

Haus- und Hofordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Babelsberg eG

(Ausgabe 2006)

(Gilt als Ergänzung zum bestehenden Nutzungsvertrag)

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als **rechtsverbindlicher** Bestandteil des Nutzungsvertrages einzuhalten.

1. Verantwortung des Mieters

1.1. Sicherheit – genossenschaftliches Eigentum

- 1.1.1. Bestimmungen und Anforderungen zum Brandschutz und zum brand-schutzgerechten Verhalten sind zu beachten und einzuhalten.
- 1.1.2. Die Benutzung von Feuer oder offenem Licht ist in Boden- und Keller-räume untersagt.
- 1.1.3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren sowie Geruch verursachenden oder gefährlichen Stoffen in Keller- und Bodenräumen ist untersagt.
- 1.1.4. Bei längerer Abwesenheit eines Mieters sind die Absperrhähne für Gas und Wasser in der Wohnung zu schließen.
- 1.1.5. Bei Havarien an Gasanlagen sind umgehend der Notdienst der Stadtwerke bzw. der Havariedienst (notfalls Feuerwehr) 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. Der Haupthahn ist zu schließen.

- 1.1.6. Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar an Gebäuden (auch Garagen) liegenden Flächen nicht gestattet. Beim Grillen auf dem Hofgelände sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten. Es ist auf einen entsprechenden Abstand zum Haus zu achten und unnötige Belästigungen anderer Mieter sind zu unterlassen. Brandschäden auf den Rasenflächen sind zu vermeiden.
- 1.1.7. Haustüren (Hof- und Straßentüren), Feuerschutztüren sowie Gartentore und Kellerzugänge sind wegen Einbruchgefahr geschlossen zu halten.
- 1.1.8. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sowie Kellertreppen und Kellergänge und sonstige Fluchtwege sind ständig freizuhalten. Das Abstellen von Schuhen, Regalen, Fahrrädern oder anderen Gegenständen (auch auf den Fensterbrettern) ist grundsätzlich untersagt.
- 1.1.9. Auf den Hausböden dürfen keine Gegenstände abgestellt oder gelagert

werden. Das kurzzeitige Abstellen von Gegenständen bedarf der Genehmigung durch den Vorstand.

- 1.1.10. Das Unterstellen von Motorrädern, Mofas, Mopeds und anderen kraftstoffbetriebenen Maschinen oder Aggregaten im Haus ist nicht gestattet.
- 1.1.11. Die Boden- und Kellertüren sind nach Benutzung der Räume grundsätzlich zu verschließen.
- 1.1.12. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit im Allgemeinen geschlossen zu halten. Zu Lüftungszwecken ist eine kurzzeitige Öffnung gestattet. Dachfenster und Dachluken dürfen nur geöffnet werden, soweit ein Einregnen, Einschneien, Wind- und Sturmschäden sowie sonstige Wettereinbrüche vermieden werden. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden.
- 1.1.13. Freizeit- und Gartenmöbel sind nach Benutzung von der Hofanlage zu entfernen. Wäscheleinen auf Böden und Höfen sind nach dem Wäschetrocknen umgehend abzunehmen.
- 1.1.14. Das Wäschetrocknen an Fenstern und Hausfassaden ist nicht gestattet.
- 1.1.15. Jegliche Anpflanzungen von mehrjährigen Sträuchern, Bäumen und Ähnlichem auf dem Gelände der Genossenschaft bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand.
- 1.1.16. Das Abstellen von Gegenständen auf Außenfensterbänken ist untersagt.
- 1.1.17. Bauliche Veränderungen oder Veränderungen mitvermieteter Einrichtungen bzw. Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bauvereins vorgenommen werden. Dazu gehören insbesondere das Anbringen von Antennen- und Satellitenanlagen, Installationen jeglicher Art, Türenausbau, Fliesenlegerarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Auslegen des Fußbodens mit Laminat. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann die Genossenschaft Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und Schadenersatz verlangen. Auch im Falle einer Zustimmung kann Ersatz für die Kosten der Veränderungen von der Genossenschaft nur verlangt werden, soweit eine entsprechende Vereinbarung mit dem Bauverein vorliegt.
- 1.1.18. Elektrische Anlagen in privat genutzten Kellern, Gartenanlagen usw. bedürfen der Genehmigung durch den Vorstand der Genossenschaft.
- 1.1.19. Beschädigungen der Substanz des Hauses oder seiner Anlagen sind sofort dem Vorstand der Genossenschaft oder seinem Beauftragten zu melden. Bei unmittelbar drohenden Gefahren sollen die Mieter einstweilen selbst durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe sorgen. Sicherungen und Warnzeichen sind anzubringen.
- 1.1.20. Das Betreten der Hof- und Gartenanlagen bei Schnee- und Eisglätte sowie bei widrigen Wetterlagen geschieht auf eigene Gefahr.

1.2. Reinigung

- 1.2.1. Die Häuser und zugehörige Anlagen sind sauber zu halten. Vom Mieter verursachte Verunreinigungen sind durch ihn umgehend zu beseitigen.
- 1.2.2. Sofern die Hausreinigung nicht durch einen Dritten (z.B. Fremdfirma) gebunden ist, sind durch die Mieter einer Etage im wöchentlichen Wechsel die Treppenaufgänge zu reinigen und durch die Mieter des Hausaufgangs im wöchentlichen Wechsel die Reinigung von Kellertreppen, Kellergänge, Bodentreppe und Hauseingänge zu organisieren. Die sich in der Anlage befindenden Reinigungsvorgaben sind mit dem in Kraft treten dieser Haus- und Hofordnung für alle verbindlich.
- 1.2.3. Die Laubbeseitigung und Sauberhaltung auf dem genossenschaftlichen Freigelände z.B. Rasenflächen, Vorgärten u. ä. obliegt - sofern keine anderen Regelungen getroffen wurden - den Mietern in gemeinschaftlicher Arbeit. Der Vorstand stellt dazu Container bzw. Laubsäcke bereit und sichert deren Abtransport.
- 1.2.4. Für Heckenschnitt, Rasenschnitt und Gehwegreinigung, sowie alle Arbeiten des Winterdienstes auf Gehwegen, wie z. B. Schneeberäumung und Glättebeseitigung ist die Genossenschaft zuständig. Als Gehwege im Sinne dieser Haus- und Hofordnung gelten die öffentlichen Fußwege und die Zugangswege zu den Hauseingängen.
- 1.2.5. Hausmüll darf nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Sperriger Abfall darf nur zerkleinert in die Müllgefäße geschüttet werden. Papier, Pappe, Glas, Plaste und Büchsen aller Art sind in die speziell dafür vorgesehenen Behälter zu entsorgen. Die Stellplätze der Müllgefäße sind sauber zu halten. Bei Verunreinigungen der Stellplätze und auch in den Behausungen der Tonnen, wird die Reinigung von einer Fremdfirma übernommen. Die Kosten werden auf die Betriebskosten umgelegt.
- 1.2.6. Die Wohnung ist sauber zu halten, gut zu lüften und pfleglich zu behandeln. Auch in der kalten Jahreszeit ist die Wohnung ausreichend, kontinuierlich und bedarfsgerecht zu lüften. Dies erfolgt möglichst durch Stoßlüftung, da hierfür der erforderliche Energieverbrauch am geringsten ist. Stoßlüftung heißt, dass das Fenster etwa 5 bis 10 Minuten vollständig geöffnet (am besten Durchzug) und dann wieder geschlossen wird. Auf diese Weise werden hygienische Luftverhältnisse aufrechterhalten und Bauschäden durch überhöhte Luftfeuchte vermieden. Dauerlüften, etwa durch Schrägstellen der Kippfenster, sollte vermieden werden. Dadurch kühlen auch die Wände aus, deren Wiedererwärmung zusätzliche Energiekosten verursacht. Sofort nach größerem Feuchtigkeitsanstieg (z.B. Duschen, Wäschetrocknen in den Räumen, ...) ist zu lüften. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht gelüftet werden. Die Luftzirkulation auch hinter den Möbelstücken ist zu gewährleisten.
- 1.2.7. In die Toiletten- und Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfä-

le, Papierwindeln, Hygieneartikel u. ä. geschüttet werden. Die Nutzerseite hat die Kosten der Beseitigung einer von ihr schuldhaft verursachten oder zu vertretenden Verstopfung zu tragen.

1.2.8. Bei Nichteinhaltung der Hausordnung hinsichtlich der Reinigungs- und Pflegearbeiten werden die betreffenden Mieter durch den Vorstand schriftlich aufgefordert, ihren Mieterpflichten umgehend nachzukommen. Kommen sie diesen Pflichten trotz schriftlicher Aufforderung nicht nach, wird nachfolgender Verfahrensweg beschritten:

- a) Dem betreffenden Mieter wird eine schriftliche Abmahnung ausgesprochen wegen Nichteinhaltung der Hausordnung, da dies eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache darstellt. Gleichzeitig wird ihm bekannt gegeben, dass der Vorstand im Wiederholungsfall Dritte beauftragt (Ersatzvornahme), die laut Hausordnung anstehenden Mieterpflichten zu erledigen. Die dabei anfallenden Kosten werden dem säumigen Mieter auferlegt.
- b) Kommt der Mieter auch nach der Abmahnung weiterhin seinen laut Hausordnung anstehenden Pflichten nicht nach, so wird wie angedroht verfahren. Der Mieter wird hierüber schriftlich informiert.
- c) Wird von dem betreffenden Mieter die Rechnung aus der Ersatzvornahme nicht bezahlt, so stellt dies eine Fortführung der vertragswidrigen Nutzung der Mietsache dar, die nach weiterer Abmahnung zur Kündigung führt.
- d) Erweckt ein Hausaufgang fortgesetzt den Eindruck mangelnder Reinigung und Pflege, ohne dass eine individuelle Schuld zweifelsfrei nachweisbar ist, behält sich der Vorstand vor, Reinigungsdienste auf Dauer einzusetzen und die Kosten innerhalb der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter des betreffenden Hausaufganges umzulegen.

2. **Gemeinschaft - Zusammenleben**

2.1. Mit Rücksicht auf die Mitbewohner ist ruhestörender Lärm, insbesondere nach 22.00 Uhr zu unterlassen, Fernseh- und Audiogeräte usw. sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, ihre Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

2.2. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in der Wohnung, Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Arbeiten montags bis freitags in der Zeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr, sonntags von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr vorzunehmen. Sonntags und feiertags ist jeglicher ruhestörender Lärm zu vermeiden.

2.3. Außerhalb der Wohnung sollen Kinder auf genossenschaftlichem Gelände möglichst auf dem Spielplatz - falls vorhanden - spielen. Spiel und Sport in den Anlagen muss auf die Anwohner und Bepflanzung Rücksicht nehmen. Das Fahrradfahren und Fußballspielen in den Hof- und Gartenanlagen ist

nicht gestattet. Die vorhandenen Spielplätze in den Hofanlagen sind für Kinder im Alter bis zu 12 Jahren eingerichtet. Von den Eltern wird erwartet, dass sie die Kinder zur Achtung der Gemeinschaft und zur Schonung der Gartenanlagen und des sonstigen genossenschaftlichen Eigentums anhalten.

- 2.4. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sind benachbarten Hausbewohnern rechtzeitig anzukündigen. Bei Festlichkeiten auf dem Hof ist ab 22.00 Uhr ruhestörender Lärm zu unterlassen. Andere Bestimmungen, die einzuhalten sind, bleiben davon unberührt.

3. **Sonstiges**

- 3.1. Dem Vorstand bzw. dessen Beauftragten ist auf Verlangen das Betreten der Räume zur Kontrolle der Instandhaltung der Wohnung und Nebenräumlichkeiten sowie zur Vorbereitung und Durchführung von Reparaturen nach vorheriger Anmeldung zu gestatten.
- 3.2. Gemeinschaftsräume dürfen nur mit Zuweisung des Vorstandes privat genutzt werden. Sie sind keine Abstellräume.
- 3.3. Das Aufstellen von Schuppen, Bungalows und anderen baulichen Anlagen auf den Freiflächen der Genossenschaft bedarf der Zustimmung des Vorstandes.
- 3.4. Das Befahren des genossenschaftlichen Geländes mit Kraftfahrzeugen sowie das Abstellen dieser (PKW, Anhänger, Motorräder, Mopeds) sind ohne Berechtigung nicht gestattet. Berechtigungen kann nur der Vorstand erteilen.
- 3.5. Die Haltung von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vorstandes. Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z.B. Ziervögel, Zierfische) in ortsüblichem Umfang. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grunde widerrufen werden. Die Haltung gefährlicher Tiere ist immer vertragswidrig.
- 3.6. Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten der Hof- und Gartengelände in den einzelnen Wohngebieten werden durch Festlegungen des Vorstandes geregelt.
- 3.7. Auf der gemeinsamen Beratung von Aufsichtsrat und Vorstand haben beide Gremien die vorliegende Haus- und Hofordnung in getrennten Abstimmungen am 14.08.2006 einstimmig beschlossen und erklären ihre Wirksamkeit für die WG Bauverein Babelsberg eG ab dem 01.09.2006.

Anlage:

Leistungsverzeichnis Reinigung