

Hausordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG (im Folgenden: WBG)

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Nutzers und seiner Familie.

Diese Hausordnung soll als Rahmenordnung zum Schutze des individuellen Bereichs, zur Abgrenzung der Interessen der Nutzer untereinander und gegenüber dem Vermieter, zur Regelung des Gebrauchs der gemeinschaftlich zu nutzenden Gebäudeteile und Anlagen dienen.

Die Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietobjektes. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Nutzungsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch durch Nichterfüllung der Meldepflichten entstehen, ist der Nutzer ersatzpflichtig.

1. Lüftung und Heizung

- 1.1. Die Wohnung ist ausreichend zu belüften. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen. Das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus ist untersagt, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbeigeht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.
- 1.2. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, muss im gemeinschaftlichen Interesse alles getan werden, um ein Einfrieren der Sanitäranlagen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind insbesondere in der kalten Jahreszeit – außer zum Lüften – unbedingt geschlossen zu halten. Bei starkem Schneefall, Regen und Unwetter sind die Fenster zu verschließen.

2. Sauberkeit und Vermeidung von Schäden

- 2.1. Haus und Grundstück sind sauberzuhalten. Verunreinigungen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen.
Grundsätzlich erfolgt die Treppenhausreinigung durch vertraglich gebundene Firmen. Sie kann in Abstimmung mit dem Vermieter auch durch den Nutzer selbst durchgeführt werden.
Durch Hausbewohner in Folge von Umzügen oder Möbellieferungen u. a. verursachte Beschädigungen der Flure, Treppen und Gänge, Wände sowie der Fahrkabinen der Aufzüge sind der WBG vom Verursacher unverzüglich zu melden.
Für mutwillige Verunreinigungen oder Zerstörungen trägt der Verursacher die vollen Kosten.
- 2.2. Abfälle und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Sperrige Abfälle, Kartons usw. müssen zerkleinert werden.
Der Abwurf schwerer Gegenstände über die Müllabwurfanlage ist zu unterlassen. Die Müllgefäße sind nur so weit zu befüllen, dass sie noch geschlossen werden können. Verunreinigungen der Zugangswege oder Müllstandsflächen sind vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Eine Verstopfung der Abwurfanlage ist unverzüglich dem Hauswart zu melden.

Die Angebote der getrennten Wertstofffassung sind zu nutzen.
Für die Beseitigung von Sperrmüll ist der Nutzer selbst zuständig.

Das Lagern von Gegenständen auf Müllstandsflächen, im Treppenhaus, in Kellergängen, Durchgängen sowie auf Dachböden ist verboten.

- 2.3. Der Nutzer ist für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung von Herd und Spüle, des Filters der Abluftanlage, der Toilette/n, Badewanne/Dusche incl. Abfluss und Geruchsverschluss verantwortlich. Es dürfen nur materialschonende Mittel zur Anwendung kommen. In die Abflüsse der Sanitäreinrichtungen (in den Wohnungen) dürfen Materialien, die Verstopfungen verursachen können, sowie Lösungsmittel oder andere Schadstoffe nicht eingebracht werden. Insbesondere Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu darf nicht in die Abflüsse, Toiletten, Spülen oder in das Waschbecken geschüttet werden. Auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln und Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen. Gegebenenfalls muss der Verursacher für die Kosten der Beseitigung von Verstopfungen oder anderer Schäden aufkommen.
- 2.4. Blumenkästen sind so anzubringen, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Beim Gießen von Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster, Loggien und Balkone von Mitbewohnern oder auf Passanten tropft.
- 2.5. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht aus den Fenstern, über die Loggia- und Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen. Das Ausschütteln oder Ausklopfen von Läufern, Vorlegern, Besen oder ähnlichem aus Fenstern, Balkonen und Loggien oder im Treppenhaus ist verboten. Das ständige Abstellen von Einrichtungsgegenständen, Schuhwerk u. a. auf den Treppenpodesten ist nicht gestattet.
- 2.6. Das Auftreten von Ungeziefer, wie z. B. Schadnagern, ist der WBG sofort mitzuteilen. Der Nutzer ist zur Duldung von Maßnahmen verpflichtet, die der Vermieter zur Beseitigung des Ungezieferbefalls in der gesamten Wohnanlage durchführt.
Das Füttern wild lebender Tiere auf Balkonen und Loggien bzw. in den Außenanlagen ist aus hygienischen Gründen untersagt.

3. Vermeidung von Lärm und Störungen

- 3.1. Lärm belastet alle Hausbewohner. Deshalb sind die allgemeinen Ruhezeiten von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr einzuhalten und jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung zu vermeiden.

Fernseh- und Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer sind auf Zimmerlautstärke einzustellen; deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren dürfen Nachbarn, insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten, nicht gestört werden. Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen sind möglichst nicht länger als bis 22:00 Uhr zu betreiben.

Bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchgeführt werden. Diese Arbeiten sollten bis 20:00 Uhr beendet sein.

An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ist jeglicher ruhestörender Lärm verboten.

Baumaßnahmen seitens des Vermieters, bedingt durch Havarien, Modernisierung bzw. Sanierungsmaßnahmen sind hiervon ausgenommen.

-
- 3.2. Bei der Nutzung der Recyclingcontainer für Glas sind die Einwurfzeiten zu beachten: Montag bis Samstag 07:00 Uhr – 13:00 Uhr und 15:00 Uhr – 20:00 Uhr.
 - 3.3. Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Zur Erhöhung der Toleranz der anderen Hausbewohner empfehlen wir, diese vorab zu informieren.
 - 3.4. Die Kinder sollten grundsätzlich die vorhandenen Spielplätze und –wiesen nutzen. Flure und Treppenhäuser, Keller und Durchgänge sowie Zugangswege, Aufzüge und (Dach)Böden sind zum Spielen nicht zugelassen.

4. Sicherheit und Brandschutz

- 4.1. Das Betreten des Daches ist grundsätzlich verboten. Keller- und Bodenfenster müssen nachts sowie bei Regen oder Frost geschlossen sein. Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen geschlossen zu halten.
- 4.2. Zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit sind die Absperrventile der wasserführenden Leitungen in der Wohnung mindestens 2 x jährlich zu bewegen.
- 4.3. Aus Gründen der technischen Sicherheit ist das Bohren in Fußböden grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 4.4. Für das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Kinderspielgerät, Rollstühlen u. a. sind, wenn vorhanden, die Gemeinschaftskeller zu nutzen.
- 4.5. Hauseingangstüren sind geschlossen zu halten, dürfen jedoch aus Sicherheitsgründen (wie z. B. Zugang Feuerwehr, Notarzt u. a.) zu keiner Tageszeit abgeschlossen werden. Türen zum Hof, Keller und Boden sind nach Benutzung wieder zu verschließen.
- 4.6. Alle zum Wohnobjekt gehörenden Funktionsräume, einschließlich der Räume für die Müllabwurfanlage, in denen sich Löschwassersteigeleitungen befinden, dürfen nicht verschlossen werden. Hauptabsperrventile sowie weitere Absperrventile des Hauses für Wasser und Heizung und die Hauptsicherung müssen jederzeit zugänglich sein.
- 4.7. Das Rauchen sowie der Umgang mit offenem Licht im Treppenhaus, im Kellerbereich, in den Fluren und Durchgängen, auf Dachböden und in den Aufzügen sind verboten. Offenes Licht in der Wohnung ist stets zu beaufsichtigen.
- 4.8. Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.
- 4.9. Hauseingänge, Treppenhäuser, Flure und Durchgänge gelten als Fluchtwege. Sie sind von allen Hindernissen freizuhalten.
- 4.10. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen und Loggien, sowie Keller- oder Bodenräumen ist nur im Rahmen der hierzu erlassenen Brandschutz- und anderen Sicherheitsbestimmungen gestattet. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

5. Gemeinschaftseinrichtungen

- 5.1. Die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen sind zu beachten. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Hauswarts bzw. der WBG mit dem Aufzug transportiert werden.

- 5.2. Das Trocknen der Wäsche darf außerhalb der Wohnungen nur auf den vorgesehenen Trockenplätzen bzw. in den Trockenräumen erfolgen. Die Benutzer der Trockenplätze und -räume sorgen für die notwendige Sauberkeit. Wäscheleinen sind nach Benutzung unbedingt zu entfernen. Auf Balkonen und Loggien darf Wäsche nur unterhalb der Brüstungshöhe zum Trocknen aufgehängt werden.
- 5.3. Auf den Zufahrtsstraßen zu den Wohnblöcken, den angrenzenden Grünflächen, Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen hat das Parken von Fahrzeugen aller Art zu unterbleiben. Reparatur- und Wartungsarbeiten an Fahrzeugen einschließlich Fahrzeugreinigungen sind in dem vorgenannten Gebiet grundsätzlich zu unterlassen. Dies ist besonders auch aus Gründen des Umweltschutzes geboten.

6. Haustiere

- 6.1. Jeder Besitzer von Haustieren ist für die Beseitigung von Verunreinigungen und Schäden, die durch seine Tiere entstehen, uneingeschränkt verantwortlich. Die Haustiere sind so zu halten, dass durch sie keinerlei Belästigung der übrigen Hausbewohner erfolgt. Eine Nutztierhaltung ist nicht gestattet. Veterinärhygienische Anforderungen an die Tierhaltung sind generell einzuhalten. Das Halten von Tieren, die als Haustiere nicht herkömmlich sind, bedarf der Genehmigung des Vermieters.
- 6.2. Gehen von Haustieren Belästigungen oder Gefährdungen für Personen bzw. Sachen Dritter aus, kann der Vermieter die Abschaffung der Tiere verlangen.
- 6.3. Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine und mit Maulkorb zu führen.

7. Verschiedenes

- 7.1. Die Abwesenheit des Nutzers entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Nutzers, wenn er bei längerer Abwesenheit eine Person seines Vertrauens oder den Vermieter davon unterrichtet und Vorsorge für einen Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft.
- 7.2. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.

Der Vorstand

Berlin, im Mai 2013

**Wohnungsbaugenossenschaft
Wilhelmsruh eG**



Wackenbergstraße 92
13156 Berlin
Telefon: 030 7554497-10
Telefax: 030 7554497-19
E-Mail: info@wbg-wilhelmsruh.de