

HAUSORDNUNG



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

Hausordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG
(Anlage zum Nutzungsvertrag)

Diese Fassung der Hausordnung der Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG tritt am 01. Januar 2019 in Kraft.

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel.....	5
2. Ordnung und Sicherheit.....	5
3. Lärm.....	8
4. Tierhaltung.....	9
5. Schutz und Pflege des Genossenschaftseigentums.....	9
6. Schlussbestimmungen.....	13
Merkblatt zum Verhalten im Brandfall	14

1. Präambel

Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages. Mit der Unterschrift unter den Nutzungsvertrag verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Hausordnung einzuhalten.

Mit der Hausordnung werden die im Nutzungsvertrag vereinbarten Rechte und Pflichten, insbesondere bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, näher bestimmt.

Die Hausordnung dient der Gewährleistung des Hausfriedens, dem Schutz der individuellen Bereiche der Mieter, der Abgrenzung der Interessen der Mieter untereinander sowie gegenüber der Genossenschaft.

Jeder Mieter einer Wohnung der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG und seine Angehörigen und Gäste haben gegenüber anderen Bewohnern Rücksicht und Toleranz zu üben und das ihm vertragsgemäß zur Verfügung gestellte Eigentum der Genossenschaft sachgemäß und pfleglich zu behandeln.

2. Ordnung und Sicherheit

(1) Zum Schutz aller Hausbewohner sind die Haus-, Keller- und Hoftüren grundsätzlich geschlossen zu halten. Um jederzeit Notdiensten den Zugang zu gewährleisten, dürfen die Hauseingangstüren nicht abgeschlossen werden.

(2) Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind Fluchtwege und müssen freigehalten werden. Wegen zusätzlicher Brandgefährdung ist das Abstellen von Schuhen, Schuhschränken und anderen Gegenständen in diesen Bereichen untersagt. Fußmatten sind an den Reinigungstagen zu entfernen.

(3) Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft dürfen Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühle im Treppenhaus so abgestellt werden, dass sie andere Hausbewohner nicht behindern und Fluchtwege nicht verstellen.

(4) Die Türen der Durchgänge in den 9. Etagen der WBS 70/11 sind Fluchtwege und dürfen nicht abgeschlossen werden.

(5) Die Benutzung der Aufzüge im Brandfall ist verboten. Wichtige Hinweise zum Verhalten im Brandfall sind in der Anlage zur Hausordnung aufgeführt.

(6) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen auf den Balkonen und den unmittelbar an dem Haus angrenzenden Freiflächen ist nicht gestattet. Das Grillen ist ausschließlich mit einem Elektrogrill erlaubt.

(7) Es ist nicht gestattet, private Gegenstände in gemeinschaftlich genutzten Räumen bzw. in Fluren und Treppenhäusern, wie z.B. Trockenräume und Fahrradkeller abzustellen. Fahrräder dürfen nur an den dafür gekennzeichneten Stellen bzw. in dafür vorgesehenen Räumen abgestellt werden.

(8) Blumenkästen und Blumentöpfe auf Balkonen sind sicher und ausschließlich nach innen hängend anzubringen, sofern nicht ein anderweitiges Anbringen bauseitig vorgesehen ist. Das Aufstellen von Blumenkästen auf Fensterbänken ist nicht gestattet; ausgenommen sind Wohnungen im Erdgeschoss. Sollte es durch die von Mietern installierten Balkonkastenhalterungen zu Schäden kommen, haftet der Verursacher.

(9) Es ist untersagt, aus Fenstern und von Balkonen Flüssigkeiten auszugießen und Gegenstände (z.B. Abfälle, Unrat, Pflanzen, Pflanzenteile, Zigaretten- oder Zigarrenreste) hinauszuerwerfen sowie Läufer, Brücken, Teppiche und Decken auszustauben. Das Ausschütteln von Gegenständen jeglicher Art ist untersagt. Ebenfalls ist es verboten, Feuerwerkskörper vom Balkon oder aus dem Fenster abzubrennen.

Beim Gießen der Blumen ist zu sichern, dass kein Wasser an der Hauswand herunter läuft oder auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

Das Wäscheaufhängen auf Balkonen oberhalb der Brüstungen ist nicht gestattet. Ebenso ist das Anbringen von Vogelhäuschen an der Fassade und den Balkonen untersagt.

Das Klopfen von Teppichen darf nur an den dafür bestimmten Vorrichtungen vorgenommen werden.

Das Putzen der Fensterbleche bzw. -bänke mit ätzenden Chemikalien ist untersagt.

(10) Offenes Licht und Rauchen in den Treppenhäusern und Durchgängen, in Aufzugskabinen oder in den Kellerräumen, in sonstigen Gemeinschaftsräumen sowie Nebenräumen gefährden das Haus und sind daher untersagt.

(11) Die in den Aufzügen angebrachten Sicherheitsvorschriften und Belastungsgrenzen sind einzuhalten. Kinder unter 6 Jahren dürfen den Aufzug nur in Begleitung eines Erwachsenen benutzen.

(12) Bei Ausfall der Flur- und Treppenhausbeleuchtung ist unverzüglich die zuständige Hausverwaltung zu informieren.

(13) Auftretende Störungen und Havarien an Anlagen des genossenschaftlichen Eigentums sind unverzüglich der zuständigen Hausverwaltung bzw. nach Dienstschluss an den Bereitschaftsdienst zu melden:

Hierzu gehören:

- kompletter Heizungsausfall in der Wohnung im Winter – nicht ein einzelner Heizkörper im Zimmer,
- kompletter Stromausfall in der Wohnung – nicht eine Steckdose oder eine Beleuchtung in einem Zimmer,
- Ausfälle der Wasserzufuhr – gar kein Wasser in der gesamten Wohnung,
- Fäkalienrückstau oder Verstopfungen der Müllabwurfanlagen,
- Wohnungsbrände,
- Wohnungseinbrüche,
- Schwerer Vandalismus,
- Wasserschaden in der eigenen Wohnung bzw. Feststellung eines Rohrbruches im Treppenhaus, Flur, Schacht oder im Keller,
- Störung des Aufzuges.

Andere kleinere Störungen und Schäden in allen vermieteten Räumlichkeiten, zu denen der Bereitschaftshausmeister gerufen wird, gehören zu den kostenpflichtigen Leistungen, die der Mieter zu bezahlen hat.

(14) Verboten ist:

- das Abstellen aller mit Verbrennungsmotoren betriebenen Maschinen, Aggregate und Fahrzeuge, insbesondere von Mopeds, Motorrädern, Motorrollern, Rasenmähern, Notstromaggregaten in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus, in den Durchgängen oder in den Kellerräumen, auf dem Hof, auf den Gehwegen und den Grün- und Spielflächen,
- das Autowaschen sowie der Ölwechsel innerhalb der Wohnanlage, auf angemieteten Stellflächen und in Garagen,
- die Lagerung von feuergefährlichen und leicht entzündbaren Stoffen in der Wohnung, den Keller- und Gemeinschaftsräumen sowie Nebenräumen,
- das Mitbringen von Spreng- und Explosionsstoffen in das Haus oder auf das Grundstück,
- das Hantieren mit feuergefährlichen Mitteln in den Wohnungen und Kellerräumen,
- das Verstellen von Fluchtwegen, Feuerlöschleitungen und Hydranten,
- die unbefugte Betätigung von Brandschutzeinrichtungen, z. B. Rauchabzugsklappen.

3. Lärm

(1) Jeder Mieter hat ein Recht darauf, ungestört zu leben und ist angehalten, darauf zu achten, dass durch das persönliche Verhalten und durch das häusliche Arbeiten ruhestörende Geräusche oder Lärm vermieden werden.

(2) Lärmverursachende Tätigkeiten, insbesondere Bohrarbeiten, im Haus oder in der Wohnung sind Montag bis Freitag auf die Zeiten von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr sowie Sonnabend auf die Zeit von 09.00 Uhr bis 13.00 Uhr zu beschränken. In der Mittagszeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr ist jede Ruhestörung zu unterlassen.

(3) Es ist untersagt, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr Lärm zu verursachen, durch den Mieter in ihrer Nachtruhe gestört werden können.

(4) Die Benutzung von Waschmaschinen und der Müllabwurfanlagen hat zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr zu unterbleiben.

(5) An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sind ruhestörende Geräusche auf das unbedingt Notwendige zu beschränken und weitestgehend zu unterlassen.

(6) Rundfunk- und Fernsehempfänger, Computer und ähnliche Geräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden.

Die Benutzung von Fernseh-, Radio- und Tongeräten im Freien (auf Balkonen, in Grünanlagen vor der Hausfront und auf Spielplätzen) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

Während der nächtlichen Ruhezeit ist jegliches lärmverursachendes Verhalten auf Balkonen untersagt.

(7) Musikinstrumente dürfen nicht in einer Lautstärke benutzt werden, durch die Mitbewohner erheblich gestört werden.

Das Spielen von Musikinstrumenten ist zwischen 19.00 Uhr und 09.00 Uhr grundsätzlich untersagt. Zu anderen Zeiten darf nicht länger als insgesamt drei Stunden am Tag musiziert werden, die Ruhezeiten gemäß Pkt. 3.2. sind einzuhalten. Das Musizieren mit Blechblasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Im Nutzungsvertrag können dazu abweichende Festlegungen getroffen werden.

(8) Bei der Nutzung der Recyclingcontainer für Glas sind die Einwurfzeiten Montag bis Sonnabend von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beachten.

4. Tierhaltung

(1) Zur Tierhaltung bedarf es der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt, wie z.B. Fische, Hamster, Vögel. Im Nutzungsvertrag können abweichende Regelungen getroffen werden.

(2) Tierzucht in den Wohnungen, in Gemeinschaftseinrichtungen und Gebäuden sowie auf Grundstücken der Genossenschaft ist verboten.

(3) Hunde sind außerhalb der Wohnung, in den Gebäuden und auf den Grundstücksflächen der Genossenschaft an der Leine zu führen. Jede Gefährdung und Belästigung anderer Personen ist auszuschließen. Das Betreten der Kinderspielplätze mit Hunden ist aus hygienischen Gründen nicht gestattet.

(4) Das Halten von exotischen Tieren, wie Schlangen, Echsen, Spinnen u.ä. in den Wohnungen, in Kellerräumen, Nebenräumen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie auf Grundstücken der Genossenschaft ist verboten.

(5) Verschmutzungen, die durch Haustiere in Gebäuden, auf den Grundstücken und auf den Wegen der Genossenschaft sowie auf den Wohngebietsstraßen verursacht werden, sind vom Tierhalter sofort zu beseitigen.

(6) Das Ausstreuen und das Hinauswerfen von Tierfutter, Brot- und Speiseresten sind wegen der damit verbundenen Verschmutzung und Ungeziefergefahr nicht gestattet.

(7) In den Gebäuden und auf den Grundstücksflächen der Genossenschaft sind außerhalb der Wohnungen keine Katzen zu füttern. Das Aufstellen von Katzenhäusern ist nicht gestattet.

5. Schutz und Pflege des Genossenschaftseigentums

(1) Der Mieter hat von der Mietsache nur vertragsgemäßen Gebrauch zu machen und sie im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Mieter hat die Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln.

(2) Die Untervermietung sowie Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in den Wohnräumen ist nicht gestattet. In Ausnahmefällen ist dazu die vorherige schriftliche Zustimmung der Genossenschaft erforderlich.

(3) Vom Mieter sind:

- die Wohnung zur Vermeidung von Feuchtigkeitsbildung ausreichend zu heizen und zu lüften. Um eine ausreichende Lüftung zu erreichen, ist eine regelmäßige Stoßlüftung (Fenster und Türen weit öffnen und nach Möglichkeit Durchzug schaffen) durchzuführen. Eine Entlüftung der Wohnung über das Treppenhaus ist untersagt.
- die Fußböden so zu behandeln, dass keine Schäden entstehen. Zur Vermeidung von Druckstellen sind zweckentsprechende Untersätze zu verwenden.
- die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre und der Müllabwurfanlagen zu verhindern und Störungen an diesen Einrichtungen sofort der zuständigen Hausverwaltung zu melden.
- Türen und Fenster bei Unwetter oder bei Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Balkone von Verschmutzungen aller Art zu säubern und von Schnee zu räumen.
- die Filter der Lüftungsanlagen in Bad und Küche regelmäßig von Staub und Fett zu reinigen. Die Lüftungsanlagen sind nicht zu verschließen oder zu verstellen.
- die Kellerfenster und –schächte zu reinigen, soweit diese innerhalb eines Mieterkellers liegen.
- die Treppenhäuser und Kellerräume zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe und Kälte zu schließen.
- die Absperrhähne für Kaltwasser und Warmwasser in den Versorgungsschächten zur Wohnung mindestens einmal halbjährlich zu- und aufzudrehen.
- während der Heizperiode Türen und Fenster von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

(4) Bei Verlust von Hauseingangs- und Kellerschlüsseln ist die Genossenschaft berechtigt, die in Frage kommenden Schlösser und dazu gehörenden Schlüssel auf Kosten der Mieter zu erneuern. Das Gleiche gilt für Schlüssel einer Zentralschließanlage. Die Anfertigung weiterer Haustür- oder Kellerschlüssel erfolgt grundsätzlich durch die Genossenschaft.

(5) Der Mieter hat eine vorherige schriftliche Zustimmung der Genossenschaft einzuholen für:

- das Anbringen von Markisen und anderen Sonnenschutzinstallationen an der Bausubstanz,
- die Ausführung von Arbeiten und Installationen, die eine Veränderung der Außenansicht der Fassade im Balkonbereich und der Farbanstriche der Balkone bewirken,
- alle baulichen Veränderungen in der Wohnung und deren Nebenräumen. Dazu gehören z.B. Fliesen von Bädern und Küchen sowie Veränderungen der Wasser-, Sanitär- und Elektroinstallation, das Verlegen von Fußbodenfliesen, Parkett- bzw. Laminatfußböden.

(6) Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Genossenschaft erlaubt. Bei Störungen an der Breitbandkabelanlage ist die zuständige Hausverwaltung zu informieren.

(7) Alle gemeinschaftlich genutzten Räume und Einrichtungen, insbesondere Flure, Treppen, Durchgänge, Aufzüge, Trocken-, Fahrrad- und Kellerräume, sind von den Mietern im sauberen Zustand zu halten.

(8) Die Reinigung der Treppenhäuser erfolgt in der Regel durch Reinigungsfirmen. Unabhängig davon ist jedoch jeder Mieter verpflichtet, von ihm selbst, seinen Angehörigen oder Besuchern verursachte Verschmutzungen sofort zu beseitigen.

(9) Kellerräume dürfen nicht ohne vorherige Zustimmung der zuständigen Hausverwaltung untereinander getauscht werden. Eine zweckentfremdete Nutzung von Kellerräumen, Kellerverschlägen und Nebenräumen ist verboten.

(10) Abfälle sind nach den in der Genossenschaft gegebenen Möglichkeiten getrennt zu sortieren und in die dafür vorgesehenen Müllcontainer bzw. Müllabwurfanlagen zu entsorgen. Für die Entsorgung von Sondermüll ist der Mieter selbst verantwortlich.

(11) Die Benutzung der Müllstandsplätze, Müllcontainer bzw. Müllabwurfanlagen zur Entsorgung von Sperrmüll ist nicht gestattet. Sperrige Gegenstände muss der Mieter selbst entsorgen oder entsorgen lassen. Das Ablagern von Müll/Sperrmüll außerhalb der Wohnung, im Treppenhaus, in Kellergängen, Durchgängen, Fahrrad- und Trockenräumen sowie in Nebenräumen ist verboten.

(12) Die Außenanlagen auf den Grundstücken der Genossenschaft, insbesondere die Grünflächen, die Kinderspieleinrichtungen, Parkflächen, Pflanzungen, Ruhebänke und Wege sind pfleglich zu behandeln und ausschließlich sachgerecht zu nutzen. Die Kinderspieleinrichtungen sind ausschließlich außerhalb der Ruhezeiten zu benutzen. Flure, Treppenhäuser, Kellerräume und Zugangswege sind zum Spielen nicht zugelassen.

(13) Das Auftreten von Ungeziefer, wie z. B. Schadnager, ist der zuständigen Hausverwaltung sofort mitzuteilen.

(14) Jeder Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflichten verursacht werden. Das trifft insbesondere zu, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die Wohnung nur unzureichend gelüftet, geheizt oder nicht genügend gegen Frost geschützt wird.

Der Mieter haftet auch für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Gäste sowie von sonstigen Personen schuldhaft verursacht werden, die auf Veranlassung des Mieters mit der Wohnung, den Gemeinschaftsräumen und -anlagen in Berührung kommen.

(15) Bei längerer Abwesenheit ist zur Schadensvorbeugung, Schadensminderung und -beseitigung, der Zugang zur Wohnung durch die zuständige Hausverwaltung zu ermöglichen.

Dazu besteht die Möglichkeit, Wohnungsschlüssel in der zuständigen Hausverwaltung oder bei Bekannten und Nachbarn zu hinterlegen.

Bei Hinterlegung der Schlüssel außerhalb der Genossenschaft ist die zuständige Hausverwaltung zu informieren.

(16) Zur Vermeidung von Legionellenbildung wird empfohlen an allen Wasserentnahmestellen (z. B. Armaturen, WC) regelmäßig Wasser zu entnehmen, insbesondere bei längerer Abwesenheit von mehr als drei Wochen.

(17) Einmal jährlich sollte der Fehlerstromschutzschalter (FI im Elektroverteilerkasten) ausgelöst werden.

6. Schlussbestimmungen

- (1) Diese Hausordnung gilt für alle Mitglieder und die zu ihrem Haushalt gehörenden Personen.
- (2) Soweit Handlungen einer vorherigen schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft bedürfen, kann die Genossenschaft die erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Gebäude oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen eine Zustimmung nicht mehr erteilt werden würde.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Hausordnung verlieren alle bisherigen Hausordnungen ihre Gültigkeit.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Hausordnung Gesetzen, Verordnungen, Satzungen usw. entgegenstehen oder künftig entgegenstehen, zieht dies im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Hausordnung nach sich.
- (5) Verstöße gegen die Hausordnung stellen eine Verletzung des Nutzungsvertrages und des Hausfriedens mit den sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen, wie z.B. Abmahnung, außerordentliche fristlose Kündigung dar.
- (6) Der Vorstand der Genossenschaft darf diese Hausordnung ändern oder eine neue Hausordnung erstellen, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Eigentums dringend notwendig ist.

(7) Anlage zur Hausordnung:

Merkblatt zum Verhalten im Brandfall

So verhalten Sie sich im Brandfall richtig:

- Bewahren Sie Ruhe und handeln Sie zugleich schnell und überlegt.
- Alarmieren Sie bei Wahrnehmung von Rauch oder gar Feuer umgehend die Feuerwehr.

Notruf der Feuerwehr: 112

Vom Melder ist anzugeben:

- Wo brennt es?
- Was brennt?
- Sind Menschenleben in Gefahr?
- Wer meldet, welche Rückrufnummer?

Sollten Sie eine Bandansage hören, **nicht auflegen**, Sie kommen sofort dran.

- Informieren Sie auch vorsorglich telefonisch Ihre Nachbarn.
- Bleiben Sie unbedingt in Ihrer Wohnung, falls das Treppenhaus ver-
raucht ist oder brennt.
- Halten Sie Ihre Wohnungstür fest verschlossen, zusätzlichen Schutz
bieten nasse Decken und Laken an der Innenseite der Wohnungstür.
- Warten Sie am Fenster oder auf dem Balkon auf Rettung.
- Befolgen Sie die Anordnungen der Feuerwehr, die gegebenenfalls
auch über Megafon durchgesagt werden.
- Benutzen Sie bei Erfordernis zum Verlassen der Brandstelle die Treppe.
- Benutzen Sie zur Flucht keinesfalls Aufzüge.
- Feuchte Tücher vor Mund und Nase schützen Ihre Atemwege vor
Raucheinwirkung.
- Nehmen Sie hilflose Personen beim Verlassen des Gefahrenbereiches mit.



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG

Schillingstraße 30 · 10179 Berlin

Tel.: 030 27875-0 · Fax: 030 27875-210

info@wg-solidaritaet.de · www.wg-solidaritaet.de