Hausordnung

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet und auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Um das gemeinschaftliche Miteinander aller Bewohner zu regeln, die ordnungsgemäße Behandlung des Hauses zu gewährleisten und ein harmonisches Zusammenleben sicher zu stellen, erlassen wir als Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG nachfolgende Hausordnung.
Sie regelt das Zusammenleben der Bewohner untereinander sowie deren Rechte und Pflichten. Dabei gelten die hier aufgestellten Regelungen und Ordnungen für alle Bewohner gleichermaßen. Ergänzt werden die nachfolgenden Regelungen durch die Hinweise zur Pflege und zum Umgang mit der Wohnung als Bestandteilt des jeweiligen Dauernutzungsvertrages.

Die hier aufgestellten Regelungen sind demnach von allen Bewohnern einzuhalten.

Sicherheit und Sorgfalt

(1) Die Haus- und Kellertüren sowie Zugänge zu Innenhöfen sind geschlossen zu halten. Dies gilt im Besonderen während der Nachtruhe. Das Aushängen der Türschließer oder die eigenmächtige Installation von Türfeststellern, insbesondere bei Brandschutztüren ist untersagt.

(2) Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind grundsätzlich freizuhalten. Fluchtwege (Haus- und Hofeingänge, Zufahrten, Treppenräume und Flure) sind immer freizuhalten. Alle Bewohner sind dazu verpflichtet, Gegenstände, Möbel, Fahrräder und Schuhe aus den Fluren fernzuhalten. Gestattet sind ausschließlich Kinderwagen, Gehilfen, Rollatoren und Rollstühle, sofern durch diese keine Fluchtwege blockiert oder andere Bewohner nicht behindert werden.

(3) Während Kälteperioden sind Fenster in Kellern, Treppenräumen, Fluren sowie Dachfenster auf Dachböden und Speichern geschlossen zu halten. Dachfenster sind zudem im Falle von Regen oder Unwettern ebenfalls zu schließen. Das Lüftern soll dann nur kurzzeitig an trockenen kalten Tagen erfolgen. Auch und gerade im Sommer sind die Kellerfenster nicht lange oder ständig geöffnet zu halten. Das Lüften soll morgens und abends erfolgen, wenn die Außentemperaturen unter den Innentemperaturen liegen. An heißen und feuchten Tagen darf nicht gelüftet werden. Die Heizkörper in den öffentlichen Bereichen werden mittels sogenannter Behördenkappen durch die Genossenschaft eingestellt. Diese Grundbeheizung währen der Kälteperioden dient dem Schutz der Bausubstanz und ist zu tolerieren. Die Einstellung ist nicht zu verstellen.

(4) Das Lagern von brennbaren, stark riechenden, gesundheitsschädlichen, ätzenden oder umweltschädigenden Stoffen ist in Kellerräumen, auf Dachböden und in Tiefgaragen nicht erlaubt. Dies gilt auch insbesondere für Akkus von E-Bikes und E-Rollern. Diese dürfen ausschließlich im Freien oder in den Wohnräumen geladen und gelagert werden.

(5) Das Grillen mit Holzkohle ist auf Balkonen nicht gestattet und darüber hinaus nur im Rahmen der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften. Eine übermäßige Belästigung anderer Bewohner durch Grillschwaden und -gerüche ist zu vermeiden. Das Grillen auf den zum Haus gehörenden Freiflächen ist nicht gestattet.

(6) Das Rauchen ist in allen gemeinschaftlich genutzten Bereichen des Gebäudes (Treppenräume, Flure, Keller) nicht gestattet. Auf Balkonen, Terrassen und Außentreppen sollte darauf geachtet werden, dass andere Bewohner nicht gestört werden.
Aschereste einschließlich Zigarettenstummel sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen *nicht über den Balkon, in den Außenanlagen oder im Fußabstreicher im Eingangsbereich entfernt werden.*

(7) Bewohner haben für die ausreichende Beheizung von Wohnräumen während Kälteperioden zu sorgen, um Schäden durch Frost zu verhindern.

(8) Soweit es für die Bewohner erkennbar und feststellbar ist, werden sie die Genossenschaft schnellstmöglich über Schäden, insbesondere an Zu- und Abwasserleitungen, Feuchtigkeit im Keller- und Dachbereich, Aufzug und über Schäden an der Heizungsanlage informieren. Undichtigkeiten von Leitungen (insbesondere Gas- und Wasser-/Abwasserleistungen) sind dem zuständigen Versorgungsunternehmen sowie der Genossenschaft unverzüglich mitzuteilen. Das Entzünden von Feuerzeugen, Streichhölzern, die Nutzung von offenem Licht und Gasöfen, sowie das Betätigen von elektrischen Schaltern ist (nach dem Feststellen eines Gasgeruches) ebenfalls zu unterlassen. Die Fenster sind im Anschluss zu öffnen und der Hauptabsperrhahn unverzüglich zu schließen. Bei starkem Gasgeruch ist durch die Bewohner zudem vorsorglich die Feuerwehr zu alarmieren und das Gebäude geordnet zu räumen.

(9) Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspülmaschinen dürfen nur dann betrieben werden, wenn mittels sog. Aqua-Stop oder vergleichbarer Sicherheitsmaßnahme deren Betriebssicherheit gewährleistet werden kann. Das Anbringen von zusätzlichen Brausen, Duschköpfen oder anderen Gegenständen an den vorhandenen Sanitäreinrichtungen ist untersagt, um deren Funktionstüchtigkeit und Sicherheit zu gewährleisten. Die sanitären Anlagen sind ausschließlich für den vorgesehenen Zweck zu verwenden.

Lärmbelästigung & Ruhezeiten

(1) Jeder Bewohner hat zum Wohle aller Bewohner daran mitzuwirken, Lärm in Wohnungen, Treppenräumen, Fluren, Innenhöfen und auf dem gesamten Grundstück auf ein, den normalen Wohngeräuschen übliches Niveau zu begrenzen. Alle Bewohner sollen sich so verhalten, dass ihre Mitbewohner nicht durch Lärm, das Hören von Musik, Musizieren oder Ähnliches gestört werden.

(2) Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist Nachtruhe zu halten und der allgemeine Lärmpegel weiter zu reduzieren. Der Zeitraum verlängert sich an Sonn- und Feiertagen bis 09:00 Uhr. Zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr ist Mittagsruhe zu halten. Nach Außen dringender Lärm sollte in beiden Perioden minimiert werden. Radios, Fernsehen, Player etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittags- und Nachtruhe nicht gestattet. Bauliche Maßnahmen sollen innerhalb der Ruhezeiten nicht vollzogen werden. Ausnahmen gelten für die durch die Genossenschaft veranlassten Baumaßnahmen und sind durch Aushang rechtzeitig anzukündigen.

(3) Das Betreiben von Waschmaschinen, Trocknern und Spülmaschinen ist während der Nachtruhe zu vermeiden. Gleiches gilt für die Entsorgung von Abfällen in dieser Zeit. Beides dient zur Vermeidung von Störungen für andere Bewohner.

(4) Größere Feierlichkeiten, besonders an Sonn- und Feiertagen, sollten anderen Bewohnern vorher angekündigt werden. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie die Nachtruhe sind einzuhalten.

Kinder

(1) Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere dürfen sie auf den dafür vorgesehenen Flächen (Spielplätze) spielen. Hierbei sind die entsprechenden Spielplatzregeln zu beachten. Gleichwohl andere Bewohner nicht übermäßig gestört werden dürfen, ist die Geräuschkulisse von spielenden Kindern jedoch grundsätzlich zu tolerieren.

(2) Kinder dürfen sich nicht ohne Aufsicht in Kellern oder anderen gemeinschaftlichen Bereichen aufhalten. Die Aufsichtspflicht obliegt den Eltern oder Erziehungsberechtigten.

(3) Die von den Kindern bespielten Flächen sind im Nachgang zu reinigen und sauber zu hinterlassen.

(4) Die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Für die Einhaltung dieser Regelungen sind jedoch vordergründig deren Eltern bzw. deren Erziehungsberechtigte verantwortlich.

Reinigung und Winterdienst

(1) Das Haus, seine Treppenräume, Keller, Dachböden und Flure sind sauber und ordentlich zu halten. Gleiches gilt für Außenanlagen und PKW-Stellplätze.

(2) Reinigungspflicht:
Sofern im jeweiligen (Miet-)Dauernutzungsvertrag vereinbart, wird die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten und Flächen durch die Genossenschaft oder einen beauftragten Dritten bewerkstelligt und auf die Mieter jeweils anteilig umgelegt.

(3) Blumenbretter und Blumenkästen müssen am Balkon oder auf der Fensterbank sicher angebracht werden. Durch die Bewohner aufgestellte Blumen sind regelmäßig zu gießen. Dabei ist auf Balkonen darauf zu achten, dass Wasser sich nicht auf dem Balkonboden sammelt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Gießwasser nicht an der Hauswand oder auf den Balkon oder die Fenster anderer Bewohner herabtropft.

(4) Winterdienst:
Sofern im jeweiligen (Miet-)Dauernutzungsvertrag vereinbart, wird das Räumen und Streuen von Gehwegen, Zufahrten und ggf. Innenhöfen durch Dritte bewerkstelligt und auf die Mieter jeweils anteilig umgelegt.

(5) Ein gemeinschaftlich genutzter Waschkeller steht allen Bewohnern zum Waschen von Kleidung in haushaltsüblichen Mengen und deren Trocknung zur Verfügung. Nach der Benutzung ist dieser sauber und ordentlich zu hinterlassen. Waschmaschinen sind nach der Benutzung zu säubern. Das Trocknen von Kleidungsstücken ist nur in geeigneten Bereichen gestattet.

Müll

(1) Durch die Abflussleitungen - insbesondere Bad, Küche und WC - dürfen keine Abfälle, Essensreste, Fette oder andere Gegenstände, die zu Verstopfungen des Abwassersystems führen können, entsorgt werden.

(2) Die Entsorgung von Hausmüll ist nur in den dafür vorgesehenen Mülltonnen und Containern gestattet. Der Müll ist dabei entsprechend der geltenden Vorschriften des Entsorgungsbetriebes der Stadt Leipzig konsequent zu trennen. Nach der Benutzung des Müllplatzes ist dieser durch die Bewohner sauber zu hinterlassen. Das Abstellen von Müll neben den dafür vorgesehenen Behältnissen oder das Entsorgen von Müll an nicht vorgesehenen Stellen ist nicht gestattet. Große Verpackungen, Kartonagen, Styropor etc. sind so zu zerkleinern, dass Sie in die Behältnisse passen. Gegebenenfalls sind sie auf einem Wertstoffhof zu entsorgen.

(3) Sondermüll oder auch Sperrgut müssen entsprechend der städtischen Regelungen entsorgt werden. Die Entsorgung im Hausmüll ist nicht gestattet.

(4) Das Lagern von Müll in Fluren, Treppenräumen und Kellern ist nicht gestattet.

Lüften

(1) Wohnungen, insbesondere Nassräume wie Küche und Bad, sind auch während Kälteperioden regelmäßig und ausreichend zu lüften. Dazu dient ein möglichst kurzfristiges, aber ausreichendes Öffnen der Fenster. Ein dauerhaftes Ankippen der Fenster ist zu unterlassen. Das Entlüften der Wohnräume, speziell der Küche, zum Treppenhaus ist nicht gestattet.

Haustiere

(1) Das Halten von kleinen Haustieren ist grundsätzlich erlaubt. Bei der Haltung von großen Tieren und Hunden sowie jeglichen Exoten ist zuvor die schriftliche Zustimmung der Genossenschaft einzuholen.

(2) Haustiere dürfen sich nicht unbeaufsichtigt in gemeinschaftlich genutzten Teilen des Gebäudes oder auf dem Grundstück aufhalten. Hunde sind im Treppenhaus, auf dem Grundstück und den Zuwegungen an der Leine zu führen. Katzen und andere Tiere dürfen nicht in den Gemeinschaftsräumen oder auf den Balkonen unbeaufsichtigt bleiben.

(3) Verunreinigungen sind zu unterlassen und im Notfall unverzüglich zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

(4) Haustiere sind von Spielplätzen grundsätzlich fernzuhalten.

Fahrzeuge und PKW-Stellplätze

(1) Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf den ausgewiesenen Flächen gestattet. PKW-Stellplätze dürfen dabei nur zum Abstellen von Fahrzeugen, Kraft-/ Motorrädern, Rollern genutzt werden. Das Abstellen von Wohnmobilen ist nicht zulässig.

(2) Beim Abstellen eines Fahrzeuges ist auf die ordnungsgemäße Sicherung gegen Wegrollen, Diebstahl und die Vermeidung von Beeinträchtigungen Dritter zu achten.

(3) Das Halten oder gar Parken in Feuerwehrzufahrten und Rettungswegen ist grundsätzlich verboten.

(4) Ölwechsel und Reparaturen von Kraftfahrzeugen sind auf dem Grundstück, dies betrifft auch Innenhöfe und PKW-Stellplätze nicht gestattet. Ausgenommen sind Reifenwechsel.

(5) Das Waschen von Fahrzeugen auf dem gesamten Grundstück ist nicht gestattet.

(6) Das Befahren von Einfahrten und Parkplätzen ist nur mit Schrittgeschwindigkeit gestattet. Generell ist die StVO auf dem gesamten Grundstück einzuhalten. In Engstellen ist gegenseitige Rücksicht geboten.

Missachtung der Hausordnung

Bei Nichtbeachtung und Verstoß gegen die hier aufgestellten Regelungen behält sich die Genossenschaft vor, eine Abmahnung auszusprechen. Bei mehrfacher Abmahnung ist es der Genossenschaft zudem gestattet, eine fristlose Kündigung gegenüber dem Mieter auszusprechen. Aus einer vorübergehenden Duldung eines Verstoßes sind zudem keine Rechte für den Mieter abzuleiten.

Änderungsrechte

Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, diese Hausordnung nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der Belange ihrer Mitglieder zu ändern.

Leipzig, den 04.12.2025

Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG

Der Vorstand | Aufsichtsratsvorsitzender

Martin Rüger | Ute Schäfer | Randolf Kluge