



Hausordnung

**Erhaltung und Pflege
des genossenschaftlichen Eigentums_Seite 2**

Ordnung und Sicherheit_Seite 4

Vermeidung von Ruhestörung_Seite 7

Haustierhaltung_Seite 7

Verbot für unberechtigte Medienentnahme_Seite 7

Personenaufzüge_Seite 7

Allgemeine Regelungen_Seite 8

Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden e G

Das ungestörte Zusammenleben in den Hausgemeinschaften und Wohngebieten erfordert gegenseitige Rücksichtnahme sowie die Einhaltung von Ordnung, Sauberkeit und den Sicherheitsbestimmungen. Um das zu gewährleisten, sind die nachstehenden Regelungen der Hausordnung einzuhalten. Die Hausordnung gilt für alle Personen, die eine Wohnung der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G. (SWGd) auf vertraglicher Grundlage nutzen bzw. in ihr leben.

Da sich die einzelnen Wohnanlagen der SWGD sowohl in der Bauweise, im Baualter, in unterschiedlichen Bewohnerzahlen als auch in der unterschiedlichen Gestaltung der Außenanlagen unterscheiden, kann diese Hausordnung nur als rechtsverbindlicher Rahmen verstanden werden, in dem die Rechte und Pflichten der Hausbewohner im erweiterten Sinne geregelt sind. Wohngebiets-spezifische Besonderheiten sind nicht berücksichtigt.

Jedes Genossenschaftsmitglied ist berechtigt und gleichzeitig verpflichtet, den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und damit den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums zu unterstützen.

Die genossenschaftliche Mitbestimmung beginnt bei der SWGD mit der Benennung bzw. der hausinternen Wahl von Hausobleuten bzw. Etagenobleuten (gilt nur bei Hochhäusern). Die Hausobleute sind mindestens für einen Zeitraum von einem Jahr zu bestimmen.

Der Hausobmann übernimmt folgende Aufgaben:

- Zusammenarbeit zwischen Hausgemeinschaft und der Verwaltung der SWGD,
- Zusammenarbeit mit dem Hausmeister,
- Teilnahme an Hausobleuteberatungen und Weiterleitung von Informationen an die Wohnungsnutzer,
- Erstellung von Plänen für die Erledigung der Hausreinigungsarbeiten durch die Wohnungsnutzer,
- Meldung von Schäden und Störungen an Gemeinschaftseinrichtungen an die Wohnungsverwaltung.

1. Erhaltung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums

Wohnungen und dazu gehörendes Nebengelass, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume (z.B. Trockenräume, Waschküchen, Fahrradkeller, Klubräume, Kellergänge, Dachbodenflächen) sind stets sauber zu halten, zu pflegen und vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen.

Das gilt auch für die Außenanlagen.

Dazu gehört für:

1.1. Wohnungen

- eine der Jahreszeit angepasste ausreichende Lüftung,
- keine Lüftung der Wohnung zum Treppenhaus hin,
- kein Trocknen größerer Mengen von Wäsche in der Wohnung,
- Verstopfungen und Einfrieren sanitärer Einrichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

1.2. Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Podeste

Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser sind von den Wohnungsnutzern abwechselnd zu reinigen, falls keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen sind, wie z.B. die Durchführung dieser Arbeiten durch vertraglich verpflichtete Firmen.

Der Reinigungsumfang, die Zuordnung der Reinigungsabschnitte und der turnusmäßige Wechsel sind sinnvoll durch die Hausgemeinschaft zu regeln. Ausnahme ist der festgelegte wöchentliche Zyklus für die Reinigung der Treppen, Podeste sowie der Gänge (Pkt. 1.2.1., erster Anstrich).

Kommt zwischen den Wohnungsnutzern keine Einigung zustande, wird von der SWGD eine Regelung vorgegeben.

Neu hinzuziehende Wohnungsnutzer haben sich in bestehende Regelungen zur Hausreinigung einzuordnen.

Verunreinigungen und Verschmutzungen sind vom Verursacher unverzüglich und außerhalb des regelmäßigen Reinigungszyklusses zu beseitigen.

Gemeinschaftsräume sind von den Wohnungsnutzern zweckbestimmt zu benutzen, zum Beispiel: Fahrradkeller zur Unterstellung von Fahrrädern, Kinderwagen und Handwagen. Die Ablagerung anderer privater Gegenstände ist untersagt.

Mit Rollschuhen, Inlinern u.ä. Sportgeräten an den Füßen darf das Treppenhaus nicht betreten werden.

Für die Nutzung der Waschküchen, Trockenräume und -böden und Klubräume sind ggf. durch die Hausgemeinschaft in geeigneter Weise Bestellscheine zu führen, um eine Nutzung für alle Interessierten zu ermöglichen.

1.2.1. Treppenhausreinigung (kleiner Hausputz)

Zum Reinigungsumfang gehören:

- Treppen, Podeste und Gänge kehren und mindestens einmal wöchentlich wischen,
- Treppenhausfenster putzen,
- Säuberung der Geländer, Handläufe, Ölsockel, Leuchten, Rohre, auch div. Einbauten (z.B. Zählergehäuse),
- Entfernung von Spinnweben u.ä. Verschmutzungen.

Das Reinigen der Kellertreppe und des Hauseinganges (einschließlich Hauseingangstür) ist im Rahmen der Treppenhausreinigung den Wohnungsnutzern der Erdgeschoss-Wohnungen zugeordnet.

Sind im Wohngebäude über einen längeren Zeitraum Wohnungen nicht vermietet, so wird über die notwendigen Reinigungsleistungen zwischen den übrigen Wohnungsnutzern und der SWGD eine gesonderte Vereinbarung getroffen.



1.2.2. Reinigung der Gemeinschaftsräume (großer Hausputz)

Zum Reinigungsumfang gehören alle Räume und Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können, wie z.B.:

- Boden, Bodentreppe, Trockenboden,
- Waschküser, Trockenräume,
- Kellervorräume, Zählerkeller, Abstellräume,
- die zum Haus gehörenden Waschhaus- bzw. außen am Wohngebäude befindlichen zusätzlichen Kellerniedergänge (Treppen einschl. Podeste),
- Hauseingangspodeste und Abstreichroste.

Es sind die Fußböden, Fenster, Wände, Rohre und Türen mit geeigneten Reinigungsmitteln zu säubern sowie in den Wintermonaten die zum Haus gehörenden Waschhaustreppen bzw. Kellerniedergänge eis- und schneefrei zu halten.

1.3. Außenanlagen

Durch die Hausgemeinschaft hat die Pflege der Blumen- bzw. Gehölzrabatten, die sich unmittelbar neben dem Hauseingangsbereich befinden (hausnahen Beete), zu erfolgen. Kommt die Hausgemeinschaft dieser Aufgabe nicht nach, werden hier Firmen eingesetzt und die entstehenden Kosten als Betriebskosten umgelegt.

Die Neuanlage und/oder Umgestaltung der hausnahen Beete bedarf der Zustimmung der Genossenschaft.

Rasenflächen, Wege, Spielplätze, Sträucher und Bäume sind Gemeinschaftseigentum. Zerstörungen und Verunreinigungen haben zu unterbleiben. Die Pflanzung und der Verschnitt von Sträuchern und Bäumen darf nur durch von der SWGD autorisierte Personen vorgenommen werden.

Sportliche Betätigungen und Spiele, die die Grünflächen zerstören, wie z.B. Fußballspielen, Rad fahren, Roller fahren, Hockey usw. sind nicht gestattet. Das gilt auch für alle Wäschetrockenplätze (auch ohne Rasen).

2. Ordnung und Sicherheit

2.1. Zentraler Reparaturnotdienst

Der von der SWGD unter Vertrag stehende Havariedienst ist bei Störungen an technischen Anlagen und Ausrüstungen des Wohngebäudes sofort anzurufen, wenn diese außerhalb der Geschäftszeiten der SWGD auftreten und wenn von diesen Störungen eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit bzw. für das Wohngebäude ausgeht (z.B. Störungen an Gas-, Wasser-, Elektro- und Heizungsleitungen).

Tritt eine Störung während der regulären Geschäftszeit der SWGD ein, ist umgehend ein Mitarbeiter der zuständigen Außenstelle bzw. der Geschäftsstelle zu informieren.

Die Telefonnummern können aus den Informationen der Haustafel entnommen werden.

Es ist bei längerer Abwesenheit zu empfehlen, einen Wohnungsschlüssel bei einem Hausbewohner zu hinterlegen, um ein gewaltsames Öffnen der Wohnungstür im Havariefall zu vermeiden. Grundsätzlich sind bei längerer Abwesenheit auch die in der Wohnung befindlichen Absperrventile zu schließen.

2.2. Hauseingangs- und Wohnungstüren

Die vorhandene elektrische Hausschließanlage verhindert den unberechtigten Zutritt Fremder. Das Abschließen der Hauseingangstür macht die Funktion der Schließanlage wirkungslos und ist deshalb zu unterlassen. Es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass die Hauseingangstür nicht offen stehen bleibt.

Die mechanische Entsperrung am Haustürschloss ist ausschließlich für Be- und Entladevorgänge zu benutzen und anschließend wieder in die Stellung zu bringen, die ein einfaches Aufdrücken der Haustür verhindert.

Durch die Wohnungsnutzer ist zu sichern, dass die zusätzlichen Hauszugänge (z.B. Waschküsten, Hoftüren etc.) sowie die Keller- und Bodentüren geschlossen gehalten werden.

Die Lüftung der Treppenhäuser und Gänge der Häuser soll über die Hausfenster erfolgen.

Für die Sicherheit der Wohnung und der zur Wohnung gehörenden Nebenräume hat jeder Wohnungsnutzer selbst zu sorgen.

2.3. Sicherheit im Treppenhaus und in Gemeinschaftsräumen

Treppenhäuser und/oder Treppenflure sowie Kellergänge sind im Notfall Fluchtwege und daher frei zu halten um Leben und Gesundheit nicht zu gefährden. Es ist nicht gestattet, behindernde Gegenstände in den Fluchtwegen abzustellen.

Die Lagerung von brennbaren und leicht entzündlichen Stoffen im Keller ist nur in den gesetzlich zulässigen Kleinmengen gestattet. Bei Lagerung von Heizöl sind die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Spreng- und Explosionsstoffe dürfen generell nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Offenes Feuer (Kerzen, Feuerzeug, Flüssiggas, Zigaretten usw.) auf Böden und in Kellern ist untersagt.

In den Bodenräumen dürfen keine leicht entzündlichen Gegenstände wie z.B. Matratzen, Polstermöbel etc. gelagert werden. Größere Gegenstände, die noch benötigt werden, wie z.B. Schränke, Reisekoffer, div. Sportgeräte und nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen nur so aufgestellt werden, dass die Böden, insbesondere alle Ecken und Winkel, übersichtlich und zugänglich sind. Bei Erfordernis ist eine Entrümpelungsaktion durch die Wohnungsnutzer zu organisieren.

Die Zählerkeller sowie alle Absperrventile sind frei zugänglich zu halten.

Geruchsbelästigungen durch übelriechende Chemikalien, Lösemittel und dergleichen sowie durch die Verwendung von Heißluftgeräten zur Entfernung von Altanstrichen, sind so gering wie möglich zu halten. Es ist ausreichend zu lüften. Die Hausbewohner sollten über diese Arbeiten vorab informiert werden.

Das Einstellen von Mopeds und Motorrädern in Kellern, Gemeinschaftsräumen, Fluren und Hausdurchgängen ist nicht gestattet.

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit vorwiegend geschlossen zu halten. Bei Regen und Unwetter sind die Fenster zu schließen.

Haus- und Hofeingänge dürfen nicht zugeparkt oder anderweitig verstellt werden.



2.4. Sicherheit im Außenbereich

2.4.1. Kinderspielplätze

Kinder sollten auf den Spielplätzen spielen. Die Kinder sind durch ihre Eltern anzuhalten, beim Spielen Rücksicht auf andere zu nehmen.

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Haus gehörenden Grundstück ist nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spieles aus dem Sandkasten entfernt wird.

Schäden an Spielgeräten, die der SWGD gehören, sind unverzüglich dem Hausmeister zu melden.

Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Fußball spielen und Fahrrad fahren ist auf den Kinderspielplätzen nicht gestattet. Zum Fußball spielen sind die dafür eingerichteten Ballspielplätze zu benutzen.

2.4.2. Benutzung von Kfz bzw. Fahrrädern in Wohnanlagen

Das Befahren von Gehwegen und Grünflächen innerhalb der Wohnanlagen mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern ist untersagt. Wirtschaftswegen und Höfe sind nur im Notfall und zum Be- und Entladen zu befahren. Reparatur- und Pflegearbeiten an Kraftfahrzeugen (z.B. Waschen, Ölwechsel etc.) sind auf diesen Flächen nicht gestattet.

Fahrzeuge sind auf den dafür zugelassenen Flächen abzustellen.

2.5. Müllentsorgung

Glühende bzw. heiße Asche, sperrige Gegenstände, Elektronikschrott und Sondermüll gehören nicht in die Müllcontainer der Wohnanlagen.

Der Müll ist getrennt nach Leichtverpackung (gelbe Tonne bzw. gelber Sack), Bioabfall und Restabfall in die bereitgestellten Müllcontainer einzuwerfen.

Für Pappe, Papier, Flaschen und Gläser sind die im Wohngebiet vorhandenen Wertstoffbehälter zu nutzen. Zur Vereinfachung der Entsorgung sperriger Gegenstände, Haushaltsgroßgeräte, Sperrmüll, Elektronikschrott und Sondermüll, verteilt die Stadtreinigung Dresden mit dem Abfallkalender Anmeldekarten. Jeder Wohnungsnutzer hat die Pflicht, die Entsorgung nach der Abfallwirtschaftssatzung vorzunehmen. Die Sperrmüllentsorgung wird bei Bedarf mehrerer Wohnungsnutzer eines Wohnhauses durch die Wohnungsverwaltung unterstützt.

3. Vermeidung von Ruhestörung

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig das Zusammenleben der Wohnungsnutzer. Deshalb haben folgende Regelungen Beachtung zu finden:

3.1. Festgelegte Ruhezeiten

Montag bis Freitag	bis 7.00 Uhr, von 13.00 bis 15.00 Uhr und ab 19.00 Uhr
Samstag	bis 8.00 Uhr, von 13.00 bis 15.00 Uhr und ab 18.00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	ganztägig

3.2. Gegenseitige Rücksichtnahme

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof und Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen während der Ruhezeiten zu unterlassen.

Das Musizieren darf täglich 2 Stunden nicht überschreiten und ist während der Ruhezeiten zu unterlassen. Beim Musizieren sind möglichst schalldämmende Maßnahmen durch den Musizierenden vorzunehmen.

Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung dieser Geräte im Freien (auf Balkonen, Loggien und Höfen) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

Gegenüber Kranken und Schichtarbeitern ist besondere Rücksichtnahme geboten.

Kinder sind durch die Aufsichtspflichtigen dazu anzuhalten, in der Wohnung bei ihrem Spiel auf die Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.

Festlichkeiten, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

4. Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren (z. B. Zierfische, Katzen, Mäuse, Vögel, Hamster) ist erlaubt.

Haustiere sind so zu halten, dass es zu keiner Belästigung der Hausbewohner und zu keiner Verschmutzung der Außenanlagen und im Wohngebäude kommen kann.

Untersagt ist die Haustierhaltung zu gewerblichen Zuchtzwecken sowie die Haltung von gefährlichen Tieren (z.B. Kampfhunde, Raubtiere, Gift- und Würgeschlangen, Reptilien).

Wird das Halten eines Hundes beabsichtigt, bedarf dies der vorherigen Genehmigung des Vorstandes der SWGD. Der Vorstand widerruft eine einmal erteilte Genehmigung zur Hundehaltung, sobald der Hausfrieden durch die Hundehaltung erheblich gestört wird.

Mit der Genehmigung zur Hundehaltung verpflichtet sich der Hundebesitzer die allgemeinen Regelungen zur Hundehaltung strikt einzuhalten. Verstöße gegen diese Regelungen ziehen den Widerruf der Genehmigung nach sich.

5. Verbot für unberechtigte Medienentnahme

Es ist nicht gestattet, aus Steckdosen, die am Hausstrom angeschlossen sind, für private Zwecke Strom zu entnehmen. Ungenehmigte Anschlüsse werden zu Lasten des betreffenden Wohnungsnutzers ersatzlos entfernt.

Die Entnahme von Wasser für private Zwecke aus Wasserhähnen, die allgemein zugänglich sind, ist ebenfalls untersagt.

6. Personenaufzüge

Personenaufzüge sind nicht zu überlasten. Es sind die entsprechenden Hinweise im Aufzug zu beachten. Vorschulkinder dürfen die Aufzüge nur in Begleitung Erwachsener benutzen. Der Transport von schweren Lasten (Umzugsgut u.a.) muss dem Hausmeister rechtzeitig vorher angezeigt werden.





7. Allgemeine Regelungen

- 7.1. Farbliche, gestalterische und bauliche Veränderungen an Balkonen, Loggien, Fenstern, Fassaden sowie jede bauliche Veränderung in der Wohnung sind nur nach schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft gestattet.
- 7.2. Das Anbringen von Antennen jeglicher Art ist nur nach Genehmigung der Genossenschaft gestattet.
- 7.3. Das Aufhängen von Wäsche auf Balkonen und Loggien darf nur unterhalb der Brüstung erfolgen.
- 7.4. Es ist untersagt, Schmutz, Haushaltsabfälle und/oder Futter für Tiere aus den Fenstern und/oder Balkonen bzw. Loggien zu werfen.
- 7.5. Das Ausschütteln von z.B. Bad- und Bettvorlegern, Betten und Kopfkissen, Bettwäsche, Tischdecken und dergleichen im Treppenhaus, in Fluren, aus Fenstern und von Balkonen bzw. Loggien ist nicht gestattet.
- 7.6. Bei der Benutzung von Haushaltgeräten, insbesondere der elektrischen und gasbetriebenen, obliegt dem Wohnungsnutzer eine besondere Sorgfaltsverpflichtung zur Abwendung von Schäden am genossenschaftlichen Eigentum.
- 7.7. Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist auf den Balkonen, Loggien und unmittelbar am Wohngebäude nicht gestattet.

Feiern auf den Freiflächen nach 22.00 Uhr bedürfen der vorherigen Information an den Nachbarn (das gilt auch für die Nachbargebäude). Auch hierbei gelten die Regelungen gem. Pkt. 3, Vermeidung von Ruhestörung. Private Gegenstände (Tische, Stühle, Geschirr etc.) sind unverzüglich nach Ende der Feier aus den Freiflächen zu beräumen.
- 7.8. Das Füttern von Wildtauben bzw. verwilderten Haustauben ist nicht gestattet.
- 7.9. Verstöße gegen diese Hausordnung können Rechtsfolgen entsprechend des Bürgerlichen Gesetzbuches bis hin zur Kündigung der Wohnung nach sich ziehen.

**Die Hausordnung tritt am 01.09.2000 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Hausordnung vom 25.06.1992 außer Kraft.**

Herausgeber

Sächsische
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
Dresden e G

Fechnerstraße 15 – 01139 Dresden

Telefon 0351 85 02 30

Telefax 0351 850 23 10

wohnen@swg-dresden.de

www.swg-dresden.de