

WBG

BRANDENBURG eG

EIN SICHERES ZUHAUSE!

Hausordnung der WBG Brandenburg eG

Neufassung 2018

Hausordnung

Das ungestörte Zusammenleben in den Hausgemeinschaften und Wohngebieten erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz sowie die Einhaltung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheitsbestimmungen. Diese Hausordnung soll aber auch für alle Mitglieder eine freundliche Erinnerung daran sein, dass sie als Mitglieder zugleich Mit-eigentümer und dafür verantwortlich sind, dass alle geschaffenen Werte erhalten werden und das Miteinander respektiert wird. Jedes Genossenschaftsmitglied ist berechtigt und gleichzeitig verpflichtet, den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft und damit den Erhalt des genossenschaftlichen Eigentums zu unterstützen. Um das zu gewährleisten, sind die nachstehenden Regelungen der Hausordnung einzuhalten. Die Hausordnung gilt für alle Personen und deren Besucher, die eine Wohnung der Genossenschaft auf vertraglicher Grundlage nutzen bzw. in ihr leben. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages und bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Sie soll aber auch für die Mitglieder im Zweifelsfall eine freundliche Erinnerung an Regeln sein, um deren Einhaltung gebeten wird. Mit der Unterschrift unter dem Nutzungsvertrag verpflichten sich unsere Genossenschaftsmitglieder, diese Hausordnung einzuhalten.

Da sich die einzelnen Wohnanlagen der Genossenschaft sowohl in der Bauweise, nach dem Baujahr, nach unterschiedlichen Bewohnerzahlen und deren Alter 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 hat von den überlassenen Mieträumen nur im vertragsgemäßen Umfang Gebrauch zu machen.

1. Erhaltung und Pflege des genossenschaftlichen Eigentums

Wohnungen und andere Mieträume sowie Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume (z.B. Trockenräume, Fahrradkeller, Kellergänge, Dachbodenflächen) sind stets sauber zu halten, zu pflegen und vor Beschädigungen oder Zerstörung zu schützen. Das gilt auch für die Außenanlagen, wozu auch die Stellplätze und Garagen sowie Moped- und Fahrradhäuser zählen.

Dies bedeutet mindestens für:

1.1. die Mietsache (Wohnung, Keller)

- eine der Jahreszeit angepasste ausreichende Lüftung und Beheizung, wobei der Austausch der Raumluft durch wiederholte Stoßlüftung zu erfolgen hat.
- Um Schimmelpilz zu vermeiden, sollte täglich mindestens zwei bis drei Mal durch volles Öffnen der Fenster gelüftet werden. Ideal wäre eine Querlüftung (Durchzug). In Badezimmer und Küche sollte zusätzlich eine nutzungsbedingte Lüftung erfolgen.
- keine Lüftung der Wohnung in das Treppenhaus,
- Heizkörper sind grundsätzlich nicht zu verdecken, so z.B. durch Verkleidungen, lange Vorhänge oder vorgestellte Möbel,
- Möbel sind empfehlenswert in einem Mindestabstand von 3 – 5 cm zur Innenwand aufzustellen. An Außenwänden ist ein Abstand von 5 – 10 cm erforderlich,
- kein Trocknen größerer Mengen von Wäsche in der Wohnung,
- Verstopfungen sanitärer Einrichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Es dürfen keine Küchenabfälle und Hygienetücher in dieselben entsorgt werden.
- Das Einfrieren von Heizungen oder sanitären Einrichtungen ist ebenfalls zu verhindern.

1.2. Gemeinschaftsräume, Treppenhäuser, Podeste

Die Reinigung der Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume wird durch eine beauftragte Firma durchgeführt, es sei denn, dass die Reinigungspflichten von den Wohnungsnutzern noch abwechselnd erledigt werden.

Kommt zwischen den Wohnungsnutzern keine Einigung zustande, wird von der Genossenschaft eine Regelung vorgegeben. In diesen Fällen werden sodann von der Genossenschaft beauftragte Firmen eingesetzt und die entstehenden Kosten als Betriebskosten (Gebäudereinigung) umgelegt.

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

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.

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

Gemeinschaftsräume sind von den Wohnungsnutzern zweckbestimmt zu benutzen, so zum Beispiel die Fahrradkeller zur Unterstellung von Fahrrädern, Kinderwagen und Handwagen.

Die Ablagerung anderer privater Gegenstände ist untersagt, so z.B. das Aufstellen von Schuhschränken im Treppenhaus.

Die Entsorgung unberechtigt gelagerter Gegenstände erfolgt kostenpflichtig nach dem Verursacherprinzip. Ist der Verursacher nicht bekannt, werden die Kosten als angefallene Betriebskosten (Müllabfuhr) in die jährliche Betriebskostenabrechnung aufgenommen.

Das Rauchen in Gemeinschaftsräumen und in den Treppenhäusern ist untersagt.

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

1.2.1. Treppenhausreinigung durch die Mieter (kleiner Hausputz)

Zum Reinigungsumfang gehört:

- 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 Spinnenweben u. ä. Verschmutzungen.

1.2.2. Reinigung der Gemeinschaftsräume durch die Mieter (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.

1.3. Außenanlagen

Die Pflege der Außenanlagen wird durch eine beauftragte Firma durchgeführt, es sei denn, dass die Hausgemeinschaft die Pflege der Blumen- bzw. Gehölzrabatten, die sich unmittelbar neben dem Hauseingangsbereich befinden (hausnahen Beete), noch übernommen hat.

Kommt die Hausgemeinschaft dieser Aufgabe nicht oder nur unzureichend nach, werden hier Firmen eingesetzt und die entstehenden Kosten als Betriebskosten umgelegt.

Der Winterdienst (Eis- und Schneeberäumung) wird an allen Häusern durch eine beauftragte Firma erledigt.

Die Pflanzung, die Fällung oder der Schnitt von Bäumen darf nur durch von der Genossenschaft beauftragte Firmen vorgenommen werden.

Feuerwehruzufahrten und Rettungswege sind zwingend freizuhalten.

Das Parken ist auf nicht ausgewiesenen Stellplätzen untersagt. Die Nutzung gekennzeichnete Mieterstellplätze ist ausschließlich dem jeweiligen Mieter vorbehalten.

Je nach Dringlichkeit und Kenntnissgabe der erforderlichen Daten (Kennzeichen, Datum, Uhrzeit, Foto) an die Genossenschaft kann ein Abschleppen oder die Abgabe einer Unterlassungserklärung des Verursachers durch die Genossenschaft veranlasst werden.

Rasenflächen, Wege, Spielplätze, Sträucher und Bäume sind Gemeinschaftseigentum. Zerstörungen und Verunreinigungen haben zu unterbleiben.

Aus hygienischen Gründen sind insbesondere Hunde von Spiel- und Wäscheplätzen sowie Vorgärten fernzuhalten.

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

2. Ordnung und Sicherheit

2.1. Zentraler Reparaturnotdienst

Die von der Genossenschaft beauftragten Notdienstfirmen sind bei Störungen an technischen Anlagen und Ausrüstungen des Wohngebäudes sofort anzurufen, 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) und wenn diese Schäden außerhalb der Servicezeiten der Genossenschaft auftreten.

Die Notdiensteinteilung erfolgte nach der jeweiligen Schadensart unter Berücksichtigung der Wohngebiete.

Tritt eine Störung während der regulären Servicezeiten auf, ist umgehend ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle zu informieren.

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

Alle erforderlichen Angaben sind auch auf der Webseite der Genossenschaft unter www.wbg-brandenburg.de aufzufinden.

Bei längerer Abwesenheit ist dem Mieter zu empfehlen, grundsätzlich die in der Wohnung befindlichen Absperrventile zu schließen und gegebenenfalls einen Wohnungsschlüssel bei einem anderen Hausbewohner zu hinterlegen, um ein gewaltsames Öffnen der Wohnungstür im Havariefall zu vermeiden.

Im Notfall können auch die Notrufnummern der Feuerwehr und der Polizei genutzt werden.

2.2. Hauseingangstüren

Die vorhandene elektrische Hausschließanlage verhindert bei ordnungsgemäßem Gebrauch den unbefugten Zutritt Dritter. Ein zusätzliches Abschließen der Hauseingangstür entfällt demzufolge, insbesondere ist zur Gewährleistung des Zuganges von Not- und Rettungsdiensten die Haustür auch während der Nacht

nicht abzuschließen.

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

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 grundsätzlich nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden.

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

Sind Dachböden vorhanden, so sind diese ausschließlich der Nutzung als Wäschetrockenböden vorbehalten.

Die Zählerkeller sowie alle Absperrventile sind frei zugänglich zu halten.

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

Fahrräder, Kinderwagen sowie alters- und behindertengerechte Beförderungsmittel sind nur an den dafür vorgesehenen Orten abzustellen.

Die Entsorgung unberechtigt gelagerter Gegenstände erfolgt kostenpflichtig nach dem Verursacherprinzip. Ist der Verursacher nicht bekannt, werden die Kosten als angefallene Betriebskosten (Müllabfuhr) in die jährliche Betriebskostenabrechnung aufgenommen.

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

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

2.4. Sicherheit im Außenbereich

2.4.1. Kinderspielplätze

Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Die Spielplätze werden einer regelmäßigen Wartung unterzogen. Die Kinder sind durch ihre Eltern anzuhalten, beim Spielen Rücksicht auf andere zu nehmen, insbesondere sollen die allgemeinen Ruhezeiten eingehalten werden.

Schäden an den Spielgeräten, die der Genossenschaft gehören, sind unverzüglich bei der Genossenschaft zu melden.

Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.

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

2.4.2. Benutzung von Kfz bzw. Fahrrädern in Wohnanlagen

Fahrzeuge dürfen nur auf den dafür zugelassenen Flächen abgestellt werden. **Die Nutzung gekennzeichnete Mieterstellplätze obliegt nur dem jeweiligen Mieter.**

Unberechtigt abgestellte Fahrzeuge können je nach Dringlichkeit kostenpflichtig abgeschleppt werden. Bei Kenntnisausgabe der erforderlichen Daten (Kennzeichen, Datum, Uhrzeit, Foto) wird eine Unterlassungserklärung vom Verursacher erstrebt.

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

Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind zwingend freizuhalten.

2.5. Müllentsorgung

Sperrige Gegenstände, Elektronikschrott und Sondermüll gehören nicht in die Müllgefäße der Wohnanlagen. Die Entsorgung kann als Sperrmüllentsorgung erfolgen.

Die Abholung von Sperrmüll und Elektroschrott ist unter der Termin-Hotline des

3.2. Gegenseitige Rücksichtnahme

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung 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.

Waschmaschinen, Wäschetrockner und Geschirrspülmaschinen **sollen** möglichst nicht zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr betrieben werden.

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

Die übliche Kleintierhaltung (z. B. Zierfische, Katzen, Mäuse, Vögel, Hamster) ist erlaubt.

Im Übrigen bedarf es bei der Tierhaltung nach den vertraglichen Regelungen des Nutzungsvertrages der schriftlichen Zustimmung der Genossenschaft, und zwar bevor die Anschaffung des Haustieres erfolgt.

Wird das Halten eines Hundes beabsichtigt, ist diese Hundehaltung bei der Genossenschaft zu beantragen. Die Genossenschaft ist verpflichtet, entsprechend der Hundehalterverordnung des Landes Brandenburg die Voraussetzungen für die Haltung des Hundes in einem Mehrfamilienhaus zu prüfen.

Im Falle der Erteilung einer Genehmigung zur Hundehaltung verpflichtet sich der Hundebesitzer, die allgemeinen Regelungen zur Hundehaltung strikt einzuhalten. Dazu gehört außerhalb der Wohnung das Führen des Hundes an der Leine, um Gefährdungen und Belästigungen anderer Personen auszuschließen.

Verstöße gegen diese Regelungen ziehen regelmäßig den Widerruf der Genehmigung nach sich. Die Genehmigung wird auch widerrufen, wenn der Hausfrieden durch die Hundehaltung erheblich gestört wird.

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

Verschmutzungen, die durch Haustiere verursacht werden, sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen.

Die Haustierhaltung zu gewerblichen Zuchtzwecken sowie die Haltung von gefährlichen Tieren (z. B. Kampfhunde, Raubtiere, Gift- und Würgeschlangen) sind generell untersagt.

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 und gemeinschaftliche Zwecke aus Wasserhähnen, die allgemein zugänglich sind, ist ebenfalls untersagt.

6. Personenaufzüge

Die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen sind zu beachten. Personenaufzüge sind nicht zu überlasten.

Im Falle der Benutzung der Aufzüge bei der Beförderung von Umzugsgut ist die Fahrkorbkabine in geeigneter Form zu schützen. Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Schäden sind der Genossenschaft unverzüglich zu melden. Der Schadensverursacher trägt die Kosten der Schadensbeseitigung.

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 bauliche Veränderungen in der Wohnung sind nur

nach schriftlicher Antragstellung des Mieters und Genehmigung der Genossenschaft gestattet.

- 7.2.** Das Aufhängen von Wäsche auf Balkonen und Loggien darf nur unterhalb der Brüstung erfolgen.
- 7.3.** Es ist untersagt, Schmutz, Haushaltsabfälle und/oder Futter für Tiere aus den Fenstern und/oder Balkonen bzw. Loggien zu werfen.
Das Füttern von Tauben oder anderen Wildtieren ist verboten. Das Auftreten von Ungeziefer ist der Genossenschaft zu melden.
- 7.4.** Bei der Benutzung elektrischer und gasbetriebener Geräte obliegt dem Wohnungsnutzer eine besondere Sorgfaltsverpflichtung zur Abwendung von Schäden am genossenschaftlichen Eigentum.
- 7.5.** Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen mit festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffen auf den Balkonen, Loggien und unmittelbar am Wohngebäude nicht gestattet. Die Nutzung eines Elektrogrills ist erlaubt, es sei denn, dass die damit verbundenen Beeinträchtigungen mit Rücksicht auf die Nachbarn dies ausschließen.
- 7.6.** Beim Rauchen auf dem Balkon ist Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Es ist untersagt, Reste von Zigaretten, Zigarren o.ä. sowie deren Asche vom Balkon in die Außenanlagen zu werfen.

Schlussbemerkungen:

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

Verstößt der Mieter gegen die Hausordnung, berechtigt dies die Genossenschaft gegebenenfalls zur außerordentlichen Kündigung des Nutzungsvertrages. Eine zeitweilige Nichtausübung des Kündigungsrechtes bedeutet nicht, dass die Genossenschaft auf dieses Recht verzichtet.

Diese Hausordnung tritt mit Beschluss der Vertreterversammlung der Wohnungsbau-genossenschaft Brandenburg eG vom 20.06.2018 am 01.07.2018 in Kraft. Gleichzeitig wird die bisherige Hausordnung unwirksam.