Hausordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez" eG

In der Wohnungsbaugenossenschaft „Hellersdorfer Kiez" eG sollen sich alle Mitglieder und Nutzer in ihren Häusern und Wohnungen wohl und geborgen fühlen. Auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft und des Nutzungsvertrages sind ein verständnisvolles Miteinander, gegenseitige Rücksichtnahme sowie Hilfsbereitschaft Grundlage eines guten Zusammenlebens mit der Hausgemeinschaft und den Nachbarn. Wohnung, Haus- und Außenanlagen werden nur dann zum Heim, wenn jeder Bewohner sie so behandelt wie sein persönliches Eigentum. Das genossenschaftliche Eigentum steht somit in der Mitverantwortung eines jeden Nutzers bzw. Mitglieds, um es zu schützen und vor Schäden zu bewahren.

1. Allgemeine Bestimmungen

Die Hausordnung ist Bestandteil der zwischen der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG und den Wohnungsnutzern abgeschlossenen Nutzungsverträge und dient zur Wahrung der Belange sämtlicher Bewohner und des Wohnungsunternehmens. Die Hausordnung ist für alle Hausparteien des Hauses, deren Angehörige, Untermieter und Besucher verbindlich. Schwerwiegende Verstöße gegen die Hausordnung sowie auch fortgesetzte Verstöße leichter Art können gegebenenfalls zu einer Kündigung des Nutzungsvertrages führen.

Personelle Veränderungen, wie Tod eines Partners, Einzug eines Partners in den Haushalt des Wohnungsnutzers, Eheschließung bzw. Lebensgemeinschaft, sind der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG mitzuteilen.

Der Wohnungsnutzer darf die Mietsachen ausschließlich zum vertragsgemäßen Zweck benutzen. Insbesondere dürfen Wohnräume nicht für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

2. Allgemeine Gleichbehandlung

Die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG ist bestrebt, ein Wohnklima mit allen und für alle Nutzer zu gewährleisten, das frei von Diskriminierung ist. Die Nutzer haben daran mitzuwirken. Nach § 19 Abs. 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) ist eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität auch bei der Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen grundsätzlich unzulässig. Die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG wird sich konsequent an dieses Benachteiligungsverbot halten und dieses mit den vertraglich und gesetzlich zulässigen Mitteln durchsetzen.

3. Zusammenleben

Jeder Hausbewohner soll Lärm, Zank, Streit, Türenzuwerfen, lautes Treppenlaufen und unnötigen Aufenthalt im Treppenhaus unterlassen. Ruhe, Ordnung, Sauberkeit und Zurückhaltung erhalten den Hausfrieden. Meinungsverschiedenheiten sollten in jedem Fall durch verständnisbereite und rücksichtsvolle Aussprache der beteiligten Hausbewohner geregelt und dadurch offene Streitigkeiten vermieden werden.

4. Haus- und Wohnungspflege

Die Wohnung mit ihrem Zubehör ist pfleglich zu behandeln und stets im sauberen Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten. Dasselbe gilt für die Kellerräume bzw. Kellerboxen.

Jegliche bauliche Veränderung im Wohn- und Kellerbereich sowie an den Außenanlagen sind nur nach Genehmigung durch die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG zulässig.

Bei Frost- und Unwettergefahr hat der Nutzer dafür Sorge zu tragen, dass alle Fenster der Wohnung, des Treppenhauses, des Kellers und die Dachöffnung geschlossen sind (allgemeine Obhutspflicht).

Das Anbringen von selbst gestalteten Schildern, Aufklebern oder sonstigen Informationsblättern ist nur mit Genehmigung der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG gestattet.

Der Wohnungsnutzer ist verpflichtet, die ihm zu den gemieteten oder mitbenutzten Räumen überlassenen Schlüssel sorgfältig zu verwahren und sie keinem Unbefugten zugänglich zu machen.

Der Wohnungsnutzer ist verpflichtet, die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG unverzüglich über den Verlust eines Haustürschlüssels zu unterrichten.

Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so sind unverzüglich die Hausverwaltung bzw. der Hauswart zu verständigen. Analog dazu sind sämtliche Schäden, welche in den Wohnungen, in den gemeinsam benutzten Räumen oder am Haus entstanden sind, unverzüglich der Hausverwaltung bzw. dem Hauswart zu melden.

Bei Abwesenheit der Wohnungsnutzer für längere Zeit ist dafür Sorge zu tragen, dass die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG darüber informiert wird, wie bei einer Havarie Zugang zur Wohnung gewährleistet werden kann. Andernfalls ist die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG berechtigt, den Keller oder die Wohnung öffnen zu lassen und die entstehenden Kosten dem Wohnungsnutzer in Rechnung zu stellen.

5. Geräuschbelästigung und Ruhezeiten

Jeder Wohnungsnutzer ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, auf dem Balkon, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. **Zwischen 13:00 – 15:00 Uhr und 22:00 – 07:00 Uhr ist allgemeine Ruhezeit.** An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden.

Soweit bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, im Keller und im Hof stärkere Geräusche (z.B. Sägen, Hämmern) nicht zu vermeiden sind, dürfen solche Arbeiten nur Montag bis Sonnabend in der Zeit von 09:00 – 13:00 Uhr und 15:00 – 19:00 Uhr vorgenommen werden. An Sonn- und Feiertagen sind derartige Tätigkeiten grundsätzlich nicht gestattet.

Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Erziehungsberechtigte bzw. Personen, denen die momentane Obhutspflicht obliegt, haben dafür zu sorgen, dass auch Kinder und Jugendliche die Ruhezeiten beachten. Kinder sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Bei Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten (z.B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet.

Rollläden sind abends und morgens besonders leise zu schließen oder zu öffnen. Fernseh-, Rundfunk- und Musikgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen; ihre Benutzung auf Balkonen und Loggien, im Keller und in den Außenanlagen ist untersagt. Waschmaschinen und Geschirrspüler sind, soweit erforderlich, auf dämmende Unterlagen zu stellen.

Hausmusik und Singen darf nicht zur Belästigung anderer Nutzer führen. Im Interesse der Nachbarn sollte eine Maximalspielzeit von täglich 2 Stunden (je Person) nicht überschritten werden. Die Fenster sind zu schließen. Klaviere sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Blechblasinstrumente dürfen nur mit Dämpfern gespielt werden und Schlaginstrumente nur, wenn es sich um elektronisches Schlagzeug handelt, das über Kopfhörer gespielt werden kann.

Obige Lärmschutzregelung gilt nicht, wenn Tätigkeiten durch von der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG beauftragte Firmen durchgeführt werden, z.B. Havarie bzw. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dabei wird versucht, auf die Belange der Nutzer Rücksicht zu nehmen. Die WBG „Hellersdorfer Kiez" eG trägt dafür Sorge, die Bewohner über die geplanten Tätigkeiten in Kenntnis zu setzen.

6. Lüftung

Licht, Luft und Reinlichkeit in Haus und Wohnung sind die notwendigen Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen. Ausreichende Lüftung der Wohnung, auch in Küche und Bad und des Wäschetrockenraumes im Keller, muss ohne Rücksicht auf die Jahreszeit eine Selbstverständlichkeit sein. Kurzes und kräftiges Lüften ist wirksamer und zweckmäßiger als eine Dauerlüftung. Keinesfalls ist es gestattet, die Wohnung über das Treppenhaus zu lüften.

Die Auskühlung der angrenzenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung, des Treppenhauses, der Kellerräume und des Wäschetrockenraumes ist unbedingt zu vermeiden.

7. Gemeinschaftsräume

Soweit Räume zur Unterstellung von Kinderwagen und Fahrrädern allgemein zur Verfügung stehen, dürfen dort keine anderen Gegenstände abgestellt, gelagert oder aufgehängt werden. Im Hinblick auf den Brandschutz und die mögliche Behinderung anderer Nutzer sind Kinderwagen unbedingt so abzustellen, dass der Durchgang durch den Hausflur und die Fluchtwege nicht versperrt werden. Gleiches gilt für Rollstühle und Gehhilfen. Treppen, Treppenflure und Keller sind stets frei zu halten.

8. Müllabfuhr, Müllcontainer, Abfalltrennung und Abfallentsorgung

Außer der zur Verfügung gestellten und berechneten schwarzgrauen Restmülltonnen stehen mehrere zusätzliche Mülltonnen zur Verfügung. Der Müll ist vollständig in die Mülltonnen zu entleeren. Daneben gefallener Abfall ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen, da herumliegende Müllreste Ungeziefer anziehen und für die übrigen Anwohner eine Rutschgefahr besteht. Die Deckel der Müllcontainer sind stets verschlossen zu halten. Sperrige Gegenstände, wie Kartons, dürfen nicht am Stück in den Müllcontainer eingeworfen werden, sondern sind vorher zu zerkleinern. Für die Beseitigung von Sperrmüll hat jeder Nutzer selbst Sorge zu tragen.

Die Entsorgung von Gartenabfällen und sonstigen Abfällen, die nicht aus der Wohnung oder der Pflege der Vorgärten stammen, ist untersagt.

Wie Abfälle und Wertstoffe richtig sortiert und entsorgt werden müssen, erfahren Sie bei Ihrem zuständigen Wohnungsverwalter oder im Internet auf der Seite der Berliner Stadtreinigung (BSR).

9. Hof, Gehwege und gärtnerische Anlagen

Ballspiele oder sonstige laute Spiele sind auf den Grünanlagen nicht erlaubt. Hof, Hausdurchgänge, Gehwege und gärtnerische Anlagen dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Waschplätze für Fahrzeuge und sonstige Gegenstände verwendet werden. Gehwege dienen dem Fußgänger; sie sind keine Fahrbahn für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Skateboards usw. oder gar Fußballplatz. Die gärtnerischen Anlagen dürfen nicht verändert werden. Bei Beschädigung der Außenanlagen wird der Verursacher zum Schadensersatz herangezogen; Eltern haften für ihre Kinder.

10. Balkone und Fassaden

Eigenmächtiges Anstreichen der Fassadenfläche auch im Bereich der Balkone, Loggien ist untersagt. Die Sichtfläche des Hauses sowie die Wände offener Balkone und Loggien dürfen nicht verunstaltet werden, insbesondere dürfen außer Pflanzenschutz keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden. Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art im Außenbereich der Fenster ist untersagt. Markisen oder sonstige Vorhänge, Lichtfilter usw. dürfen in Loggien und an den Balkonen nur mit schriftlicher Genehmigung der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG angebracht werden.

Blumenkästen dürfen nur sicher und sachgemäß an Loggien und Balkonen angebracht werden. Starkes Gießen der Blumen kann zu Belästigung der Hausbewohner und zu Schäden an der Balkonbrüstung oder Fassade führen und ist daher zu unterlassen.

11. Trockenplätze bzw. Wäsche trocknen, Teppiche klopfen etc.

Wäsche ist nur an den dafür vorgesehenen Trockenplätzen aufzuhängen. Private Wäscheleinen sind nach erfolgter Benutzung zu entfernen. Kleinwäsche kann auf dem Balkon getrocknet werden, jedoch nur, wenn sie unterhalb der Balkonbrüstung aufgehängt und nicht über ihr sichtbar wird.

Teppiche, Kleider, Matratzen und Polstermöbel dürfen nur auf dem Hof geklopft werden. Dabei sind die festgelegten Ruhezeiten zu beachten. Auf aufgehängte Wäsche ist Rücksicht zu nehmen. Jedes Ausschütteln von Teppichen, Vorlegern, Besen und dergleichen auf Balkonen und aus Fenstern ist zu unterlassen.

12. Schließen der Haustür

Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren und die Kellereingänge sowie Hoftüren geschlossen, jedoch nicht verschlossen zu halten. Aus Brandschutzgründen dürfen diese Türen nicht verschlossen werden, da sie als Fluchtwege dienen. Ebenso muss in Notsituationen die Haustür durch den Türöffner von der Wohnung aus zu öffnen sein.

13. Tierhaltung/ Tierfütterung

Für die Tierhaltung ist eine schriftliche Genehmigung (Hund, Katze bzw. gefährliche Tierarten) notwendig, ausgenommen sind Kleintiere. Eine etwaige ausdrückliche oder stillschweigende Duldung kann von der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG jederzeit widerrufen werden. Tierhalter haben alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um eine über das ortsübliche zumutbare Maß hinausgehende Lärm-, Geruchs- und sonstige Belästigung zu vermeiden. Sie sind verpflichtet, etwaige Verunreinigungen, z.B. Hunde- und Katzenkot, unverzüglich zu beseitigen. In der gesamten Wohnhausanlage sind Hunde an der Leine zu führen. Von Kinderspielplätzen und Trockenanlagen sind Hunde grundsätzlich fern zu halten.

Eine artgerechte Tierhaltung wird vorausgesetzt. Tierhaltung zur Zucht ist strikt untersagt. Das Halten von gefährlichen Hunderassen (Kampfhunde) ist nicht gestattet.
Das Füttern von Tauben ist innerhalb der Wohnanlage oder in deren Nähe polizeilich verboten. Das Anbringen von Vogelhäuschen ist gestattet und hat so zu erfolgen, dass benachbarte Nutzer und Passanten durch den anfallenden Schmutz nicht belästigt werden.

14. Rundfunk- und Fernsehantennen

Das Objekt ist an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Die in den Räumen installierten Multimediadosen für den Kabelanschluss dürfen ohne Genehmigung der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG nicht verändert oder entfernt werden. Störungen am Kabelempfang sind unverzüglich dem Kabelnetzbetreiber (Telefonnummer im Schaukasten) zu melden. Für die Anbringung oder Aufstellung von privaten Antennen jeglicher Art ist eine schriftliche Genehmigung der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG notwendig.

15. Brandschutz

Offenes Licht und Rauchen auf den Gemeinschaftsflächen wie z.B. Treppenhaus, Keller usw. ist feuerpolizeilich verboten. Das Verwahren von Sprengstoff, Brennstoffen, Treibstoffen, wie Benzin usw., ist ebenso wie das Einstellen von Mopeds, Motorrollern und Motorrädern innerhalb der Wohngebäude strengstens untersagt.

Das Grillen mit Brennstoffen jeglicher Art ist auf Balkonen, Loggien usw. und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

16. Wasser-, Abwasserleitung, WC und Badewannen

WC-Anlagen, Wasch- und Ausgussbecken, Spültische oder Spülbecken, Wasserleitungen und Wasserhäh-

ne, Silikonfugen, Zentralheizungen, Badeeinrichtungen sind besonders pfleglich zu behandeln. Haus- und Küchenabfälle sowie sonstige verstopfende Gegenstände dürfen nicht in die WC´s und Abflussbecken geschüttet werden. Geruchsverschlüsse von Waschbecken und Ausgüsse sind bei Verstopfung durch einen Fachmann reinigen zu lassen.

Das Reinigen der Badewannen und Duschtassen mit scharfen, körnigen oder ätzenden Mitteln ist nicht erlaubt. Wasser darf max. mit einer Temperatur von 60 Grad Celsius in die Abflüsse der sanitären Anlagen eingeleitet werden. Für Schäden haftet der Mieter.

17. Elektrische Anlagen

Elektrische Leitungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung und durch einen zugelassenen Fachmann verändert werden. Elektrische Geräte, Beleuchtungskörper und Zubehör müssen den Vorschriften des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. entsprechen.

18. Personenaufzüge

Es ist darauf zu achten, dass der Aufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird. Entstandene Schäden, wie z.B. Kratzer, sind unverzüglich zu melden und/oder auf eigene Kosten zu beseitigen.

19. Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern bzw. Personen, denen die momentane Obhutspflicht obliegt, deren Kinder im Sandkasten spielen. Es ist darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

20. Versicherungen

Allen Mietparteien wird im eigenen Interesse der Abschluss einer privaten Haftpflicht- und Hausratversicherung einschließlich Feuer-, Diebstahl- und Einbruchversicherung dringend empfohlen.

21. Sonstiges

Den Mitarbeitern der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG obliegt die Sorge für die Einhaltung des Nutzungsvertrages und dieser Hausordnung. Sie sind im Interesse der Hausgemeinschaft und der WBG „Hellersdorfer Kiez" eG tätig. Jedes Mitglied sollte sie bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unterstützen.

22. Inkrafttreten

Die Hausordnung tritt mit Wirkung vom 01.04.2011 in Kraft. Damit wird die Hausordnung vom 01.04.1992 außer Kraft gesetzt.