

Wir sind eine
starke Gemeinschaft

SCHWELMER & SOZIALE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG



HAUSORDNUNG

in der Fassung von März 2026

PRÄAMBEL

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. Haus, Wohnung und Wohnumfeld werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt, als stünden sie in seinem Eigentum. 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 Nutzung überlassene Wohnung und die Gemeinschaftsanlagen pfleglich.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages. Mit der Unterschrift unter den Dauernutzungsvertrag verpflichten Sie sich, die Hausordnung einzuhalten.

1. LÜFTUNG, HEIZUNG UND WASSER

Belüften Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Diese sollte durch kurzzeitiges Öffnen mehrerer Fenster erfolgen. Dies ist wirksamer als das langandauernde Öffnen einzelner Fenster. 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 Sanitäreinrichtungen (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. Stellen Sie bitte auch während Ihrer Abwesenheit sicher, dass die Raumtemperatur nicht auf weniger als 15° Celsius absinkt.

Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u.a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte, insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche), für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

2. WASCHEN UND TROCKNEN VON WÄSCHE

Die Wohnung ist grundsätzlich nicht zum Waschen und Trocknen größerer Wäsche bestimmt. Der Betrieb von Waschmaschinen und Trocknern innerhalb der Wohnung ist jedoch gestattet. Das Trocknen von Wäsche auf den Balkonen ist nur unterhalb der Brüstungen erlaubt.

Ansonsten stehen Ihnen, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenräume zur Verfügung. Reinigen Sie diese Räume sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände nach jeder Benutzung.

3. SCHUTZ VOR LÄRM

Lärm belastet alle Hausbewohner und ist soweit möglich zu minimieren. Halten Sie unbedingt die allgemeine gesetzliche Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ein und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung. An Sonn- und Feiertagen muss besonders auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner Rücksicht genommen werden.

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 Ruhezeit, nicht stören. In den Abendstunden und nachts, spätestens ab 20.00 Uhr, sind wegen der notwendigen Rücksichtnahme auf die Hausbewohner und Nachbarn hierbei die Fenster geschlossen zu halten. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen möglichst nicht länger als bis 20.00 Uhr. Ebenso sollten in Mietergärten, auf Spielplätzen und in Gemeinschaftsanlagen ab 20.00 Uhr besonders auf die Ruhebedürfnisse der Anwohner Rücksicht genommen werden.

Achten Sie bei lärmverursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass diese bis 20.00 Uhr beendet sind.

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.

Die Nutzung vorhandener Hausgärten darf keine Störung von Hausbewohnern und Anliegern verursachen.

4. BENUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

Der äußere Anblick des Grundstückes und des Hauses darf durch Sie oder andere Wohnungsinhaber nicht eigenmächtig verändert werden. (z.B. durch Anbringen von Beschriftungen, Katzennetzen, Balkonverkleidungen, Anstrichen, Einfriedungen, Bepflanzungen oder durch Entfernen solcher Einrichtungen).

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 auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Fußballspielen sowie das Befahren mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. nicht erlaubt. Dies gilt auch für Innenhöfe, Flure und Treppenhäuser sowie umliegende oder angrenzende Garagen- und Stellplatzhöfe.

Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen ist untersagt. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkisten fern.

Das Rauchen im Treppenhaus, Aufzug, Boden- und Kellerräumen sowie in der Tiefgarage ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen.

5. SCHUTZ VOR SONSTIGEN STÖRUNGEN

Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Achten Sie beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken darauf, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Vor Anschaffung von Haustieren – ausgenommen nicht störende Kleintiere – ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung der Genossenschaft einzuholen.

6. SICHERHEIT

Zum Schutz der Hausbewohner müssen die Haustüren geschlossen bleiben. Schließen Sie Keller- und Hoftüren nach jeder Benutzung. Die Haustür ist geschlossen zu halten, der Fluchtweg und Rettungsweg muss stets frei sein. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ebenso wie Tordurchfahrten nur dann ihren Zweck als Flucht- und Rettungswege, wenn sie freigehalten werden. Benutzen Sie diese daher nicht zum Parken oder Versperren. Sie diese nicht auf andere Weise.

Treppen, Flure, Keller- und Bodengänge sind keine Abstellräume. Benutzen Sie diese daher nicht zum Ablegen oder Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Fahr- und Motorrädern, Mopeds oder E-Scootern. Sie dürfen einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Bei vorhandenen Kinderwagen- und/oder Fahrradkellern sind diese für das Abstellen der Kinderwagen und Fahrräder zu benutzen. Schuhe, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, in Gemeinschaftsräumen wie Waschküche, Trockenraum etc. dürfen Sie aus

Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.

Der Zugang zu den Hausanschlüssen (z.B. Strom- und Gaszähler, Zählerkasten sowie Absperrhahn) ist stets zu gewährleisten.

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, Loggien, Wintergärten, Keller- oder Bodenräumen ist nur mit unserer schriftlichen 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 unseren Notfalldienst oder Ihren Energieversorger.

Nutzen Sie im Notfall die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei.

Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien, Terrassen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.

Bitte verständigen Sie bei Ausfall der allgemeinen Flur- oder Treppenhausbeleuchtung unverzüglich unseren Notdienst und sorgen Sie bis zur Reparatur der allgemeinen Beleuchtung für eine ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörigen Flures (z.B. mittels Handlampen).

Sofern Schäden in der Wohnung, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Haus außerhalb von Notfällen auftreten, melden Sie uns diese bitte unverzüglich im Rahmen unserer nächsten Sprechzeit oder digital über unsere Homepage, damit schnellstmöglich die erforderlichen Maßnahmen getroffen werden können.

nen. Drohen durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahren für das Haus, die Bewohner oder Dritte, verständigen Sie bitte unseren Notdienst sowie ggf. Polizei und Feuerwehr und warnen Sie Dritte und andere Mieter.

7. REINIGUNG UND SCHNEERÄUMUNG

Behandeln Sie die Wohnung, die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich. 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 Schneebeseitigung und zum Streuen bei Glätte sind gesondert geregelt.

Teppiche dürfen Sie nur auf dem dafür vorgesehenen Platz klopfen und abbürsten. Schuhe, Textilien, Badezimmergarnituren etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern oder über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen.

Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie insbesondere kein Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu hinein; Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Feuchttücher, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen. Bitte gießen Sie keine Schmutz- oder Abwässer in Dach- oder Regenrinnen.

Bitte nehmen Sie die Pflege der Fußböden in der Wohnung und im Treppenhaus so vor, dass keine Schäden entstehen. Parkett-, Steinholzfußböden und Böden mit Eichen-, Laminat-, Vinyl- oder Linoleumbelag dürfen nicht geschleutert werden; pflegen Sie diese mit den geeigneten rutschsicheren Mitteln.

Die Reinigung des Zuganges zum Haus, des Treppenhauses, der zu den einzelnen Wohnun-

gen führenden Flure, der Kellertreppen, Kellergänge, der Treppe(n) zum Boden sowie eventuell Gänge auf dem Boden obliegt der Gemeinschaft der Wohnungsinhaber eines Hauses, sofern keine individuell abweichende Regelung getroffen wurde (z.B. einvernehmliche Einschaltung eines externen Dienstleisters).

Im Einzelnen gilt folgendes:

- Die Inhaber der Wohnungen im Erdgeschoss reinigen wöchentlich wechselnd mind. 1 x wöchentlich den Flur ihres Geschosses, ggf. die Treppe zu ihrem Geschoss und die Kellertreppe.
- Die Inhaber der Obergeschosswohnungen reinigen mind. 1 x wöchentlich die Treppe zu ihrem Geschoss und den Flur ihres Geschosses.
- Die Inhaber des Dach- oder des obersten Geschosses reinigen außerdem mind. 1 x wöchentlich die Treppe zum Boden und die eventuellen Gänge oder Zugänge auf dem Boden.

Die Kellergänge, der Zugang zum Haus, Hofausgang und sonstige zur gemeinsamen Benutzung bestimmte Räume, z.B. Kinderwagen- und Fahrradkeller, Gemeinschaftsräume, Dachboden u.ä. sind von allen Bewohnern im laufenden Wechsel zu reinigen.

Ist ein Wohnungsinhaber abwesend oder anderweitig an der Ausübung der ihm obliegenden Reinigungspflicht verhindert, so hat er dafür zu sorgen, dass in der Zeit seiner Abwesenheit oder Verhinderung eine ordnungsgemäße Reinigung durchgeführt wird.

Die Beseitigung von Schnee- und Eisglätte obliegt der Gemeinschaft der Wohnungsinhaber insgesamt, sofern keine individuell abweichende Regelung getroffen wurde (z.B. einvernehmliche Einschaltung eines externen Dienstleisters). Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Schneeräumung und Glättebeseitigung richtet sich nach der Ortssatzung in deren jeweils geltender Fassung.

Die für Ihre Stadt derzeit geltende Fassung finden Sie auf unserer Homepage:
www.schwelmer-wohnen.de



Werden diese ortsrechtlichen Bestimmungen geändert, so sind diese ohne explizite Mitteilung der Genossenschaft maßgeblich.

Schneeräumkarten-System und Schneekarte

Um die Sicherheit und Zugänglichkeit unserer Häuser im Winter zu gewährleisten, wird ein Schneeräumkarten-System umgesetzt. Dieses System soll helfen, Schnee und Eis effizient zu räumen, die Durchführung des Winterdienstes zu dokumentieren und allen Bewohnern einen klaren Überblick über die zu räumenden Flächen zu geben.

In den Treppenhäusern unserer Wohnhäuser ist eine Karte ausgehängt, die alle Bereiche zeigt, die durch die Bewohner geräumt werden müssen.

Räumungszeiten

Die Zeiten, zu denen geräumt werden muss, richten sich nach der jeweils geltenden Ortsatzung.

Demnach sind in der Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls bzw. nach dem Entstehen der Glätte zu beseitigen. Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind werktags bis 07.00 Uhr, sonn- und feiertags bis 09.00 Uhr des folgenden Tages zu beseitigen.

Schneekartenregelung

In die Schneekarte trägt sich jeder Bewohner nach der Erledigung des Winterdienstes mit

Namen, Datum, Uhrzeit sowie seiner Unterschrift ein. Anschließend wird die Schneekarte an den nächsten Mieter weitergegeben. So wird gewährleistet, dass alle Bewohner darüber informiert sind, wann sie für den Winterdienst verantwortlich sind.

Jeder Bewohner sollte die Schneekarte in gutem Zustand halten. Bei Verlust der Schneekarte ist es wichtig, dies sofort der Geschäftsstelle zu melden, damit die Karte ersetzt werden kann.

Ist ein Wohnungsinhaber abwesend oder anderweitig an der Ausübung der ihm obliegenden Schneeräumungspflicht verhindert, so hat er dafür zu sorgen, dass in der Zeit seiner Abwesenheit oder Verhinderung eine ordnungsgemäße Schneeräumung durchgeführt wird.

8. GEMEINSCHAFTS-EINRICHTUNGEN

Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Sie müssen von der Hausgemeinschaft oder der Genossenschaft 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 der Genossenschaft mit dem Aufzug transportieren.

Müllräume und Müllboxen

Benutzen Sie Müllräume und Müllboxen nur in der Zeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Werfen Sie nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend Ihrer Bestimmung.

Die Mieter verpflichten sich, die Entsorgung des Abfalls zu gewährleisten, indem sie wechselnd

die Mülltonnen rechtzeitig zur Abholung bereitstellen.

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 / Verteilanlage

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

Wir sind eine
starke Gemeinschaft

SCHWELMER & SOZIALE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Obermauerstraße 7-9
58332 Schwelm

Telefon: 0 23 36 / 91 93-0

E-Mail: info@schwelmer-wohnen.de

Internet: www.schwelmer-wohnen.de