WOGENO
Wohnungsgenossenschaft
Zittau eG

Wir leben Gemeinschaft!

Haus- und Brandschutzordnung

Präambel

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. 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.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Mietvertrages. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag verpflichten Sie sich, diese Hausordnung einzuhalten.

1. Lärmschutz

1.1. Unnötige Ruhestörungen sind grundsätzlich zu unterlassen. Radios, Fernsehgeräte und dergleichen sind grundsätzlich auf Zimmerlautstärke einzustellen. Besondere Ruhezeiten gelten von 22:00 bis 06:00 Uhr und von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen. In dieser Zeit ist jede Lärmemission auf Zimmerlautstärke zu beschränken, es sei denn, dies ist zur Wahrung berechtigter Interessen ausnahmsweise erforderlich. Musizieren und Singen sind nur in der Zeit von 8:00 bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr, nicht länger als 2 Stunden täglich und nicht an Sonn- und Feiertagen gestattet, wenn dies über die Wohnung hinaus hörbar ist.

1.2. Auch während Feierlichkeiten müssen jegliche Belästigungen unterlassen werden. Der Veranstalter ist verpflichtet, auch entsprechend auf seine Gäste einzuwirken. Sofern Feierlichkeiten aber den anderen Hausbewohnern rechtzeitig angezeigt werden und das übliche Maß nicht übersteigen, sind die anderen Hausbewohner ihrerseits zur entgegenkommenden Rücksichtnahme verpflichtet.

1.3. Ausnahmen von den Ruhezeiten ergeben sich durch vom Vermieter beauftragte oder genehmigte Baumaßnahmen und Arbeiten.

1.4. Nachts sind Geräusche leichter wahrnehmbar und werden intensiver als störend empfunden. Deshalb sind während der nächtlichen Ruhezeiten auch Gespräche am offenen Fenster oder auf Balkonen, Terrassen usw. möglichst zu vermeiden bzw. nur sehr leise zu führen.

2. Gegenseitige Rücksichtnahme

2.1. Das Wegwerfen von Gegenständen, auch Pflanzenresten oder Ausschütteln von Decken u. Ä., Entleeren von Behältnissen, Schuheputzen o. Ä. zum Fenster hinaus oder über die Balkonbrüstung ist grundsätzlich untersagt. Das Ausklopfen von Teppichen darf nicht zu Belästigungen anderer Bewohner oder Passanten führen und insbesondere nicht an Anpflanzungen erfolgen.

2.2. Blumenkästen und Pflanzkübel dürfen aufgestellt werden, müssen aber mit einem zugelassenen System absolut sturmsicher befestigt sein, um ein Herabstürzen bei Unwetter zu verhindern. Im Zweifel sind die Kästen an der Innenseite der Balkonbrüstung anzubringen.

…

Durch das Gießen der Blumen dürfen weder die Fassade bzw. Balkonanlage verschmutzt noch andere Personen belästigt werden.

2.3. Verunreinigungen oder Beschädigungen durch Füttern von Wildtieren, insbesondere Vögel oder Waschbären, sind strikt zu vermeiden.

2.4. Wäsche darf auf Balkonen nur bis zur Brüstungshöhe aufgehängt und nicht über die Fenster- oder Balkonbrüstung gehängt werden.

2.5. Das Lüften der Wohnungen über das Treppenhaus ist untersagt.

2.6. Rauchen ist im Treppenhaus, im Keller und in den sonstigen, zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehenen Bereichen im Haus nicht gestattet. Beim Rauchen auf dem Balkon und unter Fenstern ist darauf zu achten, dass der Rauch nicht in geöffnete Fenster anderer Wohnungen zieht. Auch sonstige erhebliche, üblicherweise andere Bewohner störende Geruchsverursachungen, wie Lagern nicht geruchsdicht verschlossener Chemikalien oder Lebensmittel in Kellern, Bodenkammern und gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen, sind zu unterlassen.

2.7. In den Gemeinschaftseinrichtungen dürfen nicht unnötig Strom und Wasser verbraucht werden und Unbefugte keinen Zutritt erhalten.

2.8. Das Ballspielen ist auf Grünflächen - vorbehaltlich besonderer Ausschilderungen - im Abstand von mindestens 10 m zur Fassade und zu Fenstern, nicht aber auf den Trockenplätzen gestattet. Belästigungen von Bewohnern sind zu vermeiden.

2.9. Das Befahren des Grundstücks mit motorisierten Fahrzeugen ist nur zum Zwecke des Be- und Entladens und nur mit Schrittgeschwindigkeit gestattet. Parken, Waschen, Ölwechsel und Reparaturen, Hupen, das Laufenlassen von Motoren im Stand und lautes Türenknallen sind verboten. Standheizungen in Fahrzeugen dürfen auf dem Grundstück des Vermieters während der besonderen Ruhezeiten gemäß Nr. 1.1. nicht betrieben werden. Gewerblich genutzte Fahrzeuge (Transporter, Lkw) sowie abgemeldete, nicht zugelassene Fahrzeuge dürfen - soweit nicht ausdrücklich vom Vermieter gestattet - nicht auf dem Grundstück geparkt werden (ausgenommen zum Zwecke der Be- und Entladung von Wohnungseinrichtungen).

2.10. Die Aushänge im Hauseingangsbereich erfolgen grundsätzlich nur durch den Vermieter oder von diesem Beauftragte. Sofern dies zur Wahrung berechtigter Interessen im Einzelfall erforderlich ist, dürfen auch im Ausnahmefall Bewohner vorübergehend angemessene Aushänge dort tätigen. Diese dürfen aber weder verklebt werden noch beleidigende oder sonst anstößige Inhalte haben und zudem die Aushänge des Vermieters oder von ihr Beauftragte nicht überdecken.

2.11 Bei der Benutzung von Drohnen sind die rechtlichen Vorschriften zu beachten.

3. Gemeinschaftseinrichtungen

3.1. Gemeinschaftseinrichtungen dürfen ohne Genehmigung des Vermieters durch Mieter nicht umgestaltet oder einer besonderen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere sind darin keine Gegenstände abzustellen oder zu lagern, wie Möbel, Matratzen, Pflanzen, Papier, Abfälle usw. Auch Leitungen dürfen nicht durch das Treppenhaus verlegt werden. Sofern ein Fahrradraum als solcher ausgewiesen ist, wird darin ausschließlich das Abstellen funktionsfähiger und tatsächlich noch benötigter Fahrräder und Fahrradanhänger, Kinderwagen und Rollatoren, nicht aber Krafträder, Autoreifen, Schubkarren o. Ä. gestattet. Der Vermieter behält sich jedoch vor, im Einzelfall bei berechtigtem Interesse eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, ohne dass dies Ansprüche der anderen Bewohner begründet. Über die Gestaltung des Treppenhauses entscheidet der Vermieter.

…

3.2. Die Trockenräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Trockenräume sind den Aushängen entsprechend ordnungsgemäß zu lüften. Wäscheleinen sind nach Benutzung sofort zu entfernen. Das Blockieren von Trockenräumen über tatsächliche Nutzungszeiträume hinaus ist untersagt.

3.3. Die Fenster in gemeinschaftlich genutzten Bereichen, wie Kellergängen, Dachböden und Treppenhäusern, sind grundsätzlich geschlossen zu halten und nur vorübergehend zum Zwecke der Lüftung zu öffnen. Bei Regen, Sturm oder Schnee sind sie zu schließen. Sie dürfen auch nachts im Hinblick auf mögliche Einbruchsgefahren nur unter Aufsicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Im Übrigen ist eine Lüftung der Gemeinschaftsbereiche, insbesondere des Kellers, lediglich dann zulässig, wenn die Außentemperaturen niedriger sind als die Innentemperaturen, um einen Schimmelbefall zu vermeiden und soweit die Lüftungsdauer nicht zu einer Auskühlung führt.

3.4. Anpflanzungen auf Rasenflächen auf den vermietereigenen Grundstücken sind ausschließlich durch den Vermieter und dessen Beauftragte vorzunehmen. Das Errichten von baulichen Anlagen, wie Pools, Spielgeräte, Schuppen und dergleichen sowie Ablagern von Gegenständen durch Mieter auf gemeinschaftlichen Freiflächen ist untersagt.

3.5. Absperr- und Regelventile, Maschinenräume sowie Zähleinrichtungen in gemeinschaftlich zugänglichen Bereichen dürfen nicht versperrt und der Zugang hierzu nicht behindert werden. Regulierungen an zentralen technischen Einrichtungen im Keller oder Treppenhaus dürfen nur durch den Vermieter vorgenommen werden.

3.6. Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Abstellräumen oder vermieteten Kellerabteilen abzustellen, etwaige Akkus sind zuvor zu entfernen. Das Verbringen von Fahrrädern in die Wohnung ist im Hinblick auf Verschmutzungen des Treppenhauses bzw. der Aufzüge zu vermeiden. Im Einzelfall kann der Vermieter bei überwiegendem berechtigten Interesse eine Ausnahmegenehmigung erteilen, die zuvor beantragt werden muss.

4. Tierhaltung

4.1. Das Halten von Katzen, Hunden und exotischen Tieren sowie das Aufstellen von großen Aquarien ist genehmigungspflichtig und vor Anschaffung beim Vermieter anzufragen. Weitere Verpflichtungen sind der jeweiligen Haustiergestattung zu entnehmen.

4.2. Hunde sind auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen, sofern diese nicht als Freilaufflächen ausgewiesen sind, zum Schutz von Menschen, Tieren und Sachen stets von einer geeigneten Person an der Leine zu führen. Halter und Führer von Tieren haben dafür Sorge zu tragen, dass das Tier die Notdurft nicht auf öffentlichen Straßen und in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen verrichtet. Dennoch dort abgelegter Tierkot ist vom Tierführer sofort zu beseitigen. Ein dazu geeignetes Behältnis (z. B. Plastiktüte bei Hunden) ist mitzuführen. Verschmutzungen durch Tiere in Hausfluren, Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen sind ebenfalls unverzüglich zu beseitigen.

4.3. Vermeidbare Belästigungen und Störungen durch Tiere sind zu unterlassen. Insbesondere ist anhaltendes oder häufig wiederkehrendes Hundegebell zu vermeiden.
Tierhalter haben dafür Sorge zu tragen, dass von ihren Tieren keine Gefährdungen, Behinderungen oder unzumutbare Belästigungen für andere Bewohner ausgehen.

4.4. Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind insbesondere aus Gründen der Hygiene, Sicherheit und Rücksichtnahme von Tieren freizuhalten.

4.5. Eine gewerbliche Tierzucht ist untersagt.

…

5. Sicherheit im Haus und Schutz des Eigentums

5.1. Die Hausbewohner und Besucher sind verpflichtet, mit dem Eigentum des Vermieters sorgsam umzugehen und eventuelle Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

5.2. Die Hauseingangstür ist grundsätzlich geschlossen, aber nicht verschlossen zu halten. Nur zur Gefahrenabwehr im Ausnahmefall darf die Hauseingangstür abgeschlossen werden. Im Übrigen ist sie so zu schließen, dass eine Öffnung über die Gegensprechanlage jederzeit möglich ist, um den ungehinderten Zugang im Not- und Rettungsfall zu gewährleisten. Die Hintereingänge sowie die Türen zu den Böden und Kellerräumen sind dagegen im Hinblick auf Einbruchsgefahren verschlossen zu halten. Die Daueröffnungsstellung an der Hauseingangstür darf nur für wenige Minuten zum Be- und Entladen aktiviert werden. Wird sie wiederholt missbraucht oder nicht wieder deaktiviert, kann der Vermieter sie auch demontieren.

5.3. Das Grillen mit Holzkohle und offenem Feuer auf dem Balkon und am Haus ist nicht gestattet. Das Grillen mit Elektrogrill ist maximal 5-mal im Jahr erlaubt. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist zuvor die Zustimmung des Vermieters einzuholen.

5.4. Das Betreten der Hausanschluss-Station, elektrischer Betriebsräume und Boilerräume sowie des Hausdaches ist nur dem befugten Personal gestattet. Brandschutzeinrichtungen, wie Rauchmelder oder Feuerlöschgeräte dürfen nur bestimmungsgemäß genutzt und in ihrer Funktion nicht behindert werden. Jede Manipulation ist untersagt und wird gegebenenfalls angezeigt.

5.5. Das Anbringen von Schildern, Markisen u. Ä. ist nur bei gesonderter vorheriger Zustimmung des Vermieters und nur für mietereigene Zwecke gestattet. Beschriftungen an der Briefkasten- oder Klingelanlage werden zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nur durch den Vermieter vorgenommen, der berechtigte Interessen des Mieters auf Antrag berücksichtigen wird.

5.6. Aufzüge sind schonend zu behandeln. Die ausgewiesenen Benutzungsanordnungen sind zwingend zu beachten. Etwaige Störungen sind dem Vermieter bzw. dem zuständigen, vom Vermieter benannten Störungsdienst unverzüglich anzuzeigen. Die Benutzung ist Kindern unter 7 Jahren nur in Begleitung einer erwachsenen Aufsichtsperson gestattet. Im Brandfall darf der Aufzug nicht genutzt werden. Sondernutzungen, wie im Falle eines Umzuges, sind dem Vermieter vorher anzuzeigen. Die Fahrstuhlkabine ist vor Beschädigungen zu schützen. Kratzer, Verschmutzungen u. Ä. sind unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

5.7. Das Auftreten von Ungeziefer oder Gefahrenquellen, wie Sturzgefahren, defekte Beleuchtungsmittel o. Ä., sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

5.8 Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in der Wohnung aufhalten, überlassen Sie bitte für Notfälle einen Wohnungsschlüssel, zum Beispiel bei Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens.

5.9 Das Anbringen von eigenen Antennen/Spiegeln am Wohngebäude ist nicht gestattet.

6. Reinigung und Winterdienst

6.1. Das Treppenhaus, die Zuwegungen, den Keller und die anderen Gemeinschaftseinrichtungen selbst sind, je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter (mit eigenen geeigneten Putzmitteln und auf eigene Kosten) im Wechselturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen nach folgenden Maßgaben zu reinigen:

…

Innenreinigung

Treppenhaus kehren und wischen, Handläufe abwischen, Geländer reinigen	14-tägig
Briefkästen und Beleuchtung abwischen	6 x jährlich
Kellerreinigung: Gänge, Gemeinschaftskeller und öffentlich zugängliche Keller Bodenräume: reinigen und wischen einschließlich der Treppe zum Boden	4 x jährlich
Fensterreinigung im Treppenhaus und öffentliche Kellerbereiche	2 x jährlich

Außenreinigung

Rasenmähen, Unkrautbeseitigung im Kiesstreifen und unter den Balkonen Laubbeseitigung erfolgt mit beim letzten Rasenmähen	6 - 7 x jährlich
Hauptzuwege, Gehwege, Schnittgerinne und Containerplatz, Parkplätze auf dem Grundstück der WOGENO Kellertreppen und rückseitige Wege	14-tägig
Rasenmulchen auf Großflächen	2 x jährlich
Einläufe im Außenbereich	4 x jährlich
Winterdienst nach Bedarf	
Hecken schneiden (wo vorhanden)	2 x jährlich

In Objekten, in denen die Reinigung durch die Mieter im Wechsel erfolgt, wird ein Turnuskalender durch die Mieter geführt, der an der Tafel im Eingangsbereich ausgehängt wird. Mit Einverständnis der betroffenen Hausbewohner kann von diesen vermieterseitigen Vorgaben im Einzelfall abgewichen werden, sofern dadurch die Sauberkeit des Hauses nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt nicht in den Häusern, wo ein Dienstleister die Innen- und Außenreinigung durchführt.

6.2. Die Schnee- und Glatteisbeseitigung erfolgt nach der entsprechenden Ortssatzung je nach vertraglicher Vereinbarung entweder durch die Mieter im Wechselturnus oder durch ein Dienstleistungsunternehmen.

6. 3. Halten Sie bitte die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie auf keinen Fall Katzen-/Vogelstreu oder Fette hinein.

7. Abfallentsorgung

Der übliche Hausmüll und Abfall ist in den dafür bereitgestellten Behältnissen, getrennt nach den jeweiligen Müllarten gemäß den konkreten Anweisungen des Vermieters bzw. Beschilderungen, zu entsorgen.

…

Die Entsorgung von Sperrmüll ist über die EGLZ online anzumelden. Der Sperrmüll kann auch persönlich zum Wertstoffhof gebracht werden. Für Sondermüll und Schadstoffe ist das Schadstoffmobil zu nutzen.
Gartenabfälle aus privaten Schrebergärten sind durch jeden Mieter auf eigene Kosten zu entsorgen, die Hausgemeinschaft soll mit diesen Kosten nicht belastet werden. Widerrechtliche Ablagerungen werden auf Kosten des Verursachers gegebenenfalls durch den Vermieter entsorgt.

8. Brandschutz

8.1. Im Keller, Treppenhaus, Aufzug, auf dem Balkon und auf dem Boden sowie in Garagen sind Feuer und Rauchen ebenso untersagt wie brandgefährliche Arbeiten, z. B. Schweißen. Beim Transport glimmender Rückstände ist eine Glutübertragung durch Verwendung geeigneter Gefäße auszuschließen, sie dürfen erst nach vollständiger Abkühlung in die vorgesehenen Tonnen entsorgt werden.

8.2. Das Treppenhaus dient allen Bewohnern zur Nutzung und stellt den Hauptfluchtweg im Brandfall dar. Das Abstellen von Kinderwagen, Fahrrädern, Rollstühlen u. Ä. im Hausflur ist daher grundsätzlich nicht gestattet. Ebenfalls dürfen Sperrvorrichtungen, wie Gitter, nicht angebracht und Pflanzen, Schränke, Regale, Tische, Stühle o. ä. Mobiliar sowie Schuhe usw. im Treppenhaus nicht auf- oder abgestellt und Müll nicht im Treppenhaus zwischengelagert werden. Auch das Ablegen von Zeitungen oder Katalogen im Treppenhaus als potentielle Brandlasten ist nicht gestattet. Ausgenommen ist das vorübergehende Abstellen von wenigen Minuten Dauer, sofern hierdurch andere Benutzer nicht unzumutbar belästigt werden. Der Vermieter wird im Falle eines überwiegenden berechtigten Interesses im Einzelfall eine Ausnahmegenehmigung erteilen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmungen kann der Vermieter die Ablagerungen entfernen und die dafür anfallenden Kosten beim Verursacher geltend machen bzw. gegebenenfalls nach den gesetzlichen Bestimmungen als Betriebskosten umlegen.

Keinesfalls dürfen Brandmeldeanlagen oder Löscheinrichtungen sowie Rauchabzugsanlagen oder Hydranten unbefugt benutzt, verstellt oder beschädigt werden. Verstöße sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

8.3. Türen mit Türschließeinrichtungen und Brandschutztüren dürfen nicht durch Türfeststeller, Keile o. Ä. geöffnet gehalten werden. Ausgewiesene Fluchttüren sind nur im Notfall zu öffnen.

8.4. Das Parken von Fahrzeugen aller Art ist auf Feuerwehrzufahrten/Feuerwehraufstellflächen/ Zufahrtswegen/vor Hydranten, aber auch auf Grün- und Spielflächen verboten.

8.5. Kraftstoffbetriebene Fahrzeuge aller Art dürfen ausschließlich auf den ausgewiesenen Stellplätzen im Freien oder Garagen abgestellt – aber keinesfalls in die Wohnhäuser verbracht werden, auch nicht zum Zwecke einer Reparatur oder Reinigung. Das gilt auch für sonstige kraftstoffbetriebene Gerätschaften, wie Rasenmäher.

8.6. Das Laden von Akkumulatoren für Elektrofahrzeuge einschließlich E-Bikes, Pedelecs, Elektrorollstühle o. Ä. ist auf Grundstücken des Vermieters ausschließlich unter Beachtung der Bedienungsanleitung des jeweiligen Herstellers sowie nur während durchgängiger Beaufsichtigung an ausgewiesenen und geeigneten Ladestationen gestattet, in keinem Fall unbeaufsichtigt in Kellerräumen. Akkus dürfen zudem nicht in unbeaufsichtigten Räumen gelagert werden.

8.7. Elektrische Geräte und Anlagen dürfen nur in einwandfreiem technischen Zustand betrieben werden und sind bei eventuellen Störungen sofort außer Betrieb zu nehmen.

…

8.8. Die Montage von Photovoltaikanlagen muss mit dem Vermieter abgestimmt und durch diesen genehmigt werden.

8.9. Feuerwerkskörper dürfen (mit Ausnahme der für Wohnräume zugelassenen Tischfeuerwerke) ausschließlich im Freien unter Ausschluss der Gefährdung von anderen Personen, Tieren oder fremdem Eigentum nach Anleitung des Herstellers entzündet werden. Das Lagern oder Abbrennen von zum Verkauf oder zur Verwendung in Deutschland nicht zugelassener Feuerwerkskörper ist auf den Grundstücken des Vermieters zu unterlassen.

8.10. Brennbare Flüssigkeiten dürfen weder in Durchgängen und -fahrten noch in Treppenhäusern, Gemeinschaftsräumen, -fluren oder Dachböden gelagert werden. In Kellern ist dies nur in Kleinstmengen (max. 20 Liter Gesamtmenge für sämtliche Mieterkeller zusammen, sodass die zulässige Gesamtmenge durch die Anzahl der jeweils vorhanden Mieterkeller zu teilen ist) und in bruchsicheren Gefäßen gestattet, in Wohnungen bis zu 1 Liter. Die Lagerung von Kraftstoffkanistern in Kellern ist weder befüllt noch ungefüllt gestattet. Flüssiggas, z.B. Propangas, darf in Wohngebäuden und Garagen nicht gelagert werden, das gilt auch für entleerte Flüssiggasflaschen.

8.11. Das Anlegen und der Betrieb von Feuerstätten bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

8.12. Bei Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung gilt: keinesfalls mit Feuer hantieren, keine elektrischen Schalter betätigen! 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 Ihren Energieversorger oder den Vermieter, nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei. Der Haupthahn darf nur durch befugtes Personal des Vermieters bzw. Gasversorgers wieder geöffnet werden.

Zittau den, 22.09.2026

Bernd Stieler
Vorstand

Jörg Reichelt
Vorstand