsinhabers anfertigen zu lassen.

An hausfremde Personen dürfen Hausschlüssel unter keinen Umständen ausgehändigt werden.

9. Lüftung

Luft, Licht und Reinlichkeit im Hause und in der Wohnung sind der beste Schutz gegen Krankheit. Ausreichende Lüftung auch in der kalten Jahreszeit sollte deshalb eine Selbstverständlichkeit sein. Hierzu gehört eine kurze Lüftung; sie ist – möglichst in Form einer Querlüftung – wirksamer als lang andauerndes Öffnen der Fenster, das insbesondere im Winter zur Auskühlung der eigenen und auch der anliegenden Wohnung führt.

Entlüfte aber die Wohnung, vor allem die Küche, nicht ins Treppenhaus!

10. Wohnung

Für die Unterhaltung der Wohnung sind die entsprechenden Bestimmungen des Nutzungsvertrages maßgebend. Die für alle Mieter verbindlichen Ausführungsbestimmungen hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen – insbesondere bei Wohnungswechseln – werden in den Mitteilungsblättern bekanntgemacht.

11. Wohnungszubehör

Keller, Kofferkammern und Lattenverschläge sind stets in Ordnung zu halten und von Zeit zu Zeit zu entrümpeln. Die Fenster solcher Räume müssen ebenfalls gereinigt werden. Zertrümmerte Scheiben werden auf Kosten des Mieters ersetzt.

III. Schadenverhütung

1. Fußböden

Der Fußboden in der Wohnung und im Treppenhaus muss so gepflegt werden, dass keine Schäden entstehen. Fußböden mit Linoleumbelag und Steinholzfußböden bedürfen einer besonderen Behandlung. Parkettfußböden und Fußböden mit Eichenholzbelag dürfen nicht gescheuert werden. Bei Zweifeln über die Art der Pflege ziehe man die Genossenschaft zu Rate.

Bei empfindlichen Fußböden sollen Eindruckstellen von Möbeln durch zweckentsprechende Untersätze oder Unterlagen vermieden werden.

2. Abort und Abflussbecken

Aus hygienischen Gründen sind Aborte stets sauber zu halten. Küchen- und sonstige Abfälle dürfen weder in die Aborte noch in die Abflussbecken geschüttet werden. Die Klosett-Töpfe sind durch rechtzeitige Erneuerung der Gummipuffer unter den Sitzen zu schonen.

Schmutz und Abwässer dürfen nicht in Regenrinnen geworfen bzw. gegossen werden.

Düsseldorf

3. Blumenschmuck

Blumen sollen Haus und Wohnung zieren. Die Blumenbretter und Blumenkästen müssen jedoch sachgemäß und sicher angebracht sein. Denke an die Haftpflicht!

Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken wird besondere Sorgfalt empfohlen, damit das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Auch Passanten sind nicht erfreut, wenn sie einen Guss von oben erhalten!

4. Brandgefahr

Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller gefährden das Haus.

Keller und Boden sind kein Aufbewahrungsort für leichtentzündliche und feuergefährliche Stoffe (z. B. Benzin). Brennmaterial muss sachgemäß gelagert werden.

Glühende oder heiße Asche gehört nicht in die Mülltonnen, weil dadurch Brandgefahr und durch etwaige Gasbildung auch Explosionsgefahr entsteht!

Das in eigenem Keller beabsichtigte Unterstellen eines Kleinkraftrades, dessen Tankinhalt die zulässige Benzinmenge nicht übersteigt, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vorstandes, da bezüglich der Beschaffenheit des Kellers besondere Voraussetzungen vorliegen müssen.

5. Frostgefahr

Bei Frost und Frostgefahr sind die zur Wohnung gehörenden Wasserleitungen und Abflussrohre vor dem Einfrieren zu schützen. Vor allem müssen Abort- und Badezimmerfenster geschlossen gehalten werden.

Erhöhte Einfriergefahr besteht, wenn die Außentemperatur minus 5° Celsius unterschreitet, vor allem aber während der Nacht.

Der Inhaber desjenigen Kellers, in dem sich der Haupthahn der Wasserleitung befindet, hat – soweit kein Hausmeister vorhanden – bei Frostwetter den Haupthahn ab 21.00 Uhr, notfalls auch schon früher; nach vorheriger Entnahme des notwendigen Wasservorrats durch die Hausbewohner zu schließen. Befindet sich der Haupthahn im Kellervorflur, so haben die Unterhausbewohner für die Schließung zu sorgen. Zur Entleerung der Leitung sind der Ablaufhahn und der Zapfhahn im obersten Stockwerk zu öffnen. Anschließend muss dieser Zapfhahn wieder geschlossen werden.

Sofern bei strengem Frost die Gefahr des Einfrierens auch am Tage besteht, muss die Wasserleitung auch am Tage abgestellt bleiben. In diesem Falle ist die Wasserentnahme auf bestimmte, vorher zu vereinbarende Tagesstunden zu beschränken. Nach jeder Schließung des Haupthahnes muss die Leitung wieder entleert und der Zapfhahn im obersten Stockwerk geschlossen werden.

Da die zu den Dachgeschossen führenden Wasserleitungen besonders stark frostgefährdet sind, empfiehlt es sich, vor Beginn der Frostperiode diese Leitungen mit Hilfe der besonders hierfür vorgesehenen Absperrventile und Entleerungshähne abzustellen und zu entleeren. Sofern bei bewohnten Mansarden eine laufende Wasserentnahme notwendig ist, müssen die zu den Dachgeschossen führenden Leitungen durch geeignete Maßnahmen, wie Umwickeln mit Tüchern, Holzwolle oder sonstigen schlechten Wärmeleitern, geschützt werden. Dasselbe gilt für die im Keller befindlichen Gas- und Wasseruhren.

6. Sturmgefahr

Bei Sturm, starken Regengüssen oder Schneegestöber müssen die äußeren Türen und Fenster, namentlich die Dachfenster, geschlossen werden. Das Schließen der Dachfenster obliegt dem Wohnungsinhaber, dem der Speicher zur Benutzung zugewiesen ist.

7. Beleuchtung und Wasser

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenhausbeleuchtung, so ist die Genossenschaft oder der Vertrauensmann des Hauses unverzüglich zu verständigen. Bis zur Beseitigung des Schadens muss für eine ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flurs gesorgt werden. Die Kosten für ersetzte Glühbirnen werden vom Vertrauensmann auf die Mieter des Hauses umgelegt.

8. Anzeige von Schäden

Treten Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Hause auf, so ist ebenfalls unverzügliche Mitteilung an die Genossenschaft oder an den Vertrauensmann geboten, damit die erforderlichen Maßnahmen sofort getroffen werden können. Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, so obliegt jedem Wohnungsinhaber – soweit er dazu in der Lage ist – die Pflicht, für deren einstweilige Beseitigung oder für das Anbringen zweckentsprechender Warnzeichen zu sorgen.

IV. Gemeinsam benutzte Räume und Einrichtungen

1. Allgemeines

In allen zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räumen, Gängen, Höfen dürfen keine einzelnen Mitbewohnern gehörenden Gegenstände untergebracht werden. Das Reinigen von Teppichen, Läufern, Matten, Schuhen, Kleidern usw. in diesen Räumen ist nicht gestattet. Die schonende Behandlung dieser Räume, insbesondere des Treppenhauses, liegt im Interesse aller Hausbewohner. Sämtliche Räume sind von allen Bewohnern nach einem mit dem Vertrauensmann zu vereinbarenden Plan abwechselnd zu reinigen, und zwar auch von den Wohnungsinhabern, die sie nicht benutzen.

2. Hof und Vorgärten

Auf die Sauberkeit der Höfe und Vorgärten ist besonders zu achten. Es ist selbstverständliche Pflicht eines jeden Wohnungsinhabers, jede Verunreinigung (durch Papier usw.) von sich aus zu beseitigen und nicht alles den Unterhausbewohnern zu überlassen.

Tierhalter haben dafür zu sorgen, dass die Tiere nicht auf den Grünflächen umherlaufen; insbesondere sind sie von Kinderspielplätzen fernzuhalten.

Der Rasen der Vorgärten und Bleichen sowie die dazugehörigen Bäume und Sträucher sind während der Sommermonate ausreichend zu begießen, und zwar abwechselnd von den Wohnungsinhabern, denen die Benutzung der Waschküche, des Hofes usw. zusteht.

3. Treppenhaus und Flure

Treppen und Flure sind keine Abstellräume. Sie dürfen daher nicht zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahr- und Motorrädern, Kinderwagen usw. benutzt werden.

Soweit die Unterstellung im Haus oder auf dem Hof gestattet ist, sind Fahr- und Motorräder durch den Hausflur zu tragen.

4. Reinigung des Treppenhauses

Die Sauberhaltung des Treppenhauses obliegt der Gemeinschaft der Wohnungsinhaber.

Die Inhaber der Wohnungen im Erdgeschoß reinigen den Zugang zum Hause, die Haustür einschl. Klingelschilder, die Vorder- und Rückfront des Hauses bis zur Fensterhöhe, die Haustreppe sowie die Treppe und den Flur ihres Geschosses. Ferner haben sie den Bürgersteig, den Zugang zum Haus und die Haustreppe von Schnee freizuhalten und Glätte durch Sand, Asche oder andere abstumpfende Mittel zu beseitigen.

Die Inhaber der Wohnungen in den oberen Stockwerken 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 vorher dafür zu sorgen, dass auch während der Zeit seiner Abwesenheit ordnungsmäßig gereinigt wird.

Die zum Keller führende Treppe, der Kellerdurchgang, die Treppe zum Boden sowie die Gänge auf dem Boden werden abwechselnd von allen Mietern gereinigt. Die Reinigung sonstiger, zur gemeinsamen Benutzung bestimmter Räume erfolgt ebenfalls in regelmäßigem Wechsel.

5. Mülltonnen

Mülltonnen sind nur so weit zu füllen, dass der Deckel noch gut geschlossen werden kann. Papier und sonstige sperrige Gegenstände gehören nicht in die Mülltonne!

Der Platz für die Mülltonnen ist stets sauber zu halten. Fallen beim Einfüllen Abfälle neben die Tonne, so ist eine sofortige Reinigung des Mülltonnenplatzes selbstverständlich.

Für die Sauberhaltung des Mülltonnenplatzes ist grundsätzlich derjenige Mieter verantwortlich, dem die Benutzung bzw. die Reinigung der Waschküche oder des Speichers obliegt.

6. Waschküche und Trockenboden

Die Waschküche steht nach Maßgabe des bestehenden Waschplanes zur Verfügung. Die Schlüssel für Waschküche undTrockenspeicher gibt ein Benutzer dem anderen in der vorgesehenen Reihenfolge weiter. Es darf nur werktags in der Zeit von 7.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr gewaschen werden.

Während der Benutzung der Waschküche ist die Tür zum Keller zu schließen.

Für das ordnungsmäßige Abschließen der Räume und Schließen der Fenster haftet derjenige, der die Schlüssel in Besitz hat. Ein etwaiger Verlust der Schlüssel geht zu seinen Lasten und ist dem Wohnungsunternehmen oder dem Vertrauensmann sofort mitzuteilen.

Der Waschkessel ist nur für das Kochen von Wäsche bestimmt. Er darf erst angeheizt werden, wenn das Wasser eingefüllt ist; das Wasser ist erst abzulassen, wenn das Feuer erloschen ist. Mittel, die den Waschkessel und die Kesselwandungen angreifen, dürfen zur Reinigung nicht verwandt werden.

Für das Waschen mit automatischen Wascheinrichtungen gelten besondere Bedienungsvorschriften.

Waschküche, Trockenplatz im Hof oder auf dem Boden und ihre Zugänge bringt jeder Benutzer nach Gebrauch wieder in Ordnung.

V. Schlussbestimmungen

1. Antennen und Waschmaschinen

Die Errichtung von Außenantennen sowie die Aufstellung von Waschmaschinen in den Wohnungen bedarf in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung des Vorstandes, da hierzu besondere Auflagen erteilt werden.

2. Schlauchbrausen

Schlauchbrausen werden nur auf Kosten der Wohnungsinhaber unterhalten und erneuert.

3. Schäden in den Wohnungen

Alle Schäden in den Wohnungen, insbesondere hinsichtlich der Einrichtungsgegenstände, hat der Wohnungsinhaber auf seine Kosten zu beseitigen, es sei denn, dass es sich um eine durch den vertragsmäßigen Gebrauch hervorgerufene Abnutzung handelt. Dies gilt insbesondere beim Wohnungswechsel, wobei zusätzlich auf die einschlägigen Bestimmungen des Nutzungsvertrages hingewiesen wird.

4. Sonderfälle

Für Häusergruppen mit zentraler Wärme- und Warmwasserversorgung, in denen ein Hausmeister tätig ist, sowie in anderen besonderen Fällen können abweichende Bestimmungen bestehen bzw. getroffen werden.

Genehmigt in gemeinschaftlicher Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.6.1959.