



Hausordnung

der WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT Brandenburg eG

Das ungestörte Zusammenleben in den Hausgemeinschaften und Wohngebieten erfordert gegenseitige Rücksichtnahme sowie die Einhaltung von Ordnung, Sauberkeit und der Sicherheitsbestimmungen. Um das zu gewährleisten, sind die nachstehenden Regelungen der Hausordnung einzuhalten. Die Hausordnung gilt für alle Personen, die eine Wohnung der Genossenschaft auf vertraglicher Grundlage nutzen bzw. in ihr leben. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages, soll aber auch für die Mitglieder im Zweifelsfall eine freundliche Erinnerung an Regeln sein, um deren Einhaltung gebeten wird.

Da sich die einzelnen Wohnanlagen der Genossenschaft sowohl in der Bauweise, im Baualter, in unterschiedlichen Bewohnerzahlen als auch in der unterschiedlichen Gestaltung der Außenanlagen unterscheiden, kann diese Hausordnung nur als rechtsverbindlicher Rahmen verstanden werden, in dem die Rechte und Pflichten der Hausbewohner im erweiterten Sinne geregelt sind. Wohngebietspezifische Besonderheiten sind nicht berücksichtigt.

Jedes Genossenschaftsmitglied ist berechtigt und gleichzeitig verpflichtet, den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und damit den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums zu unterstützen.

Die genossenschaftliche Mitbestimmung beginnt mit der Benennung von Hausobleuten.

Der Hausobmann übernimmt folgende Aufgaben:

- Zusammenarbeit zwischen Hausgemeinschaft und der Verwaltung der Genossenschaft,
- Zusammenarbeit mit dem Haustechniker/-verwalter, insbesondere die Meldung von Schäden und Störungen an Gemeinschaftseinrichtungen,
- Weiterleitung von Informationen an die Wohnungsnutzer,
- Erstellung von Plänen für die Erledigung der Hausreinigungsarbeiten durch die Wohnungsnutzer.

1. Einhaltung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums

Wohnungen und dazu gehörendes Nebengelass, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume (z. B. Trockenräume, Fahrradkeller, Klubräume, Kellergänge, Dachbodenflächen) sind stets sauber zu halten, zu pflegen und vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen. Das gilt auch für die Außenanlagen.

Dies bedeutet für:

1.1. Wohnungen

- eine der Jahreszeit angepasste ausreichende Lüftung und Beheizung,
- keine Lüftung der Wohnung zum Treppenhaus hin,
- kein Trocknen größerer Mengen von Wäsche in der Wohnung,
- Verstopfungen und Einfrieren sanitärer Einrichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

1.2. Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Podeste

Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser sind von den Wohnungsnutzern abwechselnd zu reinigen, es sei denn, die Reinigung wird durch eine beauftragte Firma durchgeführt.

Der Reinigungsumfang, die Zuordnung der Reinigungsabschnitte und der turnusmäßige Wechsel sind sinnvoll durch die Hausgemeinschaft zu regeln. Ausnahme ist der festgelegte wöchentliche Zyklus für die Reinigung der Treppen, Podeste sowie der Gänge (Pkt. 1.2.1., erster Anstrich).

Kommt zwischen den Wohnungsnutzern keine Einigung zustande, wird von der WBG eine Regelung vorgegeben.

Neu hinzuziehende Wohnungsnutzer haben sich in bestehende Regelungen zur Hausreinigung einzuordnen.

Verunreinigungen und Verschmutzungen sind vom Verursacher unverzüglich und außerhalb des regelmäßigen Reinigungszyklusses zu beseitigen.

Gemeinschaftsräume sind von den Wohnungsnutzern zweckbestimmt zu benutzen, zum Beispiel: Fahrradkeller zur Unterstellung von Fahrrädern, Kinderwagen und Handwagen. Die Ablagerung anderer privater Gegenstände ist untersagt.

Mit Rollschuhen, Inlinern u. ä. Sportgeräten an den Füßen darf das Treppenhaus nicht betreten werden.

1.2.1. Treppenhausreinigung (kleiner Hausputz)

Zum Reinigungsumfang gehören:

- Treppen, Podeste und Gänge kehren und mindestens einmal wöchentlich wischen,
- Treppenhausfenster putzen,
- Säuberung der Geländer, Handläufe, Ölsockel, Leuchten, Rohre, auch div. Einbauten (z. B. Zählerschränke),
- Entfernung von Spinnweben u. ä. Verschmutzungen.

1.2.2. Reinigung der Gemeinschaftsräume (großer Hausputz)

Zum Reinigungsumfang gehören alle Räume und Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können, wie z. B.:

- Boden, Bodentreppe, Trockenboden,
- Trockenräume,
- Kellervorräume, Zählerkeller, Abstellräume,
- Die zum Haus gehörenden Waschhaus- bzw. außen am Wohngebäude befindlichen zusätzlichen Kellerniedergänge (Treppen, einschl. Podeste),
- Hauseingangspodeste und Abstreichroste.

Es sind die Fußböden, Fenster, Wände, Rohre und Türen mit geeigneten Reinigungsmitteln zu säubern sowie in den Wintermonaten die zum Haus gehörenden Kellereingänge und Zuwegungen eis- und schneefrei zu halten.

1.3. Außenanlagen

Durch die Hausgemeinschaft hat die Pflege der Blumen- bzw. Gehölzrabatten, die sich unmittelbar neben dem Hauseingangsbereich befinden (hausnahen Beete), zu erfolgen. Auf Anforderung werden Geräte durch die Genossenschaft bereitgestellt. Kommt die Hausgemeinschaft dieser Aufgabe nicht nach, werden hier Firmen eingesetzt und die entstehenden Kosten als Betriebskosten umgelegt.

Die Neuanlage und/oder Umgestaltung der hausnahen Beete bedarf der Absprache mit der Genossenschaft.

Rasenflächen, Wege, Spielplätze, Sträucher und Bäume sind Gemeinschaftseigentum, Zerstörungen und Verunreinigungen haben zu unterbleiben. Aus hygienischen Gründen sind insbesondere Hunde von Spiel- und Wäscheplätzen fernzuhalten. Die Pflanzung und der Schnitt von Bäumen darf nur durch von der WBG autorisierte Personen vorgenommen werden.

Sportliche Betätigungen und Spiele, die die Grünflächen zerstören, wie z. B. Fußballspielen, Rad fahren, Roller fahren, Hockey usw. sind nicht gestattet. Das gilt auch für alle Wäschetrockenplätze (auch ohne Rasen).

2. Ordnung und Sicherheit

2.1. Zentraler Reparaturnotdienst

Der von der WBG unter Vertrag stehende Havariedienst ist bei Störungen an technischen Anlagen und Ausrüstungen des Wohngebäudes sofort anzurufen, wenn diese außerhalb der Geschäftszeiten der WBG auftreten und wenn von diesen Störungen eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit bzw. für das Wohngebäude ausgeht (z. B. Störungen an Gas-, Wasser-, Elektro- und Heizungsleitungen).

Tritt eine Störung während der regulären Geschäftszeit der WBG ein, ist umgehend ein Mitarbeiter der zuständigen Außenstelle bzw. der Geschäftsstelle zu informieren.

Die Telefonnummern können aus den Informationen der Haustafel und aus den Informationsblättern der Genossenschaft entnommen werden.

Es ist bei längerer Abwesenheit zu empfehlen, einen Wohnungsschlüssel bei einem Hausbewohner zu hinterlegen, um ein gewaltsames Öffnen der Wohnungstür im Havariefall zu vermeiden. Grundsätzlich sind bei längerer Abwesenheit auch die in der Wohnung befindlichen Absperrventile zu schließen.

2.2. Hauseingangs- und Wohnungstüren

Die vorhandene elektrische Hausschließanlage erschwert den unberechtigten Zutritt Fremder. Zur Erhöhung der Sicherheit in der Nacht ist die Haustür von 20.00 – 6.00 Uhr abzuschließen.

Die mechanische Entsperrung am Haustürschloss ist ausschließlich für Be- und Entladevorgänge zu benutzen und anschließend wieder in die Stellung zu bringen, die ein einfaches Aufdrücken der Haustür verhindert.

Durch die Wohnungsnutzer ist zu sichern, dass die zusätzlichen Hauszugänge sowie die Keller- und Bodentüren geschlossen gehalten werden.

Die Lüftung der Treppenhäuser und Gänge der Häuser soll über die Hausfenster erfolgen.

2.3. Sicherheit im Treppenhaus und in Gemeinschaftsräumen

Treppenhäuser und/oder Treppenflure sowie Kellergänge sind im Notfall Fluchtwege und daher frei zu halten, um Leben und Gesundheit nicht zu gefährden.

Die Lagerung von brennbaren und leicht entzündlichen Stoffen im Keller ist nur in den gesetzlich zulässigen Kleinmengen gestattet.

Spreng- und Explosionsstoffe dürfen generell nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

Offenes Feuer (Kerzen, Feuerzeug, Flüssiggas, Zigaretten usw.) auf Böden und in Kellern ist untersagt.

In den Bodenräumen dürfen keine leicht entzündlichen Gegenstände wie z. B. Matratzen, Polstermöbel etc. gelagert werden. Größere Gegenstände, die noch benötigt werden, wie z. B. Schränke, Reisekoffer, div. Sportgeräte und nicht anderweitig aufbewahrt werden können, dürfen nur so aufgestellt werden, dass die Böden, insbesondere alle Ecken und Winkel, übersichtlich und zugänglich sind. Sicherheitsabstände zu Schornsteinen sind zu beachten.

Die Zählerkeller sowie alle Absperrventile sind frei zugänglich zu halten.

Geruchsbelästigungen durch übelriechende Chemikalien, Lösemitteln und dergleichen sowie durch die Verwendung von Heißluftgeräten zur Entfernung von Altanstrichen, sind so gering wie möglich zu halten. Es ist ausreichend zu lüften. Die Hausbewohner sollten über diese Arbeiten vorab informiert werden.

Das Einstellen von Mopeds und Motorrädern in Kellern, Gemeinschaftsräumen, Fluren und Hausdurchgängen ist nicht gestattet.

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit vorwiegend geschlossen zu halten. Bei Regen und Unwetter sind die Fenster zu schließen.

Haus- und Hofeingänge dürfen nicht zugeparkt oder anderweitig verstellt werden.

2.4. Sicherheit im Außenbereich

2.4.1. Kinderspielplätze

Kinder sollten auf den Spielplätzen spielen. Die Kinder sind durch ihre Eltern anzuhalten, beim Spielen Rücksicht auf andere zu nehmen.

Schäden an Spielgeräten, die der WBG gehören, sind unverzüglich dem Haustechniker zu melden.

Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

Fußball spielen und Fahrrad fahren ist auf den Kinderspielplätzen nicht gestattet. Zum Fußball spielen sind die dafür eingerichteten Ballspielplätze zu benutzen.

2.4.2. Benutzung von Kfz bzw. Fahrrädern in Wohnanlagen

Fahrzeuge sind auf den dafür zugelassenen Flächen abzustellen.

Das Befahren von Gehwegen und Grünflächen innerhalb der Wohnanlagen mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern ist untersagt. Wirtschaftswege sind nur im Notfall und zum Be- und Entladen zu befahren. Reparatur- und Pflegearbeiten an Kraftfahrzeugen (z. B. Waschen, Ölwechsel etc.) sind nicht gestattet.

2.5. Müllentsorgung

Glühende bzw. heiße Asche, sperrige Gegenstände, Elektronikschrott und Sondermüll gehören nicht in die Müllgefäße der Wohnanlagen.

Der Müll ist getrennt nach Leichtverpackung (gelbe Tonne bzw. gelber Sack), Bioabfall und Restabfall in die bereitgestellten Müllcontainer einzuwerfen.

Für Pappe, Papier, Flaschen und Gläser sind die im Wohngebiet vorhandenen Wertstoffbehälter zu nutzen. Jeder Wohnungsnutzer hat die Pflicht, die Entsorgung nach der Abfallentsorgungssatzung vorzunehmen. Sollte sich trotz der diesbezüglichen Festlegungen in den Gemeinschaftsräumen Sperrmüll ansammeln, ist die Genossenschaft nach Aufforderung und Fristsetzung an die Hausbewohner berechtigt, den Sperrmüll selbst auf deren Kosten zu entsorgen.

3. Vermeidung von Ruhestörung

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig das Zusammenleben der Wohnungsnutzer. Deshalb haben folgende Regelungen Beachtung zu finden:

3.1. Festgelegte Ruhezeiten

Montag bis Freitag	bis 7.00 Uhr, von 12.00 bis 14.00 Uhr und ab 18.00 Uhr
Samstag	bis 8.00 Uhr, ab 12.00 Uhr
An Sonn- und Feiertagen	ganztätig

Für durch die Genossenschaft veranlaßte Baumaßnahmen können Abweichungen festgelegt werden. Diese werden vorher bekanntgemacht.

3.2. Gegenseitige Rücksichtnahme

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof und Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen während der Ruhezeiten zu unterlassen.

Das Musizieren darf täglich 2 Stunden nicht überschreiten und ist während der Ruhezeiten zu unterlassen. Beim Musizieren sind möglichst schalldämmende Maßnahmen durch den Musizierenden vorzunehmen.

Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen; die Benutzung dieser Geräte im Freien (auf Balkonen, Loggien und Höfen) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

Gegenüber Kranken und Schichtarbeitern ist besondere Rücksichtnahme geboten.

Kinder sind durch die Aufsichtspflichtigen dazu anzuhalten, in der Wohnung bei ihrem Spiel auf die Hausbewohner Rücksicht zu nehmen.

Familienfeierlichkeiten, die sich ausnahmsweise über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollten den Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.

4. Haustierhaltung

Das artgerechte Halten von Haustieren (z. B. Zierfische, Katzen, Mäuse, Vögel, Hamster) ist erlaubt.

Haustiere sind so zu halten, dass es zu keiner Belästigung der Hausbewohner und zu keiner Verschmutzung der Außenanlagen und im Wohngebäude kommen kann.

Untersagt ist die Haustierhaltung zu gewerblichen Zuchtzwecken sowie die Haltung von gefährlichen Tieren (z. B. Kampfhunde, Raubtiere, Gift- und Würgeschlangen).

Wird das Halten eines Hundes beabsichtigt, bedarf dies der vorherigen Genehmigung des Vorstandes der WBG. Der Vorstand widerruft eine einmal erteilte Genehmigung zur Hundehaltung, sobald der Hausfrieden durch die Hundehaltung erheblich gestört wird.

Mit der Genehmigung zur Hundehaltung verpflichtet sich der Hundebesitzer die allgemeinen Regelungen zur Hundehaltung strikt einzuhalten. Verstöße gegen diese Regelungen ziehen den Widerruf der Genehmigung nach sich.

5. Verbot für unberechtigte Medienentnahme

Die Entnahme von elektrischer Energie aus dem Hausstromkreis zu privaten Zwecken ist nicht gestattet. Ungenehmigte Anschlüsse werden zu Lasten des betreffenden Wohnungsnutzers ersatzlos entfernt.

Die Entnahme von Wasser für private Zwecke aus Wasserhähnen, die allgemein zugänglich sind, ist ebenfalls untersagt.

6. Personenaufzüge

Personenaufzüge sind nicht zu überlasten. Es sind die entsprechenden Hinweise im Aufzug zu beachten. Vorschulkinder dürfen die Aufzüge nur in Begleitung Erwachsener benutzen.

Betriebsstörungen sind sofort dem zuständigen Havariedienst oder der Genossenschaft zu melden.

7. Allgemeine Regelungen

- 7.1. Farbliche, gestalterische und bauliche Veränderungen an Balkonen, Loggien, Fenstern, Fassaden sowie jede bauliche Veränderung in der Wohnung sind nur nach schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft gestattet.
- 7.2. Das Anbringen von Antennen jeglicher Art ist nur nach Genehmigung der Genossenschaft gestattet.
- 7.3. Das Aufhängen von Wäsche auf Balkonen und Loggien darf nur unterhalb der Brüstung erfolgen.
- 7.4. Es ist untersagt, Schmutz, Haushaltsabfälle und/oder Futter für Tiere aus den Fenstern und/oder Balkonen bzw. Loggien zu werfen.
- 7.5. Bei der Benutzung von Haushaltsgeräten, insbesondere elektrischer und gasbetriebener, obliegt dem Wohnungsnutzer eine besondere Sorgfaltsverpflichtung zur Abwendung von Schäden am genossenschaftlichen Eigentum.
- 7.6. Das Grillen mit festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen ist auf den Balkonen, Loggien und unmittelbar am Wohngebäude nicht gestattet.

Schlussbemerkungen:

Die Genossenschaft ist berechtigt, weitere Hausordnungsbestimmungen, die einen wesentlichen Bestandteil des Nutzungsvertrages bilden, mit Wirksamkeit für die Nutzungsberechtigten zu erlassen.

Verstöße gegen die Hausordnung, wie zum Beispiel

- keine Erledigung der Hausreinigung (innen und außen),
- sich wiederholende Verunreinigungen und Zerstörungen im Haus,
- übermäßige Störungen und Belästigungen anderer Nutzungsberechtigter,

berechtigen die Genossenschaft zur Kündigung des Nutzungsvertrages. Dem Nutzungsberechtigten ist bewusst, dass eine Verletzung der Hausordnung einen vertragswidrigen Gebrauch mit den oben beschriebenen Folgen darstellt. Eine zeitweilige Nichtausübung des Kündigungsrechtes bedeutet nicht, dass die Genossenschaft auf dieses Recht verzichtet.

Diese Hausordnung tritt mit Beschluss der Generalversammlung der Mietergenossenschaft Brandenburg/Havel e. G. vom 20. 6. 2001 bzw. der Vertreterversammlung der Wohnungsbau-genossenschaft Brandenburg e.G. vom 27. 6. 2001 am 1. 7. 2001 in Kraft. Gleichzeitig treten alte Hausordnungen außer Kraft.