

Gemeinnütziger Spar- &  
**BAUVEREIN**  
**FRIEMERSHEIM eG**

## Die Hausordnung

# 2015



Die Duisburger  
Wohnungsgenossenschaften.  
Ein sicherer Hafen.

Aus Verantwortung handeln...

# HAUSORDNUNG 2015

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut wohnen und leben! Die Beachtung und Einhaltung dieser Hausordnung durch alle Hausbewohner bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Behandeln Sie bitte die Ihnen zur Miete überlassene Wohnung und die Gemeinschaftsanlagen pfleglich. Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages.

Die Hausordnung – lästige Maßregelung oder Hilfe für den Umgang miteinander? Hausbewohner können nur dann friedlich „unter einem Dach“ zusammenleben, wenn sie den Willen zu guter Nachbarschaft auf der Grundlage gegenseitiger Rücksichtnahme und Achtung besitzen und auch danach leben.

In einer Hausordnung soll so wenig wie möglich, aber doch so viel wie nötig festgehalten werden, um ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten.

Die Lebenssituation eines jeden Bewohners soll respektiert und toleriert werden, solange keine Beeinträchtigungen für andere entstehen. Dazu zeigt die Hausordnung Freiräume und Grenzen für das Leben und Wohnen in einer Hausgemeinschaft auf. Alle Mitglieder dieser Gemeinschaft haben daher die gleichen Rechte und Pflichten. Aber insbesondere das Verhältnis zwischen „Alt“ und „Jung“ sollte von gegenseitiger Rücksichtnahme, Objektivität und Toleranz geprägt sein.

Unsere bisherige Hausordnung ist in fast unveränderter Form mehr als 20 Jahre alt und damit „ein wenig in die Jahre gekommen“. Es war also dringend notwendig, diese zu überarbeiten und den heutigen Bedürfnissen und neueren Rechtsprechungen anzupassen.

Der Fachausschuss des GdW (Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) hat daher eine an praktischen Bedürfnissen und rechtlichen Maßgaben ausgerichtete Neufassung der Hausordnung erarbeitet.

Da durch die Neufassung grundsätzlich keine Pflichten der Mieter erweitert und die Änderungen im Sinn einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Objekte zweckmäßig ist, nimmt die Genossenschaft die vertragliche Einführung der Neufassung auf Grundlage der bestehenden Dauernutzungsverträge (siehe §7 des Nutzungsvertrages) durch die Veröffentlichung im Kundenmagazin vor.

Die Neufassung ist Bestandteil dieser Ausgabe aktuell 02|2011. Durch die Zustellung des Kundenmagazins gilt die neue Hausordnung als zugestellt und verbindlich. Bitte bewahren Sie diese als Bestandteil des Vertrages auf.

Die neue Hausordnung soll das konfliktfreie Miteinander regeln und Leitlinien für eine intakte Hausgemeinschaft bieten. Kommt es einmal zu Meinungsverschiedenheiten, sollte in erster Linie das gegenseitige Gespräch gesucht werden. Im Vordergrund steht immer der Dialog. Sollte auf diesem Weg keine Einigung zustande kommen, werden sich die Mitarbeiter der Verwaltung gerne vermittelnd oder regulierend einschalten. Dies sollte aber die Ausnahme sein und bleiben.

## I. Lüftung und Heizung

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Wir müssen Ihnen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäranlagen (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.

## II. 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. Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn 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.

## III. Benutzung des Grundstücks

Wenn Ihre Kinder den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Spielens 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. Auch 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 erlaubt. 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.

Wir müssen Ihnen die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen untersagen. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkisten fern.

## IV. Sicherheit

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen 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 Fluchtwege 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. 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 Ihren Hauswart, Ihren Energieversorger oder uns. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei. Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch 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, Ihrem Hauswart 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.

## V. Reinigung

Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück (Außenanlagen, Mülleimerflächen) ständig sauber. Die mietvertragliche Verpflichtung zur Reinigung der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie zur Schneeabseitung und zum Streuen bei Glätte sind gesondert geregelt.

Teppiche dürfen Sie nur auf dem dafür vorgesehenen Platz klopfen und abbürsten. Schuhe, Textilien, Badezimmereinrichtungen etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern oder über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen. Auf Balkonen dürfen Sie Wäsche nur innen unterhalb der Brüstung trocknen. 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 keine Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

## VI. Gemeinschaftseinrichtungen

Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Sie müssen von der Hausgemeinschaft oder von Ihrem Wohnungsunternehmen aufgestellte Einteilungspläne bei der Benutzung beachten.

### Personenaufzug

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 des Hauswarts bzw. von uns mit dem Aufzug transportieren.

### Müllräume und Müllboxen

Benutzen Sie Müllräume und Müllboxen 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. Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte bei Ihrem kommunalen Entsorgungsbetrieb und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit.

### 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 auf-

treten, melden Sie dies bitte unverzüglich Ihrem Hauswart, uns bzw. Ihrem Kabelnetzbetreiber. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur unsere Mitarbeiter bzw. Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

**Der nachfolgende Text ist eine verbindliche Ergänzung zu Punkt V – REINIGUNG – der neuen Hausordnung: Alle Bewohner eines Hauses der Genossenschaft sind im Wechsel verpflichtet,**

- die Zugangswege außerhalb des Hauses einschl. der Außentreppen,
- die Kellerflure bzw. Speicher
- den Hof,
- den Standplatz der Müllgefäße,
- den Bürgersteig vor dem Haus zu reinigen.

Die Schnee- und Eisabseitung und das Streuen bei Glätte sind gemäß der Ortssatzung der Stadt Duisburg (siehe Text unten: Winterwartung) durchzuführen. Die Reinigung des Treppenhauses ist im wöchentlichen Wechsel der Etagenutzer durchzuführen. Hierzu gehören die Treppenstufen, Podeste, Treppengeländer, Fenster, Fußleisten und Haustüre. Bezüglich dieser Verpflichtungen sollten hausinterne Vereinbarungen getroffen werden. In Ausnahmefällen kann ein Reinigungsplan durch die Genossenschaft erstellt werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass auch bei gesundheitlichen bzw. altersbedingten Einschränkungen oder bei längerer Abwesenheit, die Durchführung der Reinigungspflichten zu gewährleisten ist. Im Sinne unseres genossenschaftlichen Miteinander füreinander erwarten wir im Fall von Krankheit oder längerer Abwesenheit eine einvernehmliche Regelung aller Bewohner eines Hauses, den Betroffenen solidarisch zur Seite zu stehen.

### Die Winterwartung der Gehwege

Die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Duisburg haben rechtsverbindliche Kriterien für die Winterwartung der Gehwege aufgestellt, die wir unseren Mietern und Mitgliedern als gewissermaßen „praktische Gebrauchsanweisung“ an die Hand geben und deren Beachtung und Einhaltung zu gewährleisten ist.

Die Winterwartung der Gehwege erfolgt immer durch die jeweiligen Anlieger oder die durch die Genossenschaft beauftragten Unternehmen. In allen Fällen gilt, dass auf Gehwegen eine ausreichende Fläche begehbar sein sollte. Es kann mit Asche, Sand, Sägemehl, Splitt oder Granulat gestreut werden. Der weggeräumte Schnee muss so gelagert werden, dass weder der Verkehr noch der Wasserabfluss behindert werden. Auf keinen Fall gehört der Schnee in den Rinnstein! Der Schnee ist auf den an die Fahrbahn grenzenden Teil des Gehweges oder –wo dies nicht möglich ist auf dem Fahrbahnrand so zu lagern, dass der Fahr- und Fußgängerverkehr hierdurch nicht mehr als unvermeidbar gefährdet oder be-

hindert wird. Die Einläufe in Entwässerungsanlagen und die Hydranten sind von Eis und Schnee frei zu halten. Schnee und Eis von Grundstücken dürfen nicht auf den Gehweg und die Fahrbahn geschaffen werden. Auf Gehwegen ist bei Eis- und Schneeglätte zu streuen, wobei die Verwendung von Salz oder sonstigen auftauenden Stoffen grundsätzlich verboten ist; ihre Verwendung ist nur erlaubt

a) in besonderen klimatischen Ausnahmefällen (z. B. Eisregen), in denen durch Einsatz von abstumpfenden Mitteln keine hinreichende Streuwirkung zu erzielen ist,

b) an gefährlichen Stellen an Gehwegen, wie z. B. Treppen, Rampen, Brückenauf- oder -abgängen, starken Gefälle- bzw. Steigungsstrecken oder ähnlichen Gehwegabschnitten. Baumscheiben und begrünte Flächen dürfen nicht mit Salz

oder sonstigen auftauenden Materialien bestreut, salzhaltige oder sonstige auftauende Mittel enthaltener Schnee darf nicht auf ihnen gelagert werden. In der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls, bzw. nach dem Entstehen der Glätte zu beseitigen.

Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind an einem Werktag bis 7.00 Uhr, an einem Sonn- oder Feiertag bis 9.00 Uhr zu beseitigen. An Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel und Schulbusse müssen die Gehwege so von Schnee freigehalten und bei Glätte bestreut werden, dass ein möglichst gefahrloser Zu- und Abgang gewährleistet ist.

## Mikrokosmos Nachbarschaft: Die wichtigsten Tipps für ein gutes Miteinander

Es sind die kleinen Dinge, die den Wohnalltag und das Miteinander in der Nachbarschaft bestimmen: Das ist der Gruß im Treppenhaus oder die gegenseitige Hilfe. Verschiedene Nationalitäten und Generationen bringen jedoch häufig unterschiedliche Auffassungen mit. Auch zu viel Nähe oder andere Erwartungen können zu Konflikten führen. „Ideal ist immer, wenn die Nachbarn miteinander reden und eine einvernehmliche Lösung finden. Leider ist das nicht immer möglich.“

Lesen Sie hier, wie Sie schwierige Situationen stressfrei meistern oder erst gar nicht aufkommen lassen. Denn eine gute Nachbarschaft ist viel wert – und kann durchaus gelingen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen.

# Mikrokosmos Nachbarschaft: Die wichtigsten Tipps für ein gutes Miteinander

Es sind die kleinen Dinge, die den Wohnalltag und das Miteinander in der Nachbarschaft bestimmen: Das ist der Gruß im Treppenhaus oder die gegenseitige Hilfe. Verschiedene Nationalitäten und Generationen bringen jedoch häufig unterschiedliche Auffassungen mit. Auch zu viel Nähe oder andere Erwartungen können zu Konflikten führen. „Ideal ist immer, wenn die Nachbarn miteinander reden und eine einvernehmliche Lösung finden. Leider ist das nicht immer möglich.“ Lesen Sie hier, wie Sie schwierige Situationen stressfrei meistern oder erst gar nicht aufkommen lassen. Denn eine gute Nachbarschaft ist viel wert – und kann durchaus gelingen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen.

## 1. INFOS SAMMELN

Wie ist das Miteinander im Haus geregelt? Wie ist die Treppenhausreinigung organisiert? Darf auf dem Balkon gegrillt werden? Welche Ruhezeiten sind festgelegt worden? Antworten auf die meisten Fragen finden Sie in Ihrer Hausordnung. Hier sind alle Grundregeln, Rechte und Pflichten für ein harmonisches Zusammenleben aufgelistet. Oder Sie bitten den Nachbarn um Auskunft. So erhalten Sie direkt einen persönlichen Eindruck, wie die Hausgemeinschaft funktioniert und worauf besonderen Wert gelegt wird.

## 2. SICH VORSTELLEN

Mit dem Einzug in eine neue Wohnung sollten Sie sich Ihren Nachbarn vorstellen. Das ist höflich und erweckt einen sympathischen Eindruck. Eckdaten wie Name, Alter und Beruf oder auch ein einfaches „Guten Tag“ genügen meist schon, um eine freundliche Basis für die Nachbarschaft zu schaffen.

## 3. TOLERANT SEIN

Es empfiehlt sich, sich nicht direkt bei jedem lauterem Geräusch zu beschweren. Eventuell bekommt das Nachbarskind nur die ersten Zähne und ist deswegen etwas lauter, und vielleicht entschuldigt sich der jeweilige Nachbar auch direkt am nächsten Tag für die Unannehmlichkeiten. Man sollte immer versuchen, sich in die Lage des anderen zu versetzen und nicht gleich Vorwürfe äußern.

## 4. AUFMERKSAM SEIN

Sie haben Ihren Nachbarn schon länger nicht gesehen? Ist er möglicherweise krank? Dann klingeln Sie doch gelegentlich an und fragen, ob Sie etwas vom Einkaufen mitbringen können. Denn, wer seinem Nachbarn gegenüber aufmerksam ist, kann ebenfalls Hilfe erwarten.

## 5. URLAUBSVERTRETUNG ANBIETEN

Wer verreist, freut sich, wenn die Nachbarn nach dem Rechten sehen und zum Beispiel die Post aus dem Briefkasten holen oder die Pflanzen gießen. Nur selten traut man sich aber selbst Hilfe einzufordern. Machen Sie es Ihrem Nachbarn deshalb leicht und bieten Sie selbst Ihre Hilfe an.

## 6. ZUSAMMEN FEIERN

Sich zu treffen, stärkt das nachbarschaftliche Wir-Gefühl. Warum also nicht mal einen Kaffee zusammen trinken oder ein Gartenfest initiieren? Für solche Feste hat Ihre Genossenschaft immer ein offenes Ohr und unterstützt die Aktivitäten und Ideen der Mieter.

## 7. PROBLEME LÖSEN

Probleme sollten schnell, offen und auf eine nette Art und Weise angesprochen werden. Wartet man zu lange, stauen sich schnell Aggressionen auf. Falls mal etwas schief laufen

sollte und es zum Streit kommt, sollte man sich versöhnlich geben und den anderen das Leben nicht absichtlich schwer machen. Dies kann schnell zu noch größeren Schwierigkeiten führen und sehr unangenehm werden.

### **8. RÜCKSICHT NEHMEN**

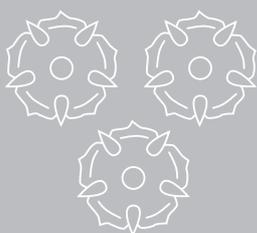
In den Abendstunden und nachts sollte es zu Hause ruhig zugehen. Gehen Sie behutsam die Treppe hoch und stellen Sie Musik und Fernseher auf Zimmerlautstärke. Auch eine Party sollte rechtzeitig und höflich angekündigt werden, damit es später keinen Ärger gibt. Spielt man ein Instrument und muss regelmäßig üben, sollte dies ebenfalls vorher mit den Nachbarn besprochen werden. Achten Sie auch beim Aufstellen der Waschmaschine auf ausreichend Trittschalldämmung und sprechen Sie gegebenenfalls mit den Nachbarn eine bestimmte Uhrzeit ab, wann im Haus Ruhe herrschen sollte.

### **9. SORGEN SIE FÜR SAUBERKEIT**

Sorgen Sie für Sauberkeit im Treppenhaus und werfen Sie beispielsweise keine Zigarettenkippen aus dem Fenster oder vom Balkon. In Treppenhäusern stehende Schuhschränke, Tische, Stühle und sonstige Gegenstände tragen evt. auch nicht zum ordentlichen Gesamteindruck bei und stellen darüber hinaus auch ein Hindernis im Gefahrenfall dar.

[www.bauverein-friemersheim.de](http://www.bauverein-friemersheim.de)

Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg, Telefon (02065)-9459-0, Telefax (02065)-945920, E-Mail [center@bauverein-friemersheim.de](mailto:center@bauverein-friemersheim.de)



Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 18:00 Uhr