

HAUSORDNUNG

Hausordnung

für Grundstücke, Gebäude und deren Umfeld.

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum der Nutzer mit deren Familien.

Zum Schutze des individuellen Bereiches, zur Abgrenzung der Interessen der Nutzer untereinander und gegenüber dem Eigentümer, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile, Außenanlagen, Grünlandflächen usw. soll diese Hausordnung dienen.

Diese nachfolgende Hausordnung ist als rechtsverbindlicher Bestandteil von Nutzungsverträgen uneingeschränkt einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm

- 1) Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist zu jeder Tageszeit jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden.
- 2) Hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten in Haus, Hof oder Garten, die belästigende Geräusche verursachen (Klopfen von Teppichen, Rasenmähen u.ä.), dürfen nur in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.30 Uhr bis 20.00 Uhr vorgenommen werden. An Sonn- und Feiertagen sind sie untersagt. Diese Regelung gilt nicht für Handwerker, die vom Vermieter beauftragt wurden.
- 3) Das Abhören von Rundfunkgeräten und das Abspielen von Tonträgern jeder Art sowie das Musizieren mit Instrumenten ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken.
- 4) Auf den Fluren und im Treppenhaus sowie auf den Wegen, Straßen, Hauseinfahrten und allen äußeren Anlagen ist jegliche Lärmverursachung zu unterlassen. Das Hupen, Laufenlassen von Motoren und Zuschlagen von Fahrzeugtüren ist, insbesondere in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr, auf allen Grundstücken zu vermeiden.
- 5) Alle von den Nutzern betriebenen elektrischen Geräte, Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein.
- 6) Außer in der Mittagszeit von 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr liegt eine weitere Ruhezeit in den Nachtstunden von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr. In dieser Zeit sind Geräusche durch den Gebrauch von Haustechnik auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 7) Festlichkeiten aus besonderem Anlaß, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sind den anderen betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen. Die Ankündigung entbindet nicht von einer maximal möglichen Rücksichtnahme gegenüber allen anderen Mitbewohnern.
- 8) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

II. Sicherheit

- 1) Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren mit Einbruch der Dunkelheit, spätestens jedoch ab 21.00 Uhr bis 6.00 Uhr früh und die Hofausgangstüren sowie die Kellereingangstüren ständig geschlossen zu halten. Wer die Haustür nach Einbruch der Dunkelheit bzw. nach 21.00 Uhr bis 6.00 Uhr oder die Kellereingangstüren oder Hofeingangstüren öffnet, hat diese nach Benutzung wieder zu schließen.
- 2) Haus- und Hofeingänge, Treppenhäuser und Flure erfüllen ihren Zweck im Falle der Gefahr als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugestellt oder durch Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte

usw. verstellt oder versperrt werden. Feuerwehreinfahrten sind ständig freizuhalten.

- 3) Das Lagern von feuergefährlichen, explosiven und leicht entzündbaren sowie geruchsbelästigenden Materialien und Stoffen ist sowohl in den Wohnungen als auch in allen Keller- und Bodenräumen verboten. In den Gebäuden (Wohnblocks, Häusern) und deren Kellerräume dürfen keine Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor (Motorräder, Mopeds, Mofas) abgestellt werden.
- 4) In den Kellergängen, Gemeinschaftsräumen, Trockenböden sind private Gegenstände nur kurzzeitig abzustellen.
- 5) Bei festgestellten Undichtheiten oder sonstigen Mängeln an den Gas-, Wasser und elektrischen Leitungen sind durch den Nutzer sofort die Stadtwerke Oelsnitz, die EV Südsachsen AG bzw. der Zweckverband Wasser/Abwasser zu verständigen, sowie die Geschäftsstelle der Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind weit zu öffnen und der Hauptabsperrschieber ist zu schließen.
- 6) Fällt die Flur- und Treppenhausbeleuchtung aus, so ist unverzüglich die Geschäftsstelle der Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Ursachen des Ausfalles haben die Nutzer für eine ausreichende Beleuchtung der zu den Wohnungen führenden Treppe zu sorgen.
- 7) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf den Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar an die Wohnblocks und Gebäude angrenzenden Flächen verboten.

III. Reinigung

- 1) Häuser und Grundstücke sind rein und sauber zu halten, Verunreinigungen sind von dem Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
- 2) Die Hausbewohner haben die Treppenhäuser, Treppenhäusenfenster, Kellergänge, Gemeinschaftsräume, Bodentreppen, Wäscheboden, Treppenhäusenflure, Trockenraum und Bodengänge abwechselnd nach einem von der Hausgemeinschaft selbst aufgestellten Reinigungsplan zu reinigen. Dabei hat jeder Nutzer einer Wohnung die gleichen Pflichten.
- 3) Die Nutzer des Erdgeschosses reinigen und pflegen die Haustreppe, den Hauseingang sowie die Treppen und den Flur/Treppenpodest ihres Geschosses. Die Nutzer der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppen zu ihrem Geschoß und das dazugehörige Treppenpodest. Wohnen 2 oder 3 Parteien in einem Geschoß, so wechseln sich diese ab.
- 4) Der beauftragte Hausverwalter bzw. eine beauftragte Firma haben:
 - die Zufahrtswege, Haus- und Hofumfahrten einschl. der Außentreppe
 - den Hof
 - den Standplatz der Mülltonnen
 - den Fußweg/Bürgersteig vor dem Haussauber zu halten.

Neben der Reinigung ist im Winter die Schneeberäumung und Glätteabstumpfung (Streuen) durchzuführen. Im Übrigen gelten hierfür die Festlegungen in Ordnungen der Stadt Oelsnitz/V. Die Maßnahmen zur Beseitigung von Schnee- und Eisglätte müssen zwischen 7.00 Uhr und 21.00 Uhr wirksam sein.

- 5) Waschhaus und Trockenraum/Wäscheboden stehen allen Nutzern gleichermaßen zur Verfügung. Der Zeitraum für die Benutzung ist durch die Hausgemeinschaft individuell zu regeln (Benutzungsplan). Die Wäsche ist unter Verwendung der dafür aufgestellten Wäschebügel nur auf dem Wäscheplatz, dem Wäscheboden oder dem Trockenraum aufzuhängen. Tropfende Wäschestücke dürfen nicht auf dem Wäscheboden aufgehängt werden. Die Trockenräume stehen nicht für hausfremde Personen bzw. deren Wäsche zur Verfügung.
- 6) Das sichtbare Trocknen von Wäsche auf Terrassen und Balkonen ist grundsätzlich verboten.
- 7) Teppiche, Läufer und ähnliches dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz (Klopfstange) gereinigt werden.
- 8) Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk sowie das Entstauben und Klopfen auf Balkonen, Loggien und in Treppenhäusern und aus dem Fenster ist untersagt.
- 9) Abfall und Unrat dürfen nur in dafür aufgestellte Müllbehälter entsorgt werden. Das Abstellen und Aufbewahren von Mülltonnen und Abfallbehältern in Wohngebäuden und deren Kellerräume ist verboten. Sperriger Abfall ist der jährlichen Sperrmüllentsorgung zuzuführen. Recycelbare Stoffe (Gläser, Flaschen, Papier, Kartons, Textilien usw.) sind zu den von den Entsorgungsfirmen aufgestellten Behältern zu bringen.
- 10) Haus- und Küchenabfälle dürfen nicht in Toiletten- und Abflussbecken entsorgt werden.
- 11) Bei etwaigem Auftreten von Ungeziefer besteht Meldepflicht durch den Nutzer der Wohnung an den Vermieter/Verwalter der Wohnung.

IV. Heizen und Lüften

- 1) Jeder Nutzer ist verpflichtet, seine Wohnung ausreichend zu beheizen. Nicht dauernd benutzte Räume dürfen - besonders im Winter - nicht auskühlen.
- 2) Zu jeder Jahreszeit sind die Zimmer der Wohnung ausreichend zu lüften. Das geschieht durch Öffnen der Fenster. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.
- 3) Das Lüften soll kurz und intensiv vorgenommen werden. Ein kurzer Durchzug vermeidet besonders im Winter ein Auskühlen der eigenen Wohnung, aber auch der angrenzenden Räume.
- 4) Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit nur zum Lüften zu öffnen. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.

V. Außenanlagen, Grünflächen, Kinderspielplätze

- 1) Die Grünanlagen sind in jeder Jahreszeit zu schonen. Insbesondere haben Eltern ihre Aufsichtspflicht dahingehend wahrzunehmen, dass keine Schäden am Gemeinschaftseigentum entstehen. Die Festlegung gilt insbesondere für Wäschetrockenplätze.
- 2) Das Abstellen von Motorfahrzeugen aller Art ist auf den Umfahrten, Gehwegen und Grünanlagen verboten. Ölwechsel und Reparaturen, sowie das Waschen von Fahrzeugen sind hier nicht gestattet.
- 3) Kinder sollen auf vorhandenen Spielplätzen spielen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Kellergänge sind zum Spielen nicht zugelassen. Eltern und Aufsichtsrechte haben dafür zu sorgen, dass eine Störung der Anlieger bzw. der anderen Hausbewohner vermieden wird.
- 4) Die Sauberhaltung des Sandkastens und dessen Umgebung obliegt den Aufsichtspflichtigen der Kinder. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

VI. Sonstige Festlegungen

- 1) Nutzer der Wohnungen haben Vorsorge zu treffen, dass

die kälte- und frostempfindlichen Anlagen des Hauses bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen und Heizkörper. Thermostatventile sind mindestens auf Frostschutz „*“ zu stellen.

- 2) Bei einem drohenden Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen zu schließen bzw. geschlossen zu halten.
- 3) Die Installation von Einzelantennen und Satellitenanlagen ist für Häuser mit Kabelanschluss verboten. Über Ausnahmeregelungen entscheidet in begründeten Fällen der Vermieter.
- 4) Die Verbindung von Antennenanschlussdose zum Empfängergerät, (Fernsehgerät, Rundfunkgerät) darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird.
- 5) Das Halten von Haustieren wie Katzen, Hunde usw., bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters/Verwalters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere übrige Hausbewohner belästigen sowie die Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Außenanlagen verunreinigen. Hunde sind im Bereich der Wohnanlagen an der Leine zu führen und von Kinderspielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Verunreinigungen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Hausumfahrten, Wäscheplätzen, Grünanlagen, Vorgärten usw. sind durch die jeweiligen Tierhalter zu beseitigen.
- 6) Schäden an der Substanz des Hauses und seiner Anlagen sind sofort der Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren durch Havarien usw. sind die Nutzer verpflichtet, einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen bzw. entsprechende Unternehmen zu beauftragen, die Havarie bzw. Gefahr zu beseitigen. (Havariendienste sind in der „Freien Presse“ bzw. im „Stadtanzeiger“ veröffentlicht). Darüber hinaus besteht Meldepflicht an die Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH.
- 7) Veränderungen an der Substanz des Hauses und seiner Anlagen sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Gebäudeeigentümers zulässig. Das gilt auch für das Betreiben elektrischer Anlagen und den Netzanschluss, sowie Gasgeräte jeglicher Art.
- 8) Kürzere oder längere Abwesenheit des Nutzers entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten (insbesondere die Einhaltung der Hausordnung). Es liegt im Interesse des Nutzers, wenn er bei Abwesenheit einen Mitbewohner des Hauses davon unterrichtet und bei ihm die Schlüssel zur Wohnung und allen Nebenräumen hinterlegt, um einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen und Havarien zu gewährleisten.
- 9) Gesetze, Verordnungen, Satzungen und Ordnungen der Stadt Oelsnitz/V., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifelsfall nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.
- 10) Beschwerden und Reklamationen sind von den Hausbewohnern an die Oelsnitzer Wohnungsbaugesellschaft mbH zu richten. Der Vermieter ist berechtigt und verpflichtet, die Festlegungen dieser Hausordnung durchzusetzen.
- 11) Die Nichteinhaltung dieser Hausordnung kann je nach Schwere des Verstoßes als widriges Verhalten gewertet werden.

Der Vermieter entscheidet über geeignete Maßnahmen.

Die Hausordnung wird ab 01. 06. 2019 rechtsverbindlicher Bestandteil von Nutzungsverträgen.

Oelsnitz/V., den 01.06.2019