

HAUSORDNUNG der Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG

Die Hausordnung ist Ergänzung und Bestandteil jedes Nutzungsvertrages über eine Wohnung der Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG Sie soll dazu beitragen, die Wohnqualität für die Mitglieder/Wohnungsnutzer (im Weiteren Wohnungsnutzer genannt) zu gewährleisten und das genossenschaftliche Miteinander im Interesse aller Wohnungsnutzer zu regeln und zu fördern.

Grundlagen sind: die Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG
und die allgemeinen Vertragsbestimmungen für den Dauernutzungsvertrag.

Werden einzelne Bestimmungen der Hausordnung unwirksam oder lückenhaft, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

1. Allgemeine Hinweise

- 1.1 Jeder Wohnungsnutzer und die in seinem Haushalt lebenden Personen sowie die sich in seiner Wohnung aufhaltenden Gäste sind verpflichtet, die Hausordnung einzuhalten. Der Genossenschaftler, der als Wohnungsnutzer im Nutzungsvertrag genannt ist, hat darauf Einfluss zu nehmen.
- 1.2 Jeder Wohnungsnutzer ist berechtigt darauf einzuwirken, dass die Hausordnung von Anderen eingehalten wird. Stellt er Verletzungen der Hausordnung fest und sind Aussprachen mit dem Verursacher unwirksam, so ist der Geschäftsstelle der Genossenschaft Mitteilung zu machen, um weitere Schritte einleiten zu können.
- 1.3 Personelle Veränderungen, wie Tod eines Partners, Einzug eines Partners bei Eheschließung und Lebensgemeinschaft in den Haushalt des Wohnungsnutzers, sind umgehend der Geschäftsstelle mitzuteilen.

2. Sicherheit

- 2.1. Die Abwesenheit des Wohnungsnutzers entbindet ihn nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Wohnungsnutzers, wenn er bei längerer Abwesenheit eine Person seines Vertrauens wie Verwandte, Mitbewohner oder die Geschäftsstelle davon unterrichtet und Vorsorge für den leichten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft, z.B. bei längerer Abwesenheit die Wohnungsschlüssel übergibt und dies der Geschäftsstelle anzeigt. Andernfalls wird bei dringenden Fällen (Gefahr im Verzuge) eine gewaltsame Öffnung der Wohnung durch den Vermieter veranlasst.
- 2.2 Die Hauseingangstür darf nicht verschlossen werden, um sie in Notsituationen durch den Türöffner von der Wohnung aus öffnen zu können. Es ist nicht gestattet, selbsttätig schließende Haustüren unkontrolliert offen stehen zu lassen. Die Kellereingangs-, Hof- und Fahrradkellertüren sowie die Türen zum Dachboden sind verschlossen zu halten.
- 2.3 Die Bestimmungen des Brandschutzes über den Umgang, die Lagerung und den Transport von brennbaren Stoffen, sind unbedingt einzuhalten. Zu beachten ist, hochentzündliche Flüssigkeiten wie Benzin, leichtentzündliche Flüssigkeiten wie Ethanol und Aceton und entzündliche Flüssigkeiten wie Terpentinersatz, Petroleum, Farben, Lacke und Verdüner dürfen nur in handelsüblichen Kleinmengen (max. 1 Liter) für den privaten Gebrauch gelagert werden. Unzulässig ist auch die Lagerung brennbarer bzw. hoch-, leicht oder entzündlicher Flüssigkeiten in Durchgängen und Durchfahrten, in Treppenträumen, in allgemein zugänglichen Fluren, auf Dächern und in Dachräumen. Die Lagerung von Druck- und Flüssiggasbehältern, wie Spraydosen und Campinggasflaschen sowie pyrotechnischen Erzeugnissen im Kellerbereich ist verboten. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder die Nebenanlagen gebracht werden.
- 2.4. Das Betreten der Kellerräume mit offenem Licht, die Ausführung von Schweißarbeiten und Lackierarbeiten mit lösungsmittelhaltigen Anstrichstoffen im Keller sind verboten.
- 2.5. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an der Gasleitung ist sofort der Gasversorger sowie die Geschäftsstelle der Genossenschaft zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen. Absperrrichtungen in der Wohnung bzw. der Haupthahn im Keller sind zu schließen. Nach Beseitigung der Schadensursache darf der Gasabsperrhahn bzw. der Haupthahn nur durch die Fachfirma wieder geöffnet werden.

- 2.6. Bei Havarien an der Frischwasser- oder Abwasserleitung ist sofort die Geschäftsstelle bzw. die von der Genossenschaft per Hausaushang zugeordnete Fachfirma zu benachrichtigen. Sollte bei Havarien an der Wasseranlage das Wasser abgestellt worden sein, ist darauf zu achten, dass die Auslaufventile in den Wohnungen verschlossen sind. Erst wenn die Wohnungsnutzer über den Abschluss der Arbeiten informiert wurden, kann die Inbetriebnahme wieder erfolgen.
- 2.7. Versagt die allgemeine Flur- und Treppenbeleuchtung, so ist die Geschäftsstelle von den Wohnungsnutzern zu benachrichtigen.
- 2.8. Das Parken von Motorfahrzeugen und Anhängern auf den Wirtschaftswegen, den Wendeschleifen, Gehwegen und Grünanlagen ist verboten. Das Befahren der Wirtschaftswege hat mit Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Fahrräder sind nur an Fahrradständern anzuschließen. Das Abstellen der Fahrräder an den Fassaden und in den Hausfluren ist nicht gestattet.
- 2.9 Für das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Kinderspielgerät, Rollstühlen u.a. sind die vorhandenen Gemeinschaftskeller zu nutzen. Andere Gegenstände stellt der Eigentümer zur Aufbewahrung in den zu seiner Wohnung gehörenden Keller. Das Abstellen, Aufbewahren von Gegenständen und Geräten in den Hausfluren, in Treppenhäusern, auf Treppenpodesten sowie Flurfensterbrettern ist nicht gestattet.
- 2.10 Hauptabsperrventile für Wasser, Gas, Klappen in Abwasserleitungen, Haupteinspeisungen für Elektroenergie, Schornsteinöffnungen in den Kellern, Antennenverstärkereinrichtungen und Messinstrumente sind freizuhalten. Sie müssen leicht zugänglich sein. Jedes Mitglied hat sich über die Lage der Absperrmöglichkeiten der Versorgungsleitungen zu informieren, um diese bei Gefahr betätigen zu können.

3. Ordnung und Sauberkeit

- 3.1 Haus und Nebenanlagen, wie Müllstandsflächen und Grünanlagen sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind von den Verursachern unverzüglich zu beseitigen. Das Prinzip der Müllsortierung ist entsprechend den vorhandenen Containern auf den Müllstandsflächen von allen Wohnungsnutzern bei der Entsorgung ihres Hausmülls anzuwenden.
- 3.2 Das Rauchen in Kellern, auf Dachböden und in Treppenhäusern ist nicht gestattet.
- 3.3 Der Wohnungsnutzer hat die überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung überlassenen Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Alle überlassenen Räume sind ausreichend so zu lüften und die Wohnung so zu beheizen, dass eine Schädigung der Bausubstanz durch unsachgemäße Be- und Entlüftung ausgeschlossen werden kann.
- 3.4 Treppenhaus, Boden, Vorkeller, Kellergänge, Gemeinschaftsräume sowie Müllhaus oder Müllstandsplatz sind von Gerümpel und Sperrmüll freizuhalten. Sperrmüll ist von jedem Wohnungsnutzer selbst einem ortsansässigen Entsorger zuzuführen.
- 3.5 Das Entsorgen von Sperrmüll, Verpackungen und anderen Abfällen aus gewerblicher Tätigkeit über die Hausmüllgefäße ist untersagt.

4. Gegenseitige Rücksichtnahme

- 4.1 Das Halten von Haustieren (insbesondere von Hunden und Katzen) ist mit Ausnahme der Haltung von Kleintieren, wie Ziervögeln und Fischen in üblicher Anzahl genehmigungspflichtig und ist nur gestattet, wenn die Mitbewohner des Hauses nicht belästigt werden. Die Genehmigung ist für jedes Tier beim Vorstand einzuholen. Der Tierhalter hat zu gewährleisten, dass
 - Wohnungen und Nebeneinrichtungen nicht beschädigt oder die Nutzungsfähigkeit nicht beeinträchtigt,
 - Hausbewohner durch die Tierhaltung nicht gefährdet,
 - Verschmutzungen sofort und unaufgefordert beseitigt und
 - Hunde sowie Katzen von Spiel- und Trockenplätzen ferngehalten werden.
- 4.2 Das Füttern von Wildtieren z.B. Kaninchen, Wildschweine und Vögeln z.B. Enten, Rabenvögel und insbesondere Tauben sowie herrenlosen Katzen und Hunden in den Grünanlagen, im Müllhaus bzw. auf dem Müllstandsplatz sowie von Balkonen und Fenstern hinab ist untersagt.
- 4.3 Das gemeinsame Wohnen erfordert ständige Aufmerksamkeit und gegenseitige Rücksichtnahme. Alle Hausbewohner, einschließlich ihrer Gäste, haben sich so zu verhalten, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird.
- 4.4 Für die Vermeidung von Lärmbelästigungen gilt die Berliner Lärmschutzverordnung (LärmVO in der Fassung vom 23.03.2004). Hier heißt es unter anderem:

Während der nächtlichen Ruhezeiten, 22.00 – 6.00 Uhr, ist jeder ruhestörender Lärm untersagt, auch das die Ruhe beeinträchtigende Betreiben von Haushaltsgeräten, wie Waschmaschinen, Wäscheschleudern u. a.

Lärmverursachende Arbeiten (z.B. Stemm- und Bohrarbeiten) durch Hausbewohner dürfen Montag bis Sonnabend in der Zeit von 7.00 – 13.00 und von 15.00 – 20.00 Uhr ausgeführt werden. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen ist jeglicher ruhestörender Lärm verboten.

Das Abspielen von Tonträgern, das Betreiben von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie das Hausmusizieren sind stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Auch im Treppenhaus, auf Wegen und in den Grünanlagen ist unzumutbarer Lärm zu vermeiden.

Hausmusizieren ist außerhalb der Ruhezeiten für zwei Stunden gestattet. Die Mitbewohner sind über die Zeit zu informieren. Die Fenster sind zu schließen.

- 4.5 Das Ausschütteln von Decken, Teppichen u.a. sowie das Wegwerfen von Unrat (Pflanzenreste, Zigarettenstummel u.a.) aus Fenstern und von Balkonen, sind zu unterlassen.
- 4.6 Wäsche darf auf dem Balkon nur unterhalb der Brüstungshöhe zum Trocknen aufgehängt werden. Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Verschmutzungen bzw. Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster, Fensterbänke, darunter liegende Balkone und auf Passanten tropft.
Ein Abstellen von Pflanzen auf den Außenfensterbrettern ist nicht gestattet.

5. Erhaltung der Bausubstanz

- 5.1 Jeder Wohnungsnutzer einer genossenschaftlichen Wohnung hat die Pflicht, Havarien, Schäden und Mängel, die in der Wohnung, am Wohnblock oder den Außenanlagen auftreten, unverzüglich dem zuständigen Wohnungsverwalter oder der Geschäftsstelle zu melden. Der Wohnungsnutzer Mitglied hat alles Zumutbare zu tun, um die Ausweitung von Schäden zu verhindern.
Havarien sind sofort der Geschäftsstelle bzw. der von der Genossenschaft per Hausaushang zugeordneten Fachfirma zu melden.
- 5.2 Wasserführende und sanitäre Anlagen in der Wohnung sind in der Winterperiode gegen Einfrieren zu schützen. Frostschäden innerhalb der Wohnung werden auf Kosten des Mieters behoben. Zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit sind die Absperrventile der wasserführenden Leitungen **mindestens 2 x jährlich** zu bewegen.
- 5.3 Das Betreten der Dächer ist nicht gestattet.
- 5.4 In die Abflüsse der Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen dürfen Materialien, die Verstopfungen verursachen können sowie Lösungsmittel oder andere Schadstoffe, nicht eingebracht werden. Gegebenenfalls muss der Verursacher für die Kosten der Beseitigung von Verstopfungen oder anderer Schäden aufkommen.
- 5.5 Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht gelüftet werden.
- 5.6 Bauliche Veränderungen in der Wohnung, in den Nebenräumen und an Anlagen und Einrichtungen des Wohnblocks und der Nebeneinrichtungen sind genehmigungspflichtig. Unter baulichen Veränderungen sind alle Veränderungen gegenüber dem Standard der Bauausführung sowie der fest mit dem Bau verbundenen Ausrüstungsgegenstände (auch Elektrik, Gas, Wasser usw. sowie das Anbringen privater Antennenanlagen) zu verstehen.

Genehmigungen sind vor Beginn der Veränderungen beim Vorstand einzuholen.

Werden durch den Wohnungsnutzer bauliche Veränderungen ohne Genehmigung durchgeführt, so ist auf Forderung des Vorstandes umgehend der alte Zustand wiederherzustellen oder es wird auf Veranlassung des Vorstandes der alte Zustand wiederhergestellt. Die Kosten trägt in jedem Falle der Wohnungsnutzer.

6. Genossenschaftswidriges Verhalten

- 6.1 Wiederholte grobe Verstöße gegen die Hausordnung sind genossenschaftswidriges Verhalten und können gem. §10 (1) a) der Satzung vom 08.11.1990 in der Fassung vom 18.02.2005 Anlass für den Ausschluss aus der Genossenschaft sein und somit die Kündigung der Wohnung nach sich ziehen.

Die Hausordnung wurde durch Beschluss der Vertreterversammlung am 11.06.2008 für verbindlich erklärt und setzt damit die Hausordnung vom 13.06.2007 außer Kraft.