



Hausordnung

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG
Storkower Straße 101
10407 Berlin

Hausordnung

Diese Hausordnung wurde von der Vertreterversammlung
am 25.06.2014 beschlossen.

Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und wird ab sofort fester Nutzungs-
vertragsbestandteil aller neu abgeschlossenen Verträge durch Einbeziehung
in und Beifügung zum jeweiligen Nutzungsvertrag. Sie wird als Anlage zum
Protokoll dieser Vertreterversammlung beigefügt.

Ferner wird sie an alle Mitglieder verteilt.

Palm
Vorstandsvorsitzender

Jäger
Aufsichtsratsvorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel
2. Allgemeine Sorgfaltspflichten
3. Lüften und Heizen
4. Sicherheit und Brandschutz
5. Lärmschutz
6. Sauberkeit und Ordnung
7. Kinder
8. Fahrzeuge
9. Haustiere und Tierhaltung
10. Schlussbemerkung

1. Präambel

In der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG sollen sich alle Mitglieder der Genossenschaft und Bewohner (im folgenden „Wohnungsnutzer“) in ihren Wohnungen und Häusern wohl und geborgen fühlen.

Auf der Grundlage der Satzung der Genossenschaft und des Nutzungsvertrages sind ein verständnisvolles Miteinander, gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfsbereitschaft Grundlagen eines guten Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft.

Jeder Bewohner trägt durch sein Verhalten aktiv an der Gestaltung einer guten nachbarlichen Beziehung bei. Wohnung, Haus und Außenanlagen werden nur dann zum Heim, wenn jeder Wohnungsnutzer sie wie sein persönliches Eigentum behandelt. Das genossenschaftliche Eigentum steht somit in der Mitverantwortung eines jeden Wohnungsnutzers, um es zu erhalten, zu schützen und vor Schäden zu bewahren.

2. Allgemeine Sorgfaltspflichten

- (1) Die Wohnung, der Hausbereich und die Gemeinschaftsanlagen im Innen- und Außenbereich sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten.
- (2) Schäden jedweder Art und Störungen sind umgehend der Geschäftsstelle zu melden.
- (3) Haus-, Keller- und Wohnungstüren sind ständig geschlossen zu halten. Haustüren dürfen nicht abgeschlossen werden.
- (4) Bei längerer Abwesenheit sollte für Notfälle der Wohnungsschlüssel bei einer Person des Vertrauens hinterlegt und die Geschäftsstelle oder der Hausmeister über die Schlüsselübergabe informiert werden. Gleichzeitig wird angeraten, die Sperrventile für Wasser und Gas in der Wohnung zu schließen.
- (5) Es besteht Rauchverbot im Hausbereich und in den Gemeinschaftsanlagen.
- (6) Bauliche Änderungen aller Art in der Wohnung, an der Fassade und auf dem Balkon sind nur auf Antrag und mit schriftlicher Genehmigung der Geschäftsstelle gestattet.
- (7) Die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Wohnraum ist nur auf Antrag und mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle erlaubt.

3. Lüften und Heizen

- (1) Die Wohnung ist ausreichend zu lüften. In der kalten Jahreszeit geschieht dies durch so genanntes Stoßlüften. Hierbei werden zwei- bis dreimal am Tag für wenige Minuten pro Raum ausschließlich Fenster geöffnet, so dass ein Luftzug entstehen kann. Danach werden die Fenster vollständig geschlossen. Das alleinige Lüften über abgekippte Fenster ist nicht gestattet, da dies zu Bauwerksschäden führen kann.
- (2) Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.
- (3) Während der Heizungsperiode sind die Heizungsanlagen so einzustellen, dass diese nicht einfrieren können.

4. Sicherheit und Brandschutz

- (1) Hauseingänge, Treppen, Flure, Kellerbereiche, Müllstands- und Recyclingflächen sind von Gegenständen frei zu halten.
- (2) Kinderwagen und Rollatoren dürfen im Treppenhaus abgestellt werden, wenn diese die Fluchtwege nicht versperren oder erheblich einschränken. Sie dürfen nicht angekettet oder abgeschlossen werden, um Rettungswege nicht zu versperren.
- (3) Das Abstellen von Fahrrädern ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen und im Fahrradkeller gestattet. Fahrräder dürfen nicht im Hausflur, Treppenhaus und in den Durchgängen abgestellt werden. Vorhandene Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Rollatoren sind verschlossen zu halten.
- (4) In der kalten Jahreszeit sowie bei Regen- und Unwetter sind Dach-, Treppenhaus- und Kellerfenster geschlossen zu halten.
- (5) Kleine Kinder (bis 5 Jahre) dürfen die Aufzüge nur in Begleitung Erwachsener oder größerer Kinder benutzen.

- (6) Wegen Brand- und Explosionsgefahr ist die Lagerung von leicht entzündlichen Gegenständen, insbesondere Kraftstoffe, Farben, Lacke und Lösungsmittel, nur in kleinsten Mengen mit ordnungsgemäßen und dichten Verschlüssen gestattet.
- (7) Die Lagerung von Druck- und Flüssigkeitsbehältern ist in den Kellerbereichen untersagt.
- (8) Kellerfenster sind frei zu halten. Sie dienen im Brandfall als Rauchabzug.
- (9) Bei Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung dürfen keine elektrischen Schalter und Klingeln bedient werden. Auf keinen Fall darf mit Feuer oder Streichhölzern hantiert werden. Fenster und Türen sind zu öffnen. Der Hausmeister, die Geschäftsstelle oder der Bereitschaftsdienst sind umgehend zu informieren, um die Absperreinrichtungen zu schließen. Dies gilt auch beim Auftreten von größeren Undichtigkeiten von Wasserdruckleitungen.
- (10) Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden.
- (11) Das Grillen mit Holzkohle oder anderen Brennstoffen ist auf den Balkonen und Loggien nicht gestattet.

5. Lärmschutz

- (1) Alle Wohnungsnutzer haben das Recht, möglichst ungestört in ihrer Wohnung zu leben. Gleichzeitig ist nicht jedes Geräusch vermeidbar. Besonders in einem Mehrfamilienhaus kann niemand Anspruch auf absolute Ruhe erheben.
- (2) Grundlage für den Lärmschutz ist das Berliner Landes-Immissionsschutzgesetz. Es regelt die Ruhezeiten wie folgt:
 - **Nachtruhe besteht täglich von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.**
Demnach ist es untersagt, in dieser Zeit Lärm zu verursachen, durch den andere Bewohner in ihrer Nachtruhe gestört werden können.

- **Weitere Ruhezeiten** bestehen nach dem o.g. Gesetz an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen.
Demnach ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Ruhe erheblich gestört wird. (Gesetzestext)

- (3) Darüber hinaus wird um die Einhaltung der **erweiterten Ruhezeiten** von 6 Uhr bis 7 Uhr, von 13 Uhr bis 15 Uhr und von 20 Uhr bis 22 Uhr gebeten. Ausnahmen bestehen für die von der Genossenschaft beauftragten Handwerkerfirmen, die ihre Arbeiten auch während der genannten Ruhezeiten durchführen können.
- (4) Die Benutzung der Müllschlucker und Glascontainer ist während der Ruhezeiten nicht gestattet.

Über diese Schutzzeiten hinaus gilt:

- (5) Tonwiedergabegeräte aller Art sind generell auf Zimmerlautstärke einzustellen. Auch deren Benutzung im Freien (Balkone) darf den Nachbarn nicht stören.
- (6) Das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung zu beschränken und zudem während der Ruhezeiten nicht gestattet. Das Musizieren ist für maximal 2 Stunden am Tag erlaubt.
- (7) Familienfeiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Auch hier gelten die allgemeinen Ruhezeiten. Über bevorstehende Feierlichkeiten sollten die Nachbarn vorab in Kenntnis gesetzt und um Verständnis gebeten werden.
- (8) Kinderlärm ist zu tolerieren. Dennoch sind die Eltern angehalten, in den Ruhezeiten vermeidbare Geräuschbelästigungen zu unterbinden.

6. Sauberkeit und Ordnung

- (1) Wohnungen, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume (auch Trockenräume), Keller und Grünanlagen der Genossenschaft sind schonend zu nutzen und in einen sauberen Zustand zu halten.
- (2) Verunreinigungen im Treppenhaus, in Hauseingängen, Aufzügen und auf Genossenschaftsflächen, die durch Flüssigkeiten oder durch unsachgemäße Transporte von Gütern sowie durch Tiere oder Verkippen von Hausmüll entstehen, sind vom Verursacher umgehend zu beseitigen.
- (3) Die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken sind stets frei zu halten. Abfälle wie Essensreste, Tierstreu, Küchenabfälle, Papierwindeln, Hygieneartikel u.dgl. gehören nicht in die Toilette.
- (4) Der im Haushalt anfallende Müll darf nur in die dafür vorgesehenen und vorhandenen Müllbehälter oder über die Müllabwurfanlagen entsorgt werden. Es ist auf eine konsequente Trennung des Mülls zu achten.

Papier, Zeitungen, Werbematerial und Schriftgut sowie Gläser, Flaschen und Küchengeschirr sind nicht über die Müllschluckeranlagen zu entsorgen.
- (5) Sperrgut und Sondermüll sind den im Stadtbezirk befindlichen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen.
- (6) Fenster- und Balkonbrüstungen dürfen nicht zur Reinigung oder Trocknung von Schuhen, Textilien, Teppichen etc. genutzt werden.
- (7) Die Blumen auf den Balkonen und Fenstern sind so zu gießen, dass kein überschüssiges Wasser auf die darunter liegenden Balkone und Fenster tropft.
- (8) Wildtiere dürfen im Interesse der Hygiene und Sauberkeit auf dem Grundstück sowie im Balkon- und Fensterbereich nicht gefüttert werden.
- (9) Bei Schädlingsbefall ist der Hausmeister zu informieren.

- (10) Es ist untersagt, Gegenstände aller Art, darunter Schmutz, Haushaltsabfälle, Zigarettenreste und Futter für Tiere aus den Fenstern, Balkonen und Loggien zu werfen.
- (11) Die Fußabtreter vor der Wohnungstür sind am Tag der Hausreinigung vom Wohnungsnutzer zu entfernen.
- (12) Wohnungsnutzer mit Vorgärten vor den Häusern werden gebeten, an der regelmäßigen Gartenpflege mitzuwirken.

7. Kinder

- (1) Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen.
- (2) Die Spielplätze sind sauber zu halten. Eltern oder beauftragte Personen haben dafür Sorge zu tragen.
- (3) In Hausfluren, Durchgängen und Kellerbereichen dürfen Kinder, Jugendliche sowie Erwachsene nicht spielen.
- (4) Auf den Grünflächen der Genossenschaft ist Fußballspielen nicht erlaubt.

8. Fahrzeuge

- (1) Das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen erlaubt.
- (2) Autos und Motorräder dürfen auf den Grundstücken der Genossenschaft weder gewaschen noch darf Ölwechsel durchgeführt werden.

9. Haustiere und Tierhaltung

- (1) Jegliche Tierhaltung in den Genossenschaftswohnungen erfordert besondere Umsicht und Sauberkeit, damit es nicht zu Belästigungen für die Mitbewohner des Hauses kommt.
- (2) Tiere müssen so gehalten werden, dass sie artgerecht aufwachsen und die Mitbewohner des Hauses nicht durch unzumutbaren Lärm, Geruch oder auf andere Weise belästigt werden. Art, Anzahl und Größe der Tiere soll den Wohnräumen angepasst sein. Der Tierhalter haftet für Schäden aller Art, die durch seine Tiere und die Art und Weise seiner Tierhaltung verursacht werden.

Für eine Hundehaltung in den Genossenschaftswohnungen ist von der Geschäftsstelle der Genossenschaft eine Einwilligung durch Antrag (schriftlich) einzuholen.

Genehmigungsfähig sind:

- Ein Hund je Wohnung

Folgende Kleintiere können ohne Anmeldung in den Wohnungen der Genossenschaft gehalten werden:

- Maximal zwei Hauskatzen
- Zierfische in geeigneten drucksicheren Aquarien
- Goldhamster, Wellensittiche, Meerschweinchen, Zwergkaninchen, Kleinstnager u.ä.

Der Besitz von Blindenführ- und Behindertenbegleithunden ist lediglich bei der Genossenschaft anzuzeigen.

Folgende Tierhaltung ist in den Genossenschaftswohnungen nicht erlaubt:

- Die Haltung von gefährlichen Hunden, die gemäß §4 des Gesetzes über das Halten und Führen von Hunden in Berlin aufgeführt sind.

- Eine Zucht von Haustieren, einschließlich einer gewerblichen Vermarktung.
- Haltung von stechenden, beißenden und giftigen exotischen Tieren einschließlich Papageien.
- Freies Herumlaufen von Haustieren im Treppenhaus, Flurbereichen, Durchgängen und in Außenanlagen.

Weitere Hinweise zur Kleintierhaltung

- (1) Entsprechend §3 des Gesetzes über das Halten und Führen von Hunden besteht **Leinenpflicht** in den von der Hausgemeinschaft zugänglichen öffentlichen Hausbereichen und auf Zuwegen von Wohnhäusern sowie auf Grünflächen der Genossenschaft.
Die Grünflächen sind den Wohnungsnutzern vorbehalten.
- (2) Verunreinigungen durch Haustiere sind mittels Plastikbeutel aufzunehmen und in die von der Genossenschaft im Außenbereich bei den Grünflächen gekennzeichneten Aufnahmebehälter zu entsorgen.
- (3) Haustiere sind von den Spielplätzen fern zu halten.

10. Schlussbemerkung

Alle Wohnungsnutzer sind gehalten aktiv an der Einhaltung der Hausordnung mitzuwirken. Jeder Wohnungsnutzer haftet für alle Schäden, aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und deren Folgeschäden.

Bei mehrmaligen oder groben Verstößen gegen die Hausordnung können Abmahnungen bis zur Kündigung der Wohnung erfolgen.



**Storkower Straße 101
10407 Berlin**

Tel. 030 42 19 08-11

Fax 030 42 19 08-99

Mail info@wbg-zentrum.de