



# ***HAUSORDNUNG***

***der WohnungsBauGenossenschaft***

***Nord eG***



***Lindenallee 5 \* 18273 Güstrow \* Tel. 03843 212186/87  
Letzte Änderung vom 01.02.2004***



# Hausordnung

## der WohnungsBauGenossenschaft Nord e.G.

Stand 01.02.2004

Alle Genossenschaftsmitglieder haben den Wunsch, sich das Wohnen so angenehm wie möglich zu gestalten. Das Zusammenleben erfordert daher gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner.

Von jedem Hausbewohner wird erwartet, dass alles vermieden wird, was Schäden und unnötige Kosten verursacht sowie den allgemeinen Hausfrieden stört. Alle Hausbewohner sind angehalten, durch gegenseitige Rücksichtnahme und Wahrung der Interessen der Mitbewohner für ein ruhiges und behagliches Zusammenwohnen zu sorgen. Um dieses zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als

### **rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages**

zu betrachten und bedarf der umfassenden und gewissenhaften Einhaltung aller Mitglieder und Nutzer.

#### **I. Lüftung**

Die Wohnung ist stets gut zu durchlüften. Besonders ist dieses in Schlafräumen, in Bädern und in Räumen, in denen gekocht wird, zu beachten. Nur so können Schäden durch Schwitzwasserbildung vermieden werden, welche sich unter Umständen auch auf benachbarte Wohnungen negativ auswirken können.

Die Wohnung darf nicht in das Treppenhaus entlüftet werden.

Die Treppenhausfenster sind zum Lüften nur zur Tageszeit zu öffnen.

Bitte beachten Sie auch unsere Lüftungshinweise.

#### **II. Sauberkeit**

1. Die genutzte Wohnung einschließlich der Nebenräume ist stets sauber und in Ordnung zu halten.

2. Jedes Mitglied ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil des Treppenhauses ständig sauber zu halten. Es ist mindestens einmal wöchentlich feucht zu wischen. Treppengeländer, Briefkästen, Flurfenster, Zähler-schränke, Haustüren usw. sind in die Reinigung mit einzubeziehen.

Die Reinigung hat im wöchentlichen Wechsel durch die betreffenden Mitglieder der jeweiligen Etage zu erfolgen.

Die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Kellerräume ist von allen Mitgliedern im wöchentlichen Wechsel vorzunehmen.

Zu Beginn eines Kalenderjahres wird ein verbindlicher Reinigungsplan durch die Geschäftsstelle erarbeitet und in den Hausfluren ausgehängt.

Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, bei Nichteinhalten der Reinigungspflicht des Nutzers, eine Firma mit der Durchführung dieser Arbeiten zu beauftragen und die Kosten über die Betriebskosten des Verpflichteten umzulegen.

3. Die Grün- und Außenanlagen werden grundsätzlich durch den Hauswart der WohnungsBauGenossenschaft Nord gepflegt und bewirtschaftet.

4. Hausmüll, Bioabfälle und Wertstoffe dürfen nur sortiert in den dafür vorgesehenen Abfallbehältnissen gesammelt werden. Papier, Pappe und Kartons (zerkleinert), Glas und Alttextilien sind grundsätzlich in die dafür vorgesehenen zentral aufgestellten oder den Grundstücken zu geordneten Behältnissen zu entsorgen. Sperrmüll ist nach Abruf mittels Sperrmüllkarte gesondert zur Entsorgung anzumelden. Bitte beachten Sie die jeweiligen kommunalen Abfallsatzungen und die Hinweise des zuständigen Entsorgungsunternehmens.

5. Teppiche und Läufer dürfen nur an dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden.

6. Das Reinigen von Textilien und Schuhen darf nicht aus den Fenstern, über Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

7. In die Toiletten dürfen keine Haushalts- und Küchenabfälle, Papierwindeln u.ä. geschüttet werden.

8. Zur Wohnung gehörende Mietergärten sind von den betreffenden Mitgliedern im ordentlichen Zustand zu halten.
9. Das Ausstauben von Staubbesen, Decken, Teppichen und dgl. aus dem Fenster ist nicht gestattet.

### **III. Sicherheit**

1. Bei Frostgefahr sind alle Vorkehrungen zu treffen, um Einfrierungen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei längerer Abwesenheit.
2. Alle Mitglieder haben dafür zu sorgen, dass die zu ihrer Wohnung führenden Treppenaufgänge, Flure sowie Hausaufgänge beleuchtet sind, d.h., daß defekte Glühbirnen umgehend ausgewechselt werden und erforderliche Reparaturen der Genossenschaft gemeldet werden. Glühlampen zum Austausch erhalten Sie bei Ihrem Hauswart.
3. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen ist nicht gestattet.
4. Kellerräume dürfen nicht mit offenem Licht begangen werden. Hier gilt Rauchverbot.
5. Zur Vermeidung von Brandgefahren dürfen keine entzündbaren Gegenstände, wie z.B. Papier Lumpen, Matratzen usw. in den Kellern gelagert werden. Benzinkanister und Motorräder und dgl. dürfen nicht abgestellt werden.
6. Zählerkästen sind stets verschlossen zu halten. Der Schlüssel ist an sichtbarer Stelle, für Kinder unzugänglich aufzubewahren.
7. Der Raum unter der Kellertreppe sollte zum Abstellen der Geräte für Reinigung und Pflege dienen. Wird dieser Raum verschlossen, ist der Schlüssel so aufzubewahren, dass er für die Hausbewohner und Wasserableser zugänglich ist. Es ist darauf zu achten, dass Wasseruhren und Absperrarmaturen von Heizungsanlagen und Wasserversorgungsleitungen frei zugänglich sind.
8. Dachluken sind stets geschlossen zu halten. Das Betreten der Dächer ist untersagt.
9. Kellereingangstüren sind stets verschlossen zu halten. Kellerfenster sind nur zu kurzzeitigen Lüftungszwecken zu Tageszeiten zu öffnen.
10. In Treppenhäusern und Kellergängen und gemeinschaftlich genutzten Kellerräumen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Hierzu gehören u.a. Schuhe, Kinderwagen, Spielzeug. Für Kinderwagen und Fahrräder sind die dafür vorgesehenen Kellerräume zu nutzen. Andere Gegenstände dürfen hier nicht abgestellt werden.
11. Bei Undichtheiten, sonstigen Mängeln sowie Funktionsstörungen an allen Ver- und Entsorgungsleitungen ist sofort der zuständige Hauswart, die Geschäftsstelle oder der Bereitschaftsdienst zu informieren.

### **IV. Rücksichtnahme**

1. Ein rücksichtsvolles Zusammenleben erfordert, daß alle Tätigkeiten, welche die Ruhe stören, in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 20.00 bis 7.00 Uhr zu unterlassen sind.
    - Dazu gehören u.a. das Bohren, Hämmern, Zuschlagen von Türen, Teppichklopfen.
    - Stereoanlagen und Fernsehgeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen.
    - Näh- Strick- und Schreibmaschinen sind auf schalldämmende Unterlagen zu stellen.
  2. Kinder sind zur Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten. Das Spielen im Hausflur, in den gemeinschaftlichen Kellerräumen und im Vorgarten ist nicht gestattet.
  3. Der störende Aufenthalt vor den Hauseingängen, auf den Treppen und Fluren ist nicht erlaubt. Insbesondere sind Kinder und Jugendliche durch die Erziehungsberechtigten anzuhalten, dieses zu unterlassen.
  4. Grünanlagen und Rasenflächen sind keine Fußballplätze. Das Werfen von Bällen und dergleichen an die Hauswände ist nicht erlaubt.
  5. Festlichkeiten aus besonderem Anlass und gelegentliche Party's, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sind den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen. Nach 22.00 Uhr ist die Lautstärke auf Zimmerlautstärke zu verringern.
- Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

6. Achten Sie bitte beim Gießen von Balkonblumen und -pflanzen darauf, dass der unter Ihnen wohnende Nachbar nicht durch herunter laufendes Wasser belästigt wird.

#### V. Wäsche

Die Benutzung des Wasch- und Trockenraumes geschieht nach einem Plan oder in vorheriger Abstimmung innerhalb der Hausgemeinschaft.

Trockenräume sind nach Gebrauch wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

Wäsche auf den Balkonen und Loggien ist nur in Höhe der Begrenzung zu trocknen, also außerhalb des Sichtbereiches. Tropfnasse Wäsche darf nicht aufgehängt werden.

#### VI. Reparaturen

1. Alle Schäden, die nicht durch Selbstverschulden entstanden sind, sind der Geschäftsstelle oder dem zuständigen Hauswart zu melden.

2. Das Auswechseln von Objekten (Herde, Waschbecken, Badewanne usw.) ist schriftlich unter Angabe des Grundes zu beantragen.

3. Schäden, die der Wohnungsinhaber, zum Haushalt gehörende Personen oder Besucher verschuldet haben, hat der Wohnungsinhaber sofort auf eigene Kosten fachgerecht beseitigen zu lassen.

#### VII. Allgemeines

1. Das Halten von Katzen, Hunden und anderen kleinen Haustieren ist grundsätzlich gestattet. Haustiere müssen so gehalten werden, dass Personen nicht gefährdet oder belästigt werden.

Jeder Besitzer von Haustieren ist für die sofortige Beseitigung von Schäden und Verunreinigungen, die durch Tiere entstehen, verantwortlich.

Sollten sich jedoch andere Hausbewohner über übermäßigem Lärm, Geruch, Verschmutzung oder aus sonstigen Gründen wiederholt über die Haltung eines Haustieres in der Wohnung beschweren, behält sich die Genossenschaft das Recht vor, die Duldung des Tieres zurückzunehmen.

2. Vor und auf dem Grundstück ist das Füttern von verwilderten Katzen, Tauben und anderen Tieren nicht gestattet.

3. Wird die Wohnung vorübergehend nicht genutzt, so ist eine Vertrauensperson zu beauftragen, die alle sich aus der Hausordnung ergebenden Verpflichtungen anstelle des Mitgliedes übernimmt und für außergewöhnliche Fälle den Zutritt zur Wohnung gewähren kann.

4. Bei längerer Abwesenheit des Mitgliedes, wie Auslandsaufenthalt, Wehrdienst u.a. ist die Geschäftsstelle zu informieren. In dringenden Fällen bei Abwesenheit des Mitgliedes ist die Genossenschaft berechtigt, die Wohnungseingangstür auf Kosten des Mitgliedes öffnen zu lassen.

5. Eigenmächtige Entlüftungsarbeiten an den Heizungen in den Wohnungen durch den Nutzer der Wohnung sind untersagt. Heizkörper dürfen nicht verstellt oder verhängt werden (Möbel, Gardinen, Wäsche u.ä.).

6. Auftretende Funktionsstörungen an der Heizung und Warmwasserlieferung sind sofort der Geschäftsstelle oder dem Bereitschaftsdienst zu melden.

7. Zum Schutze der Kinder ist es auf Bolz- und Kinderspielplätzen verboten, gefährliche Gegenstände oder Stoffe mitzunehmen, Flaschen jeglicher Art, Metallteile oder Dosen zu zerschlagen oder wegzuworfen, Tiere zu führen oder laufen zu lassen.

8. Das Befahren der Hauszugangswege mit Kraftfahrzeugen aller Art ist nicht gestattet, soweit sie nicht öffentliche Straßen oder Wirtschaftsstraßen sind. Ausgenommen sind Fahrzeuge des medizinischen Dienstes und der Feuerwehr. Das Parken auf Wohnungszugangswegen und in Wendeschleifen ist unzulässig.

9. Das Abstellen von Fahrzeugen auf Grünanlagen und Gehwegen sowie Wendeschleifen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb des Wohngebietes nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen größerer Art an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

10. Bänke und Spielgeräte sind pfleglich zu behandeln. Die Benutzung der Spielgeräte geschieht auf eigene Gefahr und ist nur für Kinder vorgesehen. Die unzulässige Benutzung ist zu unterbinden.

11. Das Mitbewohnen nicht zum Haushalt gehörender Personen bedarf einer schriftlichen Zustimmung des Vorstandes der WohnungsBauGenossenschaft.
12. Das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume ist nur mit Genehmigung des Vorstandes und nach dessen Anweisung unter Berücksichtigung behördlicher Vorschriften gestattet.
13. Kellerräume dürfen nicht als Werkstätten genutzt werden.
14. Antennen aller Art dürfen nicht auf bzw. unter dem Boden, Balkonen, Fenstern, Dächern oder Hauswänden angebracht werden.
15. Die Beschriftung der Briefkästen und Haustürklingelbeleuchtung hat möglichst einheitlich und die Beschriftung der Wohnungseingangstür durch ein Namensschild ordentlich zu erfolgen.
16. Das Anbohren der Fensterrahmen- und Flügel sowie der Wohnungseingangstüren ist grundsätzlich verboten.

### VIII. Haftung

Für alle Personen- und Sachschäden, die sich aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen dieser Hausordnung ergeben, haften die Verursacher bzw. die Mitglieder, und zwar auch für solche Schäden, die durch Kinder sowie zu ihrem Haushalt gehörende Personen verursacht wurden.

Wer ständig das genossenschaftliche Zusammenleben beeinträchtigt, die Pflichten der Hausordnung verletzt und keine Bereitschaft zur Veränderung seines Verhaltens und des Verhältnisses gegenüber dem Gemeinwohl der Genossenschaftsmitglieder des Hauses zeigt, dem kann aus diesen Gründen durch Kündigung das Nutzungsrecht für die Wohnung und die Mitgliedschaft zur Genossenschaft entzogen werden.

*Diese Hausordnung wurde vom Vorstand aufgestellt und beschlossen und tritt mit Wirkung vom 01.02.2004 in Kraft, gleichzeitig wird die Hausordnung vom 21.03.1997 außer Kraft gesetzt.*

WohnungsBauGenossenschaft Nord eG  
Der Vorstand

Güstrow, den 30.01.2004

# Hinweise zum richtigen Lüften

Sehr geehrter Nutzer, sehr geehrter Hausbewohner,

immer wieder werden wir mit verschiedenen Problemen hinsichtlich von Schwitzwasserbildung, Tauwasser an Fensterflächen und Rahmen, bis hin zu Schimmelflecken an bestimmten kritischen Wandbereichen konfrontiert. Diesbezüglich möchten wir uns mit diesem Merkblatt erlauben, Ihnen einige Antworten auf immer wieder gestellte Fragen zu geben und im Sinne der Erhaltung Ihrer Gesundheit und unserer Bausubstanz auf unbedingt zu berücksichtigendes Verhalten hinweisen:

Generell ist anzumerken, dass mit jeder Maßnahme hinsichtlich der Erhöhung der Wärmedämmung eines Gebäudes, wie das Einsetzen isolierverglaster Fenster mit umlaufender Gummilippendichtung und das Einsetzen neuer Wohnungsabschlusstüren, die Be- und Entlüftung einzelner Räume oder auch ganzer Wohnungen immer problematischer wird. Die Wohnungen unterliegen einfach nicht mehr einer unkontrollierten Dauerlüftung durch Undichtheiten an einzelnen Bauelementen. Ein Ausgleich des Wasserhaushaltes des menschlichen Körpers durch Atemluft und Schwitzen sowie der beim Kochen und Waschen entstehende Wasserdampf oder aber auch Zimmerpflanzen und Aquarien beeinflussen die relative Luftfeuchtigkeit in den Wohnungen negativ.

Deshalb ist zwingend geboten, für **regelmäßiges Lüften** der Innenräume zu sorgen. Um einen guten Luftaustausch gerade in den Bädern, Küchen und Schlafräumen zu gewähren und somit hohe Innenraumluftfeuchtigkeit und das damit eventuell auftretende Schimmelpilzwachstum zu verhindern, sollte wie folgt vorgegangen werden:

1. *drosseln Sie die Heizleistung der Heizkörper*
2. *lüften Sie die Räume je nach Nutzung 3 bis 4 Mal am Tag bei weit geöffnetem Fenster (vollständiger Luftaustausch)*
3. *kurzes intensives Lüften, am Besten mit Durchzug -Fenster und Innentüren geöffnet (Stoßlüftung)*
4. *je nach Außentemperatur sollten die Lüftungszeiten 5 bis 10 Minuten betragen*
5. *nach dem Schließen der Fenster je nach Nutzung der Räume wieder heizen. Die Frischluft erwärmt sich infolge der im Baukörper gespeicherten Wärme innerhalb von wenigen Minuten.*
6. *feuchte Raumluft sollte niemals in andere Räume geleitet werden, sondern immer direkt nach Außen*

Zu langes Lüften kühlt unnötig die Innenwände und Mobilar ab und sorgt u.a. dafür, dass sich wieder erwärmte und somit auch feuchtere Luft gerade an den ausgekühlten Wandbereichen nieder schlägt und sich damit ein idealer Nährboden für Schimmelpilzkulturen bilden kann. Ähnlich verhält es sich beim ständig Offenhalten der Fenster (Dauerlüften im an gekippten Zustand) gerade in der kalten Jahreszeit. Vorwiegend Fenstersturzbereiche in Küchen, Bädern aber auch in Schlafräumen kühlen durch dieses „falsche“ Lüftungsverhalten stark aus, das Resultat kann man bereits nach einigen Wochen beobachten – Schwitzwasser- und Spakflecken -.

Um unliebsame Erscheinungen, wie Tauwasserflecken und Schimmelpilzbildungen zu vermeiden und ein behagliches Wohnraumklima zu sichern, bitten wir um zwingende Beachtung dieser Hinweise.

## **Weitere häufig an uns gerichtete Fragen sind:**

Alle Jahre wieder kommen mit der kalten Jahreszeit Beschwerden über Tauwasser auf Glas und Rahmen der Fenster. Darf diese Erscheinung sein? Wie viel Tauwasser ist zulässig? Wer ist Schuld? Was ist zu tun?

Eine Norm, oder allgemein verbindliche Regel, gemäß der dieses verboten ist, gibt es nicht. So sind die Aussagen des Informationszentrums Fenster/Türen/Fassaden e.V. Die Ursachen für stärkere Tauwasserbildung an den Fensterflächen sind vielfältig. Warme Raumluft kommt nicht richtig an die Oberflächen der Fenster, somit sind diese auch kühler und es entsteht Tauwasser.

- Vorhänge vor den Fenstern über den Heizkörpern,
- ungünstige Standorte von Plattenheizkörpern und damit verbunden geringe Konvektion
- unsachgemäß angebrachte Heizkörperverkleidungen
- Fensterbänke überdecken den Heizkörper und sind nicht mit Luftaustrittsöffnungen versehen
- Zimmerpflanzen, auf Fensterbänken abgestellt, verringern ebenfalls die Zirkulation der Warmluft an den Fensterflächen

WohnungsBauGenossenschaft Nord eG  
Der Vorstand

Güstrow, im Januar 2009  
c:\userwrotechnik

