



Marzahner Tor

Hausordnung

der Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG

Hausordnung

Anerkennung der Hausordnung

Diese Hausordnung wurde von der Vertreterversammlung im Juni 2004 beschlossen. Die jeweils aktuelle Fassung ist gültig.

Die Hausordnung darf die Genossenschaft nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für das Mitglied zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mitglied besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mitgliedes.

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn, im Haushalt lebende Personen und seine Besucher verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietobjektes. Bei schwerwiegenden Fällen oder bei Wiederholung kann der Vermieter das Vertragsverhältnis 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 Mieter ersatzpflichtig. Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Nutzers und seiner Familie. 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 soll diese Hausordnung dienen.

I. Lüftung

Zu jeder Jahreszeit ist ausreichend zu lüften. Die Auskühlung der anliegenden Wohnungen durch zu langes Lüften der eigenen Wohnung sowie über die Hauseingangstüren oder Treppenhausfenster ist- besonders auch im Winter- zu unterlassen. Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.

Eingriffe in die Funktionsweise der Zwangsentlüftungen sind untersagt.

II. Reinigung

1) Haus und Grundstück sind rein zu halten. Grundsätzlich erfolgt die Reinigung durch vertraglich gebundene Firmen und Privatpersonen. Durch Hausbewohner selbst verursachte außergewöhnliche Verunreinigungen, z. B. bei Ein- und Auszug, Renovierungsarbeiten in der Wohnung, Beschmieren von Wänden, Fahrkabinen der Aufzüge sowie Exkremente und Haare von Haustieren etc., sind vom Verursacher bzw. Halter unverzüglich zu beseitigen.

2) Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw. dürfen nur zerkleinert in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Die Türen zu den Boxen sind zu schließen. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Eine Verstopfung der Abwurfanlage ist unverzüglich dem Hausmeister zu melden.

3) Toiletten und Abflussbecken, Handwasch- bzw. Spülbecken, Badewannen- bzw. Duschabflüsse:
Der Mieter ist für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung verantwortlich. Nur materialschonende Mittel dürfen zur Anwendung kommen. In die Toiletten, Wasch- und Spülbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht geschüttet werden.

4) Zusätzliche Blumenkästen sind fachgerecht anzubringen. Beim Begießen von Pflanzen auf Loggien und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Loggien von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

5) Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über den Loggiabrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

6) Das Hinauswerfen von Gegenständen, insbesondere Zigarettenreste, aus Fenstern und von Loggien ist nicht gestattet.

7) Die Fütterung von Vögeln und wild bzw. frei lebenden Tieren innerhalb der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen, auch aus den Fenstern heraus, ist untersagt.

III. Lärmschutz

- 1) Zu jeder Tageszeit ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch, welches die Ruhe der Mitbewohner beeinträchtigen kann, zu vermeiden. Notwendige Reparaturen sowie das Bohren sind nur montags bis freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr, unter Berücksichtigung der Mittagsruhezeit, und sonnabends in der Zeit von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr zügig auszuführen.
- 2) Außer der Mittagsruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr läuft eine weitere besondere Ruhezeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr. In diesen Zeiten ist der Gebrauch von Haushaltsgeräten, soweit dadurch starke Geräuschbelästigungen verursacht werden, nicht gestattet.
- 3) Das Abspielen und Abhören von Rundfunkgeräten und Tonträgern jeder Art sowie das Hausmusizieren ist stets auf die Wohnung und auf Zimmerlautstärke zu beschränken. Das Musizieren mit Blasinstrumenten und Schlagzeugen ist nicht gestattet. Auch auf Zugangswegen, äußeren Anlagen, Fluren und im Treppenhaus ist jegliche Lärmverursachung zu vermeiden.
- 4) Alle von den Nutzern betriebenen elektrischen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört sein. Der Vermieter kann hinsichtlich aller von dem Nutzer betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten des Nutzers schalldämmende Maßnahmen, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Nutzer ausschließen, vorgenommen werden.
- 5) Die Kinder haben grundsätzlich die vorhandenen Spielplätze zu nutzen. Flure und Treppenhäuser, Kellerräume und Zugangswege sind zum Spielen nicht zugelassen. Eltern und Aufsichtsberechtigte haben dafür zu sorgen, dass auf den Spielplätzen die Kinder nicht zu einer übermäßigen Störung der Anlieger werden. Beim Spielen in der Wohnung ist eine übermäßige Störung der anderen Hausbewohner zu vermeiden.
- 6) Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 7) Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.
- 8) Treppenhäuser und Durchgänge dürfen nicht als Aufenthaltsraum für Personen, die sich besuchsweise im Wohnhaus aufhalten, missbraucht werden.
- 9) Das Verlegen von Laminat ist aus schallschutztechnischen Gründen grundsätzlich untersagt.

IV. Sicherheit

- 1) Die Nutzer haben Vorsorge zu treffen, dass die kälte- und frostempfindlichen Anlagen in ihrer Wohnung bei niedrigen Temperaturen voll funktionsfähig bleiben. Das gilt insbesondere für wasserführende Leitungen. Erhöhte Einfriergefahr besteht während der Nachtzeit und wenn die Außentemperatur -5 Grad Celsius unterschreitet.
- 2) Bei drohendem Unwetter sind alle Fenster des Hauses und seiner Anlagen geschlossen zu halten.
- 3) Leicht brennbare oder explosive Stoffe, feuergefährliche Gegenstände und geruchsbelästigende Stoffe dürfen grundsätzlich weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen und Kellern aufbewahrt oder verwendet werden.
- 4) Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- 5) Das Offenstehenlassen der in das Haus führenden Türen, sowie der Kellertüren – von notwendigen Ausnahmen abgesehen – ist für jede Tages- und Nachtzeit untersagt. Verantwortlich dafür ist jeder Mieter (und dieser auch für seine Angehörigen, Besucher usw.), der während dieser Zeit das Haus betritt oder verlässt.
- 6) Treppenhäuser und Flure (auch Kellerflure) müssen frei bleiben von Gegenständen jeglicher Art. Dazu gehören u. a. Schuhe, Schuhschränke und andere Gegenstände. Fußmatten sollten eine Größe von ca. 40x80 cm nicht überschreiten und sind an den Reinigungstagen aus dem Treppenhaus zu entfernen.
- 7) Hauseingänge, Zugangswege und Einfahrten sind von allen Hindernissen freizuhalten.
- 8) Bei Undichtigkeiten an den Wasserleitungen/Entwässerungsanlagen ist unverzüglich der Hausmeister bzw. der Bereitschaftsdienst zu benachrichtigen.
- 9) Die Absperrventile (warm und kalt) sind nach längerer Abwesenheit bzw. vorübergehender Wassersperre zu betätigen.
- 10) Um Beschädigungen zu vermeiden, ist u. a. das Anbohren der Außenfassade, auch im Bereich der Loggien, untersagt.
- 11) Aus Sicherheitsgründen ist das Rauchen im Treppenhaus, in Kellerbereichen und den Aufzügen zu unterlassen.
- 12) Das Abschließen der Hauseingangstüren ist nicht gestattet.
- 13) Das Abbrennen von Feuerwerkskörpern ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften nur am 31.12. und 1.1. jeden Jahres erlaubt. Hierbei sind die Sorgfaltspflichten zu beachten. Sie besagen, dass eine Gefährdung anderer Personen bzw. des Eigentums der Genossenschaft ausgeschlossen sein muss.

Sicherheitshinweise: Nie Feuerwerkskörper auf Personen, Tiere, Gebäude, Fahrzeuge und brennbare Gegenstände werfen. Artikel, die nur zur Verwendung im Freien bestimmt sind, weder im Haus noch in der Nähe offener Fenster zünden. Raketen aus leeren Flaschen abschießen (in die vom Gebäude abgewandte Richtung). Ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 Metern zum Gebäude oder zu Einrichtungen der Genossenschaft ist einzuhalten.

V. Gemeinschaftseinrichtungen

Personenaufzüge

- 1) Der Aufzug darf von Kleinkindern bis zum 6. Lebensjahr nur in Begleitung Erwachsener benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird, Dauerbelastungen führen zu Schäden.
- 2) In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird und Beschädigungen und Verschmutzungen der Kabine ausgeschlossen sind.
- 3) Die Benutzung des Aufzuges zum Zwecke der Beförderung von Umzugsgut muss dem Hausmeister rechtzeitig angezeigt werden. Die Fahrkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen, Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Gemeinschaftsantenne

- 1) Die Verbindung von TAD (Teilnehmeranschlussdosen) in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Soweit das Kabel nicht von der Wohnungsgenossenschaft zu Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Er hat sich zu versichern, dass die Anschlusskabel den aktuellen technischen Anforderungen entsprechen. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
- 2) Der Hausbewohner hat Schäden an der Gemeinschaftsempfangsanlage oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Empfangsanlage schließen lassen, unverzüglich der Kabelstörungsannahmestelle mitzuteilen. Nur Beauftragte der Wohnungsgenossenschaft sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.
- 3) Der Hausbewohner hat den von der Wohnungsgenossenschaft beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Testsendezeiten nach vorheriger Anmeldung zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsempfangsanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.
- 4) Empfangsanlagen dürfen neben der vermietetseitig angebrachten gemeinschaftlichen Empfangsanlage nur mit Genehmigung des Vermieters installiert werden. Veränderungen an der Gemeinschaftsanlage sind untersagt.

Allgemeinbeleuchtung

Die Allgemeinbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Vermieter oder sein Beauftragter zu unterrichten. Jeder Mieter hat einstweilen auf den zu seiner Wohnung führenden Treppen und Fluren für ausreichende Beleuchtung zu sorgen. Der Anschluss besonderer mit Strom betriebener Anlagen an das Netz der Allgemeinbeleuchtung ist nicht gestattet.

Grünanlagen

Die Grünanlagen dienen der Erholung und dem ansehnlichen Erscheinungsbild unserer genossenschaftlichen Wohnanlagen und sind daher schonend zu behandeln. Beschädigungen jeglicher Art sind untersagt.

VI. Veränderungen, Inbetriebnahme von elektr. Anlagen

Veränderungen an der Substanz des Hauses und seinen Anlagen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters vorgenommen werden. Der Nutzer ist verpflichtet, vor Aufstellen mit elektr. Strom betriebener Anlagen mit ortsfestem Anschluss das Einverständnis des Vermieters einzuholen. Eingriffe an den Lüftungsanlagen sind untersagt.

VII. Haustiere

Das Einbringen und Halten von mehr als einem größeren Haustier, Katzen, Hunden usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere eine der Hausgemeinschaft unzumutbare Belästigung eintritt. Der Vermieter kann verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen bzw. eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorgelegt wird.

Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Die landesrechtlichen Gesetze zur Hundehaltung sind einzuhalten. Das Halten von Hunden, die von der Allgemeinheit, insbesondere der Hausgemeinschaft, als bedrohlich anzusehen sind, ist untersagt.

VIII. Beschädigungen

Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen, sind sofort dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen versuchen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.

IX. Verschiedenes

Kürzere oder länger dauernde Abwesenheit des Nutzers entbindet diesen nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt im Interesse des Nutzers, wenn er bei Abwesenheit von mehr als 24 Stunden den Bevollmächtigten des Vermieters bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für einen erleichterten Zugang zu seiner Wohnung bei Notfällen trifft. Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen im Zweifel nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich.