

Baugenossenschaft **„Freie
Scholle“** zu Berlin eG

HAUSORDNUNG

PRÄAMBEL

Das Zusammenleben mehrerer Menschen in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz. In unserer Hausordnung haben wir herausgearbeitet, was uns wichtig ist und was Ihnen wichtig sein sollte, damit alle sagen können: Hier lässt es sich gut wohnen und leben!

Die Beachtung und Einhaltung dieser Hausordnung durch alle Hausbewohner und deren Besucher bietet die Gewähr für eine gute Nachbarschaft. Ruhe, Ordnung, Sauberkeit und Zurückhaltung erhalten den Hausfrieden.

Meinungsverschiedenheiten sollten in jedem Fall durch verständnisbereite und rücksichtsvolle Aussprache der beteiligten Hausbewohner geregelt und dadurch offene Streitigkeiten vermieden werden.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Dauernutzungsvertrages.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Ausdrucksform gewählt, wobei sich alle Ausführungen auf Angehörige aller Geschlechter beziehen.

I. HAUS- UND WOHNUNGSPFLEGE

1. Die Wohnung mit ihrem Zubehör ist pfleglich zu behandeln und stets im sauberen Zustand sowie frei von Ungeziefer zu halten. Dasselbe gilt für die Kellerräume bzw. Kellerboxen.
2. Jegliche bauliche Veränderung im Wohn- und Kellerbereich sowie an den Außenanlagen sind nur nach Genehmigung durch die Baugenossenschaft zulässig.
3. Das Anbringen von selbst gestalteten Schildern, Aufklebern oder sonstigen Informationsblättern ist nur mit Genehmigung der Baugenossenschaft gestattet.

II. SCHUTZ VOR LÄRM

1. Lärm belastet alle Hausbewohner. Halten Sie deshalb die allgemeinen Ruhezeiten von 22.00 bis 7.00 Uhr ein, und vermeiden Sie jede über das normale Maß hinausgehende Lärmbelästigung. An Sonn- und Feiertagen sollte auf das Ruhebedürfnis der Hausbewohner besondere Rücksicht genommen werden.
2. Beachten Sie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin sowie die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsgesetzes (BImSchV) in den geltenden Fassungen.
3. Stellen Sie Fernseh-, Rundfunkgeräte, andere Tonträger sowie Computer auf Zimmerlautstärke ein; auch deren Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf Ihre Nachbarn nicht stören. Auch durch Musizieren dürfen Sie Ihre Nachbarn insbesondere während der allgemeinen Ruhezeiten nicht stören. Betreiben Sie Waschmaschinen, Wäschetrockner und auch Geschirrspülmaschinen möglichst nicht länger als bis 22.00 Uhr.
4. Achten Sie bei Lärm verursachenden hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Außenanlagen darauf, dass Sie diese Arbeiten werktags außerhalb der vorgenannten Ruhezeiten durchführen. Diese Arbeiten sollten bis 20.00 Uhr beendet sein.
5. Partys oder Feiern dürfen nicht zu unzumutbaren Lärmbelästigungen der Hausgemeinschaft führen. Grundsätzlich gelten auch in diesen Fällen die allgemeinen Ruhezeiten. Sprechen Sie bitte vorher mit den anderen Hausbewohnern, die dann sicherlich ein gewisses Maß an Geräusch- und Geruchseinwirkung tolerieren werden.

III. LÜFTUNG, HEIZUNG UND WASSER

1. Belüften und beheizen Sie Ihre Wohnung ausreichend. Der Austausch der Raumluft hat in der Regel durch wiederholte Stoß- und Querlüftung, d.h. die Fenster kurzzeitig weit öffnen, zu erfolgen. Wir müssen Ihnen das Entlüften der Wohnung in das Treppenhaus untersagen, weil dies deutlich am Sinn und Zweck des Lüftens vorbei geht und zu Belästigungen der Nachbarn führen kann.

2. Sinkt die Außentemperatur unter den Gefrierpunkt, müssen Sie im gemeinschaftlichen Interesse alles tun, um ein Einfrieren der Sanitäreanlagen (Abflussrohre, Wasserleitungen usw.) sowie Heizkörper und Heizrohre zu vermeiden. Halten Sie deshalb insbesondere Keller-, Boden- und Treppenhausfenster in der kalten Jahreszeit – außer zum Lüften – unbedingt geschlossen. Bei Regen, Schneefall sowie Frost- und Unwettergefahr hat der Nutzer dafür Sorge zu tragen, dass alle Fenster der Wohnung, des Balkons, des Treppenhauses, des Kellers und die Dachöffnung geschlossen sind (allgemeine Obhutspflicht).

3. Um Wasserverunreinigungen durch Legionellen u. a. zu vermeiden, sorgen Sie bitte insbesondere bei längerer Nichtnutzung der Wohnung (länger als eine Woche) für eine ausreichende Warm- und Kaltwasserentnahme an allen Wasserhähnen oder Duschköpfen sowie ausreichende Betätigung der Toilettenspülung.

IV. BENUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS

1. Wenn Ihre Kinder und Ihr Besuch den Spielplatz benutzen, achten Sie darauf, dass Sie Spielzeug und Abfälle nach Beendigung des Spielens einsammeln und tragen Sie damit zur Sauberkeit des Spielplatzes bei. Die Benutzung der Spielgeräte auf unseren Spielplätzen geschieht auf eigene Gefahr. Auch Ihre Kinder müssen beim Spielen die allgemeinen Ruhezeiten einhalten.

2. Auch auf Rasenflächen, die zum Spielen freigegeben sind, ist zum Schutz der Grünflächen das Fußballspielen sowie das Befahren mit Fahrrädern, Skateboards, Inlinern, Kickboards etc. nicht erlaubt. Im Treppenhaus, im Treppenflur sowie auf den Dachböden und im Keller sollen Kinder nicht spielen und lärmern, keinesfalls dürfen Wände, Flure und Gänge beschriebe oder beschmutzt werden.

3. Hof, Hausdurchgänge, Gehwege und gärtnerische Anlagen dürfen nicht als Lager-, Abstell- oder Waschplätze für Fahrzeuge und sonstige Gegenstände verwendet werden. Gehwege dienen dem Fußgänger; sie sind keine Fahrbahn für Motorfahrzeuge, Fahrräder, Skateboards usw. oder gar Fußballplatz. Das Befahren der Grünflächen sowie Gehwege in den Gemeinschaftsanlagen der Baugenossenschaft mit Fahrzeugen aller Art ist nicht gestattet.

4. Die gärtnerischen Anlagen dürfen nicht verändert werden.

5. Werfen Sie keine Abfälle in die Grünanlagen und füttern Sie keine Tiere, insbesondere keine Tauben und Katzen. Die Verunreinigung der Grünanlagen und Grundstücke durch Ihre Hunde und Katzen ist untersagt. Halten Sie Haustiere aus hygienischen Gründen unbedingt von den Spielplätzen und Sandkisten fern.

6. Das Anbringen von Vogelhäuschen ist gestattet und hat so zu erfolgen, dass benachbarte Nutzer und Passanten durch den anfallenden Schmutz nicht belästigt werden.

7. Das Rauchen im Treppenhaus, in Boden- und Kellerräumen ist untersagt. Wenn Sie auf dem Balkon rauchen, nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Bewohner in den Nachbarwohnungen. Das Ausgießen von Flüssigkeiten, Hinunterwerfen von Gegenständen (Zigarettenkippen und dgl.) aus Fenstern und von Balkonen ist unzulässig.

V. SICHERHEIT

1. Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustüren geschlossen, jedoch nicht verschlossen zu halten. Schließen Sie Keller-, Hoftüren sowie Dachbodentüren nach jeder Benutzung. Das Betreten des Hausdaches ist untersagt.
2. Halten Sie Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure frei, weil Sie nur dann ihren Zweck als Fluchtwege erfüllen. Fahr- und Motorräder etc. gehören nicht dorthin. Fahrräder gehören in die dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen oder in zugewiesene Verschläge. Sie dürfen zum Beispiel einen Kinderwagen oder Rollator im Treppenhaus nur abstellen, wenn dadurch die Fluchtwege nicht eingeschränkt und andere Hausbewohner nicht übermäßig behindert werden. Schuhe, Schirmständer und anderes gehören in die Wohnung, nicht ins Treppenhaus. Auch auf dem gemeinsamen Trockenboden, in den Boden- und Kellergängen, im Gemeinschaftskeller sowie in Gemeinschaftsräumen wie Mobilitätsräumen, Fahrradkeller etc. dürfen Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände abstellen.
3. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündlichen und Geruch verursachenden Stoffen in Wohnungen, auf Balkonen, in Loggien, Wintergärten, Keller- oder Bodenräumen ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.
4. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen Sie nicht in das Haus oder auf das Grundstück bringen. Wenn Sie Gasgeruch im Haus oder in der Wohnung bemerken, hantieren Sie auf keinen Fall mit Feuer. Betätigen Sie keine elektrischen Schalter, öffnen Sie die Fenster bzw. Türen und drehen Sie den Haupthahn ab. Bei Gasgeruch, Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas- und Wasserleitungen benachrichtigen Sie unverzüglich Ihren Energieversorger oder die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Nutzen Sie im Notfall auch die Notrufnummern von Feuerwehr und Polizei.
5. Bringen Sie Blumenkästen und Blumenbretter so an, dass dadurch niemand gefährdet werden kann. Aus Sicherheitsgründen ist das Grillen auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nur mit Elektrogrill erlaubt; in jedem Fall ist Rücksicht auf die Mitbewohner zu nehmen.
6. Sollten Sie für längere Zeit verreisen oder sich nicht in Ihrer Wohnung aufhalten, überlassen Sie für Notfälle einen Wohnungsschlüssel zum Beispiel Ihrem Nachbarn oder einer anderen Person Ihres Vertrauens und benachrichtigen Sie uns über deren Namen und Adresse.
7. Versagt die allgemeine Flur- oder Treppenbeleuchtung, so ist die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft oder der Hausbesorger unverzüglich zu informieren. Treten Schäden in der Wohnung, in allgemein benutzten Räumen oder am Haus auf, so ist dies ebenfalls unverzüglich über die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft mitzuteilen, damit sofort erforderliche Maßnahmen getroffen werden können. Droht durch den eingetretenen Schaden unmittelbare Gefahr für das Haus, die Bewohner oder Dritte, soll die Nutzerin bzw. der Nutzer, soweit sie/er imstande ist, vorläufig für deren Beseitigung oder das Anbringen zweckentsprechender Warnhinweise sorgen.

VI. REINIGUNG / GARTEN / BALKON / FASSADEN

1. Halten Sie bitte im Interesse aller Hausbewohner Haus und Grundstück (Außenanlagen, Mülleimerflächen) ständig sauber. Die mietvertragliche Verpflichtung zur Reinigung der zur gemeinsamen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen sowie zur Schneeabseiligung und zum Streuen bei Glätteis sind gesondert geregelt.

2. Eigenmächtiges Anstreichen der Fassadenfläche auch im Bereich der Balkone, Loggien ist untersagt. Die Sichtfläche des Hauses sowie die Wände offener Balkone und Loggien dürfen nicht verunstaltet werden, insbesondere dürfen außer Pflanzenschutz keine anderen Gegenstände angebracht oder aufgehängt werden. Das eigenmächtige Anbringen von Vorrichtungen aller Art im Außenbereich der Fenster ist untersagt. Bauliche Veränderungen, Installationen oder Erweiterungen (z.B. Markisen, Vorhänge etc.) dürfen in Loggien und an den Balkonen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Baugenossenschaft angebracht werden.

3. Teppiche dürfen Sie nur auf dem dafür vorgesehenen Platz in der Zeit von 08.00 bis 17.00 Uhr klopfen und abbürsten. Schuhe, Textilien, Badezimmergarnituren etc. dürfen Sie nicht aus Fenstern oder über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus reinigen.

4. Auf Balkonen dürfen Sie Wäsche nur innen unterhalb der Brüstung trocknen. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken sowie in Terrassenbereichen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkon andere Hausbewohnerin rinnt. Die Wassereinfläufe der Balkone sind freizuhalten. Außer Niederschlagswasser dürfen dort keine anderen Flüssigkeiten eingeleitet werden.

5. Ansonsten stehen Ihnen, soweit vorhanden, Waschküche und Trockenräume zur Verfügung. Reinigen Sie diese Räume sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände nach jeder Benutzung.

6. Halten Sie die Abflüsse in Toiletten, Spülen und Waschbecken von Abfällen frei. Schütten Sie insbesondere kein Katzen-, Vogel- oder anderes Tierstreu hinein; auch Küchenabfälle, Fette, Papierwindeln, Hygieneartikel jeglicher Art gehören auf keinen Fall in den Abfluss, sondern sind mit dem Hausmüll zu entsorgen.

7. Der dem Mitglied übergebene Garten soll eine Erweiterung seiner Wohnung sein. Daraus ergibt sich, dass er ständig gepflegt wird. Der Gartennutzer hat für die Beseitigung des Unkrautes zu sorgen, Gartenschädlinge pestizidfrei zu bekämpfen und die angrenzenden Wirtschaftswege freizuhalten. Bei mangelnder Pflege kann die Baugenossenschaft die Gartennutzung wieder entziehen oder den Garten auf Kosten des Mitgliedes anlegen und pflegen lassen. In hartnäckigen Fällen kann die Verwahrlosung des Gartens zur Aufhebung des Nutzungsvertrages führen. Schuppen, Schutzwände und -dächer sowie bauliche Veränderungen bzw. Neubauten dürfen im Garten nur mit schriftlicher Genehmigung errichtet werden. Sträucher dürfen mindestens 60 cm, Bäume mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt gepflanzt werden. Behindern zu dicht gepflanzte Bäume oder sind sie inzwischen zu groß geworden, so dass sie den Nachbarn stören, kann die Baugenossenschaft ihre Entfernung ohne Entschädigung verlangen. Kommt das Mitglied einer entsprechenden befristeten Aufforderung nicht nach, wird die Baugenossenschaft die Entfernung auf Kosten des Mitgliedes veranlassen. Bei der Entsorgung von mit Chemikalien behandelten Wassermengen (z.B. Poolwasser) sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes Berlin zu beachten.

8. Bei Aufgabe der Wohnung ist der Garten mit den Bäumen und Sträuchern dem Nachfolger zu übergeben. Zierpflanzen, Stauden usw. dürfen vorher entfernt werden, ebenso etwaige Ein-, An- und Aufbauten. Die Übergabe bzw. Überlassung an einen Nachfolger stellt eine privatrechtliche Überlassung gemäß BGB dar und unterliegt nicht der Rechtsfolge durch die Baugenossenschaft. Sofern ein Nachfolger an der Übernahme nicht interessiert ist, hat die Beräumung durch den bisherigen Nutzer zu erfolgen.

9. Tiere dürfen im Garten und in der Wohnung nur mit schriftlicher Erlaubnis der Baugenossenschaft gehalten werden. Die Tierhalter haften für die von ihren Tieren an fremdem Eigentum angerichteten Schäden. Auf den Balkonen, in Boden- oder Kellerräumen dürfen keine Tiere gehalten werden.

10. Zur Vermeidung von Frostschäden sind Gartenwasserleitungen durch den jeweiligen Nutzer vor Beginn der Frostperiode zu entleeren.

Schnee- und Eisbeseitigung

11. In der Siedlung Tegel und im Lilienthals Hofgarten haben die Wohnungsinhaber im Winter dafür zu sorgen, dass auf den zum Hause und den von ihnen genutzten Gärten gehörenden Bürgersteigen und Wirtschaftswegen Schnee und Eis entfernt und bei Glätte mit abstumpfenden Mitteln gestreut wird. Kann ein Mitglied dieser Pflicht nicht nachkommen, kann es auf seine Kosten und Verantwortung sie durch einen Dritten erfüllen lassen. In den Mehrfamilien-Geschosshäusern regelt sich diese Verpflichtung für jedes Haus turnusmäßig nach einem von allen Beteiligten gebilligten Plan.

Treppenhausreinigung

12. Die Sauberhaltung des Treppenhauses obliegt der Gemeinschaft der Wohnungsnutzer eines Hauses. Sie wird nach einem von den Beteiligten gebilligten Plan zweimal wöchentlich ausgeführt, wobei die Parteien sich regelmäßig abwechseln. Verreist ein Wohnungsinhaber oder ist er aus anderen Gründen abwesend, so hat er dafür zu sorgen, dass auch während seiner Abwesenheit auf seine Kosten im vorgesehenen Turnus gereinigt wird. Die Treppenhausfenster lässt die Genossenschaft reinigen. Erfolgt die Reinigung im Auftrag der Genossenschaft durch eine Fremdfirma, sind diese Kosten durch die Nutzer zu tragen.

VII. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

1. Für Gemeinschaftseinrichtungen gelten die jeweilige Benutzungsordnung sowie die Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Sie müssen von der Hausgemeinschaft oder von Ihrem Wohnungsunternehmen aufgestellte Einteilungspläne bei der Benutzung beachten.

Personenaufzug (sofern vorhanden)

2. Beachten Sie die Benutzungs- und Sicherheitshinweise in den Aufzügen. Der Aufzug darf im Brandfall nicht benutzt werden. Sperrige Gegenstände und schwere Lasten dürfen Sie nur nach vorheriger Zustimmung des Hauswarts bzw. von uns mit dem Aufzug transportieren.

Müllräume, Müllboxen und Müllsammelflächen

3. Benutzen Sie Müllräume und Müllboxen nur in der Zeit von 8.00 bis 20.00 Uhr. Werfen Sie nur den Hausmüll hinein. Sind Wertstoffcontainer aufgestellt, benutzen Sie diese entsprechend ihrer Bestimmung. Daneben gefallener Abfall ist unverzüglich vom Verursacher wegzuräumen. Die Deckel der Müllcontainer sind stets verschlossen zu halten. Sperrige Gegenstände, wie Kartons, dürfen nicht am Stück in den Müllcontainer eingeworfen werden, sondern sind vorher zu zerkleinern. Für die Entsorgung von Sperrmüll informieren Sie sich bitte bei Ihrem kommunalen Entsorgungsbetrieb und stellen Sie Ihren Sperrmüll erst zum Entsorgungstermin zur Abholung bereit. Die Entsorgung von Schadstoffen ist in den genossenschaftlichen Müllanlagen nicht gestattet.

Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluss

4. Benutzen Sie Ihre TV- bzw. Radioempfangsgeräte ausschließlich mit geeigneten (zugelassenen) Anschlusskabeln. Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln und anderen Empfangsanlagen außerhalb der geschlossenen Mieträume ist nur mit mietvertraglicher Zustimmung erlaubt.

5. Sollten beim TV- bzw. Radioempfang Störungen bzw. Schäden auftreten, melden Sie dies bitte unverzüglich uns bzw. Ihrem Kabelnetzbetreiber. Arbeiten Sie nicht selbst an den Steckdosen oder Kabeln. Nur unsere Mitarbeiter bzw. Fachfirmen sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.

Gemeinschaftsräume/Mobilitätsräume

6. Soweit Räume zur Unterstellung von Rollstühlen, Rollatoren, Kinderwagen und Fahrrädern allgemein zur Verfügung stehen, dürfen dort keine anderen Gegenstände abgestellt, gelagert oder aufgehängt werden. Im Hinblick auf den Brandschutz und die mögliche Behinderung anderer Nutzer sind Kinderwagen unbedingt so abzustellen, dass der Durchgang durch den Hausflur und die Fluchtwege nicht versperrt werden. Gleiches gilt für Rollstühle und Gehhilfen. Treppen, Treppenflure und Keller sind stets freizuhalten.

7. Mobilitätsräume sind primär für Rollstühle und Rollatoren sowie für Hilfsmittel für Personen mit Beeinträchtigungen vorgesehen.

Ladestationen

8. Werden durch die Baugenossenschaft E-Ladestationen für entsprechende Fahrzeuge den Mitgliedern zur Verfügung gestellt, so ist darauf zu achten, dass nach dem erfolgten Ladevorgang die Station unverzüglich für andere Nutzer freigemacht wird.

Diese Hausordnung tritt mit Wirkung vom 01.06.2023 in Kraft.

Berlin, den 19.04.2023



Baugenossenschaft „Freie Scholle“
zu Berlin eG