



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MÜNCHEN-PASING eG

Hausordnung

Sehr geehrte Mitglieder,

die Hausordnung soll unseren Inwohnern ein ruhiges und friedliches Wohnen ermöglichen. Sie soll dazu beitragen, Haus, Wohnung und Außenanlagen zu erhalten.

Die einzelnen Bestimmungen der Hausordnung sind Regelungen, die sich im Laufe der Jahre aus den praktischen Erfahrungen des täglichen Lebens ergeben und für ein gutes, tolerantes und rücksichtsvolles Zusammenleben aller Inwohner als notwendig erwiesen haben.

Wer die Hausordnung grob missachtet und Abmahnungen seitens der Hausverwaltung nicht befolgt, muss mit Abmahnungen und letztlich mit der Kündigung seines Nutzungsvertrages rechnen.

**Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft
München-Pasing eG**

Inhalt:

1. Pflege der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen
2. Antennen
3. Schilder
4. Schlüssel
5. Wasser- und Stromverbrauch
6. Wasch- und Geschirrspülmaschinen
7. Fenster, Balkone und Loggien
8. Treppenhausreinigung
9. Lüften
10. Müllbeseitigung
11. Schäden durch Verstopfung
12. Heizmaterial
13. Zentralheizung und Warmwasserversorgung
14. Warmwasserbereiter-, Gas- und Elektrogeräte
15. Hinterstellen von Krafträdern, Fahrrädern, Kinderwagen usw.
16. Sonstige Hinterstellungen
17. Kraftfahrzeuge und dgl.
18. Grünanlagen und Spielplätze
19. Lärm
20. Reinigen von Teppichen, Betten und dgl.
21. Tierhaltung
22. Haftung
23. Schlussbestimmung

1. Pflege der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen

- 1.1. Es ist wohl selbstverständlich, dass jeder Nutzer verpflichtet ist, die gemeinsam benutzten Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen sauber zu halten und zu schonen.
- 1.2. Hauseingangs-, Hof- und Kellertüren sind stets zu schließen, damit keine unbefugten Personen das Haus betreten können. **(auch tagsüber!)**
- 1.3. Bei Eintritt von Kälte ist der Nutzer verpflichtet, Vorkehrungen zum Schutze gegen Frostschäden zu treffen. Bei Schneefall, Regen oder Sturm sind die Treppenhaus-, Waschhaus-, Keller- und Speicherfenster geschlossen zu halten. Die Verpflichtung zum Schließen der Fenster in Waschküchen und Trockenräumen (Keller und Speicher) trifft in erster Linie den jeweiligen Benutzer.
- 1.4. Der Nutzer muss Schäden an Haus, Wohnung und Gemeinschaftsanlagen samt allen technischen Einrichtungen unverzüglich der Genossenschaft melden.

2. Antennen

- 2.1. Die Wohnungen sind mit Kabelanschluss ausgestattet. Zusätzliche Dach- und Fensterantennen oder Satellitenempfangseinrichtungen dürfen daher nicht angebracht werden
- 2.2. Zum Anschluss dürfen nur die hierfür bestimmten Kabel für Hör- und Bildfunk Verwendung finden. Auskunft erteilt die Hausverwaltung. Änderungen bzw. Arbeiten an der Anlage, den Leitungen und den Anschlussdosen dürfen nur durch von der Genossenschaft beauftragte Vertragsfirmen ausgeführt werden.
- 2.3. Für Breitband- und Kabelfernsehanschlüsse werden gesonderte Regelungen getroffen.
- 2.4. Zusätzliche Antennen für CB-Amateurfunk oder Mobilfunk bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Genossenschaft.

3. Schilder

- 3.1. Die Namensschilder an den Wohnungstüren und Hausbriefkästen sowie die Glockenschilder werden von der Genossenschaft zu Lasten des Mitglieds einheitlich beschafft; die Anbringung von eigenen Namensschildern ist unzulässig.
- 3.2. Die Anbringung von Firmenschildern ist grundsätzlich genehmigungspflichtig.

4. Schlüssel

- 4.1. Das Mitglied erhält bei Übergabe der Wohnung alle zur Mietsache gehörenden Schlüssel
 - 4.2. Er haftet für alle durch Missbrauch oder Verlust (auch durch Dritte) sich ergebenden Schäden.
 - 4.3. Zusätzliche Schlösser und Sicherheitsvorrichtungen aller Art dürfen nur mit vorheriger Zustimmung der Hausverwaltung angebracht werden. Bei einem eventuellen Auszug kann die Genossenschaft auf einen Rückbau bestehen.
-

5. Wasser- und Stromverbrauch

- 5.1 Jeder unnütze Verbrauch von Wasser in Wohnung und Haus sowie von Strom in den gemeinsam benutzten Gebäudeteilen geht zu Lasten der Hausgemeinschaft und ist daher zu vermeiden.
- 5.2 Wasser- und Gasabsperrhähne, sowie Hauptsicherungen dürfen – auch wenn sie in mieter eigenen Räumen oder Kellern liegen – nicht verdeckt oder verstellt werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
- 5.3 Bei längerer Abwesenheit sollte das Wohnungs-Hauptwasserabsperrentil und –Gasabsperrentil zur Vermeidung eventl. auftretender Schäden unbedingt geschlossen werden.
- 5.4 Zusätzliche Stromanschlüsse im Keller (z.B. für Beleuchtung, elektr. Geräte etc.) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der örtlichen Hausverwaltung. Sie sind durch einen Fachmann zu erstellen und müssen über den mieter eigenen Zähler erfolgen.

6. Wasch und Geschirrspülmaschinen

- 6.1 Die Aufstellung von privaten Wasch- und Geschirrspülmaschinen in der Wohnung bedarf keiner Genehmigung durch die Genossenschaft, jedoch muss die Maschine **DVGW-geprüft** und mit **Wasserstop** ausgestattet sein und der Anschluss von einer Fachfirma über ein Geräteanschlussventil vorgenommen werden.
- 6.2 Küchenarmaturen mit Schlupfbrausen müssen ebenfalls **DVGW-geprüft** sein
- 6.3 Für Schäden, Unfälle sowie für unvorhergesehene Ereignisse, wie z.B. Überschwemmung, übernimmt die Genossenschaft, insbesondere auch gegenüber Dritten, keine Haftung. Der Abschluss einer privaten Hausrat- und Haftpflichtversicherung wird dringend empfohlen.
- 6.4 Bei Aufstellung von Waschmaschinen in einem dafür bestimmten Raum sind Strom- und Wasseranschluss über einen zur Wohnung gehörenden Zähler zu führen. Der Waschmaschinenraum ist von den Benutzern turnusmäßig zu reinigen.
- 6.5 Zum Wäschetrocknen sind die dafür bestimmten Räume und Plätze (Trockenboden und Trockenraum, bzw. Trockenplatz) und die dazugehörigen Vorrichtungen zu benützen, Waschräume, Trockenspeicher oder –räume sind nach Benutzung zu reinigen
Das Aufhängen von Wäsche im Freien ist an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet.
Wäscheleinen sind nach Abnahme der Wäsche zu entfernen.
Für Diebstahl oder Beschädigung übernimmt die Genossenschaft keine Haftung.
- 6.6 Auf Balkonen/Loggien darf Wäsche nur so getrocknet werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.
- 6.7 Das Aufhängen der Wäsche an und vor den Fenstern, sowie das Trocknen von Wäsche in der Wohnung ist untersagt.

7. Fenster, Balkone und Loggien

- 7.1 Das Anbringen von Außenjalousetten, Mini-Rollläden, Markisen und jeglicher Verkleidung von Balkonen/Loggien usw. wird nur auf schriftlichen Antrag genehmigt.
- 7.2 Bei Anbringen von Gardinenstangen etc. dürfen Fenster und Rollladenkästen nicht angebohrt werden.

- 7.3. Der Anstrich der Balkon- und Loggieninnenseiten darf nur in dem von der Genossenschaft festgelegten Farbton erneuert werden. Es dürfen keine Dispersions- und Ölfarben verwendet werden.
- 7.4. Blumenkästen und andere Pflanzbehälter auf Balkonen/Loggien müssen innenseitig oder auf der Balkonbrüstung so angebracht sein, dass eine Gefährdung Dritter ausgeschlossen ist.
- 7.5. Durch das Reinigen der Balkone/Loggien und das Blumengießen dürfen Andere nicht belästigt werden.
- 7.6. An den Fenstern ist das Anbringen von Blumenkästen und sonstigen Pflanzbehältern nicht erlaubt.
- 7.7. Grillen und Frittieren auf Balkonen, Loggien und Terrassen ist nicht gestattet.

8. Treppenhausreinigung

- 8.1. Die Treppenhausreinigung erfolgt entweder durch Beauftragte der Genossenschaft oder durch die Nutzer selbst. Vom Nutzer verursachte Verunreinigungen sind in jedem Fall von diesem zu beseitigen.
- 8.2. Erfolgt die Reinigung durch die Nutzer selbst, sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Die Reinigungsarbeiten umfassen das Wischen, Kehren, Fensterputzen, Abstauben usw. im ganzen Treppenhaus mit allen seinen Bestandteilen und Einrichtungen.
 - b) Die Wohnungseingangstüre einschließlich Türstock sowie die Fenster des Kellerabteils hat jeder Nutzer selbst zu reinigen und sauber zuhalten.
 - c) Die Nutzer der einzelnen Geschosse sind in jeweils wechselndem Turnus verpflichtet, **einmal wöchentlich** folgende Arbeiten durchzuführen:
 - c a) Nutzer **der Erdgeschosswohnungen**
Reinigen des Hausflures mit den Windfangtüren und den Hauseingangsstufen der Treppen zum Erdgeschoss, der Vorplätze und soweit vorhanden, der offenen Kellertreppen und der Kellervorplätze einschließlich der Handläufe.
 - c b) Nutzer **von Stockwerkwohnungen**
Reinigen der Treppen einschließlich der Geländer und Handläufe, des Zwischenpodestes, des Vorplatzes, der Fenster usw. bis zum darunter liegenden Geschosses.
 - c d) Den Nutzern von Stockwerkwohnungen obliegt darüber hinaus die Reinigung der Speichertreppe, einschließlich Zwischenpodest Fenster usw. in **zweiwöchigem** Wechsel.
Für Häuser mit Zwischenstockwerken gilt die gleiche Regelung mit entsprechender Abwandlung.
- 8.3. Kommt ein Nutzer seiner Reinigungspflicht nicht nach, so ist die Genossenschaft berechtigt, die Reinigung ohne Abmahnung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Eine beharrliche Weigerung der Ausführung der Hausordnung kann zur Kündigung der Wohnung führen.

9. Lüften Die Wohnung ist ausreichend zu lüften. Zu hohe Luftfeuchtigkeit führt zu Niederschlag an Wänden und Fenstern.
Bei kühler und feuchter Witterung soll daher nur kurz, wenn möglich mit Durchzug (Stoßlüften), aber mehrmals täglich gelüftet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Raumtemperatur nicht zu weit absinkt.

- 10. Müllbeseitigung**
- 10.1. Kehricht, Küchenabfälle und dgl. sind nur in die dazu bestimmten Mülltonnen zu leeren.
 - 10.2. Abfall, Verpackungsmaterial und dgl. sind nach Vorgaben der Stadt München zu zerkleinern und zu trennen. Abfall und sonstige Gegenstände dürfen nicht neben den Mülltonnen oder im Freien abgestellt werden. Der Mülltonnenplatz ist sauber zuhalten.
 - 10.3. Abfalleimer und dgl. dürfen nicht im Treppenhaus oder außerhalb der Wohnung abgestellt werden, bzw. zwischengelagert werden.
 - 10.4. Sperrmüll darf nicht über die Hausmülltonnen entsorgt werden. Wir verweisen auf die städtischen Wertstoffhöfe oder die Bestellung der Sperrmüllentsorgung durch die Stadt.
 - 10.5. Die Vorschriften des Amtes für Abfallwirtschaft sind zu beachten.
-

- 11. Schäden durch Verstopfung**
- 11.1. Abflussbecken und Toiletten dienen nicht der Abfallbeseitigung.
 - 11.2. Verursacher haften für alle sich aus einer Verstopfung ergebenden Schäden auch gegenüber Dritten.
-

- 12. Heizmaterial**
- 12.1. Es ist nicht gestattet, Brenn- und Verpackungsmaterial und sonstige Gegenstände im Treppenhaus, in den Speichern, Kellergängen, vor den Häusern, in Hausgärten und Höfen zu lagern.
 - 12.2. Die Lagerung von Heizöl oder sonstigen leicht entflammaren Flüssigkeiten ist aus feuerpolizeilichen Gründen im Keller und Kellerabteilen untersagt.
-

- 13. Zentralheizung und Warmwasserversorgung**
- 13.1. **Allgemeines**
 - a) Der Nutzer einer Wohnung mit Zentralheizung ist zur Benutzung der Anlage und zur Übernahme der anteiligen Kosten während der ganzen Betriebsdauer, auch wenn die Wohnung zeitweise nicht bewohnt wird, verpflichtet.
 - b) Der Nutzer haftet der Genossenschaft und den an der Heizung und der Warmwasserversorgung mit Teilnehmenden gegenüber für alle Schäden, die durch ihn, auch bei seiner Abwesenheit, entstehen.
 - c) Der Nutzer ist besonders gehalten, für die sofortige Behebung bei Undichtheit an der Heizung durch Meldung an die zuständige Hausverwaltung zu sorgen.
 - d) Kommt ein Nutzer bei einer Undichtheit an der Heizung längere Zeit seiner Meldepflicht nicht nach, so wird der entstandene Schaden (z.B. ein durchgerosteter Heizkörper) auf seine Kosten durch die Genossenschaft behoben.

- 13.2. **Z.Zt. Sonderregelungen**
 Sonderregelung für die Inbetriebnahme der Zentralheizung in den Sommermonaten:
 Die Heizung wird in Betrieb genommen, wenn die Außentemperatur an zwei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr unter + 14 Grad C absinkt.
 Die Heizung wird außer Betrieb genommen, wenn an zwei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr die Außentemperatur von + 14 Grad C überschritten wird.
- 13.3. **Betrieb der Heizanlage**
 Die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage wird für Rechnung der jeweils zu einer Heizungsgemeinschaft zusammengeschlossenen Nutzer der Genossenschaft betrieben. Die Genossenschaft überwacht die Heizanlagen und veranlasst nötige Reparaturen.
- 13.4. **Wärmemesser sind vorsichtig zu behandeln.** Hierauf ist besonders beim Reinigen der Heizkörper zu achten. Keineswegs sind irgendwelche Manipulationen, die später dem Ableser ohnehin auffallen, gestattet. Sofern Wohnungen mit Thermostatventilen ausgerüstet sind, weisen wir darauf hin, dass die Thermostatventile mit einer automatischen Frostschutzsicherung versehen sind. Diese bewirkt das selbständige Öffnen der Ventile, wenn die Raumtemperatur unter 5-7 Grad C absinkt.

**14. Warmwasserbereiter-
 Gas- und
 Elektrogeräte**

Bei Bedienung dieser Geräte sind unbedingt die Betriebsanleitungen der einzelnen Geräte zu beachten und zu befolgen. Für Missbrauchschäden haftet der Nutzer. Gasgeräte im Eigentum der Nutzer hat dieser regelmäßig zu warten und instand zu halten.

**15. Hinterstellen von
 Krafträdern,
 Fahrrädern,
 Kinderwagen usw.**

- 15.1. Fahrräder, Kinderwagen und sonstige Spielfahrzeuge dürfen nur in einem dafür bestimmten Kellerraum untergebracht werden.
 Nur im Gebrauch befindliche und fahrbereite Fahrräder und Kinderwagen dürfen im etwa vorhandenen Fahrradkeller abgestellt werden.
- 15.2. Das Hinterstellen von Krafträdern, Mofas etc., auf Gehwegen, in Kellergängen und -abteilen, sowie in Fahrradkellern ist nicht zulässig.
- 15.3. In Kellerabteilen und Speichern dürfen weder gefährliche noch geruchsbelästigende Stoffe gelagert werden. Die Lattenverschläge und Fenster der Kellerabteile dürfen nicht verdeckt werden. Auf Antrag kann in Ausnahmefällen Zustimmung zur Verkleidung erteilt werden.

**16. Sonstige
 Hinterstellungen**

- 16.1. Die Speicher können nur als Wäsche-Trockenspeicher genutzt werden. Gegenstände jeglicher Art dürfen nicht auf dem Speicher hinterstellt werden.
- 16.2. Speicher und Keller dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden. **Das Rauchen in Treppenhäusern, Kellern und Speichern ist untersagt.**
- 16.3. Im Treppenhaus, auf Vorplätzen und Podesten, in Kellergängen und im Zählraum dürfen wegen der Unfallgefahr keinerlei Gegenstände hinterstellt werden.

**17. Kraftfahrzeuge
 und dgl.**

- 17.1. Fahrzeuge dürfen auf den Hofwegen, sowie Wohn- und Garagenhöfen nicht geparkt und versorgt werden.
- 17.2. Das Waschen und Reparieren von Kraftfahrzeugen, auch der Ölwechsel,

im Bereich der Wohnanlage, auf Abstellplätzen und in den Tiefgaragen ist untersagt

- 17.3. Das Befahren unserer Hofwege mit Kraftfahrzeugen, Mofas und dgl. ist zur Vermeidung von Unfällen strengstens untersagt. Fahrradfahren ist in unseren Anlagen ausdrücklich erlaubt, wir bitten aber alle Eltern ihre Kinder zu einem rücksichtsvollen Fahrradfahren anzuhalten bzw. dieses zu vermitteln. Der Abschluss einer privaten Haftpflicht wird dringend empfohlen.

18. Grünanlagen und Spielplätze

- 18.1. Grünanlagen, Bäume, Sträucher, Beete usw. werden von der Genossenschaft angelegt und unterhalten.
Zur Schonung der gärtnerischen Anlagen und zur Vermeidung von Unfällen ist daher untersagt:
- a) das Mofa- und Mopedfahren auf Rasenflächen, Hofwegen, Wäschtrocken- und PKW-Abstellplätzen.
 - b) Ballgruppenspiele, Hockeyspielen und das Skateboardfahren!
 - c) das Turnen oder Klettern an Geländern und Mülltonnenanlagen, oder das Besteigen von Garagendächern oder sonstigen baulichen Anlagen der Genossenschaft
- 18.2. Sandspielplätze dürfen nur von Kleinkindern benutzt werden.
- 18.3. Für die Benützung der Spielplätze und der als Liege- und Spielwiesen freigegebenen Rasenflächen ist im Interesse unserer Inwohner die Ruhezeit ab 21.00 Uhr besonders zu beachten. Eltern haben dafür Sorge zu tragen, dass diese Ruhezeit auch durch ihre Kinder eingehalten wird.
- 18.4. Die Benützung der Außenanlagen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Haftung der Genossenschaft besteht nicht.

19. Lärm

- 19.1. Jedes ruhestörendes Geräusch ist tunlichst zu vermeiden.
- 19.2. Ruhestörende Hausarbeiten oder sonstige lärmende Tätigkeiten wie Hämmern, Sägen, Bohren usw. dürfen nur Montag mit Samstag zwischen 8.00 und 12.30 Uhr, sowie zwischen 14.30 und 18.00 Uhr durchgeführt werden.
- 19.3. Radio-, Lautsprecher-, Tonband- und Fernsehgeräte sowie Plattenspieler oder sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen über den Bereich der eigenen Wohnung hinaus nicht wahrnehmbar sein (Zimmerlautstärke). Das gleiche gilt für die Ausübung von Hausmusik, die grundsätzlich nur bis 22.00 Uhr zulässig ist.
Die Genossenschaft behält sich vor, für die Benützung besonders lautstarker Instrumente eine weitere zeitliche Beschränkung im Einzelfall festzulegen.
- 19.4. Unterhaltungen und gesellige Vergnügungen (Kartenspiel, Parties usw.) in den Wohnungen und auf Balkonen/Loggien sind so zu führen, dass die übrigen Hausbewohner in ihrer Wohnruhe nicht gestört werden.
- 19.5. Das Baden ist wegen der damit verbundenen Geräuschbelastigung in der Zeit vor 6.00Uhr und nach 22.00 Uhr möglichst zu unterlassen.

20. Reinigen von Teppichen, Betten und dergleichen

- 20.1. Polstermöbel, Matratzen, Teppiche , Läufer und dgl. dürfen nur Montag mit Samstag zwischen 8.00 und 12.30 Uhr, sowie zwischen 14.30 Uhr und 18:00 Uhr geklopft werden .
- 20.2. Betten, Bettdecken, Tücher, Mop, Besen, Läufer und dgl. dürfen auf Balkonen/Loggien sowie aus den Fenstern nicht gereinigt, ausgeschüttelt, ausgeklopft oder sichtbar aufgehängt werden.
- 20.3. Es darf grundsätzlich nichts aus Fenstern oder Balkonen geworfen werden.
- 20.4. Beim Reinigen der Fenster-Außenseiten und der Fensterbleche etc. ist besonders darauf zu achten, dass die Fassade nicht bespritzt, verunreinigt oder beschädigt wird (Reinigungsmittel können die Fassaden-Farbe auflösen!).

21. Tierhaltung

- 21.1. Die Hunde- und Katzenhaltung ist genehmigungspflichtig und schriftlich zu beantragen. Das Halten von anderen Haustieren bedarf ebenso der Genehmigung durch die Genossenschaft
- 21.2. Für alle Schäden, die durch die Tierhaltung verursacht werden, haftet das Mitglied.
- 21.3. Die bislang genehmigten Hunde und Katzen sind so zu halten, dass eine Verunreinigung der Wohnung, Häuser , Gehwege, Kinderspielplätze und Grünanlagen, sowie eine Lärmbelästigung Anderer vermieden wird. Von sämtlichen Grünflächen der Genossenschaft sind Hunde und Katzen fernzuhalten.
- 21.4. Die durch Haustiere verursachte Verunreinigung hat der Nutzer sofort zu beseitigen, gemäß der Verordnung der Stadt München.
- 21.5. Bei Nichtbeachtung der Punkte 21.1. bis 21.4. kann die Genossenschaft im Einzelfall die Tierhaltung untersagen.
- 21.6. **Tauben und Möwen verunreinigen Dachrinnen, Abfallrohre, Hausfassaden und Fensterbretter; das Füttern dieser Vögel in unseren Wohnanlagen muss deshalb unterbleiben. Mitgliedern, die diesen Punkt missachten, droht nach erfolgloser Abmahnung die Kündigung.**

22. Haftung

Für alle aus der Nichteinhaltung vorstehender Hausordnung sich ergebenden Schäden bzw. Schadenersatzforderungen – auch gegenüber Dritten- haftet das Mitglied.

23. Schlussbestimmung

Diese Hausordnung ist in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil des Nutzungsvertrages.

Erforderliche Änderungen und Ergänzungen dieser Hausordnung bleiben vorbehalten.

München, den 01.August 2004

Die Genossenschaftsleitung