



HAUSORDNUNG

Wohnungsgenossenschaft Wildau e.G.
Sitz: Schillerallee 3
15745 Wildau

Fassung 2008

Die vorliegende Hausordnung wird am 01. Oktober
2008 in Kraft gesetzt.

Der Vorstand

Inhalt

Präambel

1. Geltungsbereich
2. Aufgaben und Ziele
3. Pflfegliche Behandlung der Genossenschaftswohnung und der genossenschaftlichen Einrichtungen
4. Schutz vor Lärm
5. Sicherheit
6. Reinigung und Winterdienst
7. Gemeinschaftsantennenanlage
8. Kinderspielplätze
9. Nutzung von genossenschaftseigenen Garagen
10. Maßnahmen zur Durchsetzung der Hausordnung

Präambel

Mit dem Einigungsvertrag wurde für die Wohnungsgenossenschaft Wildau das Genossenschaftsgesetz der Bundesrepublik Deutschland verbindliche Handlungsgrundlage. Gleichzeitig wird damit eine über 100jährige Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Deutschland auch für unsere Genossenschaft zum Maßstab. Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum ist für unsere Genossenschaft ein berechtigtes Anliegen.

Die besondere Bindung des Genossenschaftlers an Haus und Wohnung spiegelt sich in klar umrissenen Rechten und Pflichten wider. Eine der wichtigsten Grundlagen für das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft bildet dabei die Hausordnung. Unsere Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages und durch alle Hausbewohner einzuhalten.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass unser Haus sauber und gepflegt erscheint und deshalb der besonderen Aufmerksamkeit aller seiner Bewohner bedarf.

Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft werden ihrer Verantwortung jedoch nur gerecht, wenn sie sich auch der Reinigung und Pflege des Wohnumfeldes verpflichtet fühlen. Die Verantwortung dafür erstreckt sich je nach Lage des Hauses auf die Reinigung und Pflege der Grünflächen, auf die Pflege der Hecken und Bäume sowie auf die Reinigung einschließlich der Schnee- und Eisbeseitigung der Zugangsbereiche zum Haus und auf Geh- und Radwege.

Die Reinigung der Fahrbahn liegt in der Verantwortung der Genossenschaftler (Anliegerpflicht des

Grundstückseigners erstreckt sich stets bis Fahrbahnmitte), sofern die Straßenreinigungsgebührensatzung der Gemeinde keine kostenpflichtige Fremdreinigung für die jeweilige Straße oder den Straßenabschnitt vorschreibt.

Das Genossenschaftsmitglied hat die Aufgabe, sich über die für ihn zutreffenden Regelungen und Besonderheiten seines Hauses

bzw. Hausaufganges zu informieren und dazu beizutragen, dass in Abstimmung mit der Hausgemeinschaft die Aufgaben einzeln oder gemeinsam erfüllt werden.

Das Genossenschaftsmitglied trägt Verantwortung dafür, dass weder von ihm selbst noch von in der Wohnung lebenden Familienmitgliedern, Partnern oder Besuchern Handlungen zur Beeinträchtigung des Hausfriedens oder zur öffentlichen Schädigung der Genossenschaft ausgehen.

Alle Genossenschaftler unterstützen das Genossenschaftsmitglied, welches im Hause Verantwortung zur Organisation der gemeinschaftlichen Aufgaben übernommen hat. Daraus entwickelt sich die Anerkennung als Hausgemeinschaft. Rücksichtnahme gegenüber den Mitbewohnern erfordert Achtung voreinander. In der Genossenschaft ist Hilfe selbstverständlich, für denjenigen, der sie benötigt.

1. Geltungsbereich

- 1.1. Diese Hausordnung gilt für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Wildau e.G. einschließlich der im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft befindlichen Garagen- und Pkw-Stellflächen sowie aller Zuwegungen, Müllstandplätze und Nebenflächen mit Wäschetrockenflächen und Kinderspielflächen in Wildau und Königs Wusterhausen, OT Niederlehme.

2. Aufgaben und Ziele

Diese Hausordnung gründet sich auf die jeweils geltende Gemeindeordnung und präzisiert die Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung für den Bereich der alleinigen Zuständigkeit durch die Wohnungsgenossenschaft Wildau.

3. Pflegliche Behandlung der Genossenschaftswohnung und der genossenschaftlichen Einrichtungen

- 3.1. Alle Wohnräume sind pfleglich zu behandeln. Die regelmäßige Farbgebung an Türen und Wänden ist in eigener Verantwortung zu gewährleisten.
- 3.2. Die Wasch- und Badeeinrichtungen sind sauber, die Wände und Fußböden neben und unter diesen Einrichtungen trocken zu halten. Verstopfungen der Abwasserleitungen sind zu vermeiden.

- 3.3. Eine fachgerechte Durchlüftung der Wohnung ist zu gewährleisten. Wäsche darf nur an den für die Trocknung geschaffenen Einrichtungen getrocknet werden. Das Trocknen der Wäsche in der Wohnung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 3.4. Die Gebäude und äußeren Anlagen sind vor Verschmutzung (z. B. bei Tierhaltung) zu schützen. In gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Hausaufgängen, Dachböden und Kellerräumen ist das Rauchen zu unterlassen.
- 3.5. Die Tierhaltung in der Genossenschaftswohnung bedarf der Zustimmung durch den Vorstand. Die Haltung von Hunden, die als gefährlich eingestuft sind, ist in der Genossenschaftswohnung nicht erlaubt. Für das Mitführen von Hunden außerhalb der Genossenschaftswohnung gelten die ordnungsbehördlichen Verordnungen der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sinngemäß. Die Anleinplicht soll eine Gefährdung von Passanten, insbesondere ein Anspringen durch den Hund ausschließen. Die Tierhaltung darf keine Störungen oder Belästigungen verursachen. Zur Fernhaltung von Schädlingen und zur Vermeidung von Geruchsbelästigung ist die Tierfütterung in Gemeinschaftsräumen des Hauses und innerhalb eines Abstandes von 50 Metern zum Gebäude nicht erlaubt, die Haltung von Stalltieren in der Genossenschaftswohnung ist ausgeschlossen.
- 3.6. Die Ausführung gewerblicher Arbeiten in Wohnungen und Kellern ist antrags- und genehmigungspflichtig. Die Aufstellung von Werkzeugmaschinen ist grundsätzlich untersagt.

- 3.7. Bei Frostgefahr treffen die Genossenschaftsmitglieder in ihren Wohnungen die notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Wasser- und Abwasserleitungen. Keller-, Boden- und Treppenhäuser sind bei Regen und Unwetter zu verschließen. Zugänge von Sperrventilen, Schaltern und zentralen Messuhren sind unbedingt freizuhalten.
- 3.8. Bei Störungen und Beschädigungen an Gas-, Elektro- und Wasserleitungen sind diese außer Betrieb zu setzen (Schließen der Sperrventile bzw. Unterbrechung des Stromkreises). Bei Gasgeruch ist das zuständige Gasversorgungsunternehmen und bei Elektro- und Gasgerätestörungen die Wohnungsgenossenschaft zu informieren. Bei Gasgeruch kein offenes Licht verwenden, keine elektrischen Schalter oder Geräte betätigen. Die Fenster öffnen und den Haupthahn schließen.
- 3.9. Genossenschaftseigene Heizanlagen, Herde sowie Elektro- und Gasgeräte sind von den Nutzern sachgemäß zu behandeln. Gesetzliche Brandschutzbestimmungen sind zu beachten. Kontrollen der Anlagen durch die WGW oder deren Beauftragte zu den verkehrsüblichen Zeiten sind zu dulden. Dem Bezirksschornsteinfegermeister ist nach Anmeldung der Zugang zur Wohnung zu gewähren.
- 3.10. Stellplätze der Wohnungsgenossenschaft sind gemeinschaftliches Eigentum und ausschließlich zum Abstellen von Personenkraftwagen und Kraftfahrzeugen durch Mieter oder deren Gäste ohne persönlichen Besitzanspruch auf einen bestimmten Stellplatz zu nutzen. Andere Nutzungen, insbesondere das Abstellen von Lastkraftwagen, Kleintransportern, Caravans, Anhängern und die Auf-

bewahrung von abgemeldeten Fahrzeugen oder sperrigen Gütern ist nicht erlaubt. Ausnahmen entscheidet auf schriftlichen Antrag der Vorstand. Mietergebundene Stellplätze unterliegen der Vertragsbindung und sind grundsätzlich kostenpflichtig

- 3.11. An-, Um- und Ausbauten (außer Renovierungsarbeiten) in der Genossenschaftswohnung sind antragspflichtig.

Der Antrag bedarf der Schriftform. Der Vorstand ist zur Prüfung verpflichtet, darf Auflagen erteilen oder die Genehmigung versagen.

- 3.12. Eingriffe von Genossenschaftlern in den Grünordnungsplan der Genossenschaft sind antragspflichtig. Ausgenommen davon sind Pflegemaßnahmen an Grünflächen, Hecken und Bäumen sowie alle Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Bei Hecken- und Baumschnitt ist die Brut- und Vegetationsperiode vom 15. März bis 15. September als Festsetzung in der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu beachten.

- 3.13. Blumenkästen müssen sachgemäß und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt.

- 3.14. Balkone sind von stauender Nässe und von Schnee und Eis freizuhalten.

4. Schutz vor Lärm

4.1. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Aus diesem Grunde ist jede Art belästigender Geräusche (Musizieren, handwerkliche Arbeiten, Staubsaugen, Teppichklopfen, Rasenmähen und dergleichen) während der allgemeinen Ruhezeiten

von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und
von 22.00 Uhr bis 07.00 Uhr

untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen, die Benutzung im Freien (u. a. auf Balkonen) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

4.2. Lärmerzeugende Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten durch den Mieter sind an Werktagen auf die Zeit

von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr

zu begrenzen. Am Samstag sind derartige Tätigkeiten bis 18.00 Uhr zu beenden und am Sonntag völlig einzustellen. Bei Ausführung von lärmerzeugenden Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten im Haus oder in der Wohnung, sind die Mieter des Hauses über Aushang durch den Auftraggeber oder Ausführenden von der Dauer der Maßnahme in Kenntnis zu setzen. Handwerksbetriebe, die auf der Grundlage eines Arbeitsauftrages (keine Feierabendarbeit) durch Mieter oder Vermieter Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten im Haus oder in der Wohnung ausführen, unterliegen nicht den vorgenannten zeitlichen Beschränkungen. Außer zur Havariebesichtigung sind Arbeiten durch Handwerksbetriebe an Sonn- und Feiertagen auszuschließen.

- 4.3. Festlichkeiten aus besonderem Anlass, die sich über 22.00 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
- 4.4. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

5. Sicherheit

- 5.1. Zum Schutz der Hausbewohner ist die Funktion des elektrischen Türöffners an der Hauseingangstür nur kurzfristig (Umzüge, Anlieferung) außer Betrieb zu nehmen und danach wieder zu aktivieren. Ein Verschließen der Hauseingangstür ist zur Offenhaltung des Hauptfluchtweges nicht gestattet. Die Haussprechanlage ist eine Sicherheitseinrichtung für das Haus und so zu nutzen, dass ungebetene Gäste keinen Zutritt in das Haus erhalten.
- 5.2. Hauseingänge und Treppenhaus erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahrräder, Kinderwagen, Blumenkübel, Schuhwerk, Möbel usw. versperrt werden. Ständiges Abstellen von Schuhen im Treppenhaus ist nicht erlaubt.
- 5.3. Die den Hausbewohnern ausgehändigten Schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren. Bei Verlust ist der Schlüssel zu ersetzen bzw. ein neues Schloss einzubauen. Können bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses die übergebenen Schlüssel nicht vollständig zurückgegeben werden, ist das Genos-

senschaftsmitglied im Interesse der Sicherheit des nachfolgenden Wohnungsnutzers und der anderen Hausbewohner zum Einbau eines neuen Schlosses auf eigene Kosten verpflichtet. Die Überlassung von Haus- und Wohnungsschlüssel an Personen, die nicht zum Haushalt der Genossenschaftsmitglieder gehören, ist auf notwendige Fälle (wie bei zeitweiliger Abwesenheit oder Krankenpflege durch außerhalb wohnende Personen) zu beschränken.

- 5.4. Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündbaren sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf gemeinsamen Trockenböden oder in Trockenkellern dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
- 5.5. Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus gebracht werden.
- 5.6. Versagt die Treppenbeleuchtung, so ist unverzüglich die Wohnungsgenossenschaft oder deren Beauftragter zu benachrichtigen. Die Hausnummer ist bei Dunkelheit zu beleuchten.
- 5.7. Die Zuwegungen zu den Hauseingängen sind von Bewuchs freizuhalten. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu gewährleisten.
- 5.8. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
- 5.9. Der Fahrzeugverkehr innerhalb der Wohnbereiche hat so zu erfolgen, dass davon weder Gefährdungen noch Belästigungen ausgehen. Der ruhende Verkehr hat sich hinderungsfrei auf die verfügbaren

baren Parkflächen zu beschränken. Das Parken von Krafträdern, auch Kleinkrafträdern vor der Haustür ist nicht gestattet.

6. Reinigung und Winterdienst

Haus und Grundstück der Wohnungsgenossenschaft sind reinzuhalten. Verunreinigungen sind von den verantwortlichen Hausbewohnern unverzüglich zu beseitigen.

6.1. Im Rahmen der kleinen Hausordnung sind Treppenhäuser, Treppenhausfenster, Hausflure und Kellerflure einmal wöchentlich und abwechselnd durch alle Hausbewohner zu reinigen. Dabei ist die Verantwortung für die Arbeit nach Etagen aufzuteilen.

6.2. Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner, eingeteilt nach Aufgängen und anhand eines aufzustellenden Reinigungsplanes, im wöchentlichen Wechsel die große Hausordnung durchzuführen.

Dazu gehört die Reinigung

- der Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppe
- der unmittelbar zum Hauseingang gehörende Flächen oder Anlagen (z. B. Strauchrabatten und Pkw-Stellplätze)
- der Müllanlagen gemäß Aufschlüsselung auf alle Hausbewohner

Sofern die Wohnungsgenossenschaft den Winterdienst auf grundstückseigenen Gehwegen, Haus-

zugängen, Außentreppen und Garagenzufahrten nicht über ein eigenes Winterdienstteam oder durch Fremdleistung gebunden hat (Mitteilungspflicht der WGW über Aushang in den jeweiligen Häusern), erweitern sich die Pflichten in der großen Hausordnung im Winter auf:

- die Schnee- und Eisbeseitigung im Hauseingangsbereich und auf den Gehwegen (Bürgersteigen)
- das Streuen der Außentreppen und Zugänge zum Hauseingangsbereich und der Gehwege (Bürgersteige) bei Glätte. Für jeden Aufgang kann dafür ein gefüllter Streusandbehälter zur Verfügung stehen. Andernfalls ist der Streusand aus zentralen Behältern der Genossenschaft zu entnehmen.

Bei extremen Witterungsbedingungen (z. B. Blitzeis) hat jeder Genossenschaftler vor Eintreffen des Winterdienstes zur Gefahrenabwehr beizutragen. Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 06.00 und 20.00 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt wurden.

- 6.3. Die Abfallentsorgung erfolgt über die den Häusern zugeordneten Entsorgungsplätzen. Eine Verschüttung von Abfällen auf den Zugangswegen oder neben den Sammelbehältern ist zu vermeiden. Das Abstellen von Sperrmüll in den Entsorgungsplätzen ist nicht gestattet. Verpackungen (Kartons) sind vor der Entsorgung zu zerkleinern. Für die Mieter gilt das Gebot zur Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll. Dazu sind in jedem Haushalt die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen. Eine gute Grundlage bildet der jährli-

che Abfallkalender mit allen Terminen und Abrufkarten für die kostenlose Entsorgung von Sperrmüll aller Art.

In keinem Fall dürfen Küchenabfälle, Papierwindeln, Textilien, Kunststoffe u. a. über das Abwassersystem des Hauses entsorgt werden.

Die Entsorgung von Laub, Rasen- und Heckenchnitt erfolgt nach den Vorgaben des Vorstandes. Diese sind den Mieterinformationen in den Hausaufgängen zu entnehmen bzw. in der WG-W-Geschäftsstelle zu erfragen.

6.4. Das Reinigen von Teppichen darf nur an den dafür vorgesehenen Plätzen erfolgen. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht in den Fenstern, über die Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

6.5. Für die Dauer der Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat das Genossenschaftsmitglied dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten erfüllt werden.

7. Gemeinschaftsantennenanlage

Das Genossenschaftsmitglied hat Schäden an der Gemeinschaftsantennenanlage (BK-Netz) oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Anlage schließen lassen, an den Kabelnetzbetreiber zu melden. Erforderlichenfalls ist die Geschäftsstelle zu konsultieren oder Unterstützung anzufordern.

8. Kinderspielplätze

Die Sauberhaltung der Spielplätze und Sandkästen nebst deren Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern. Die Eltern spielender Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens von den Spielplätzen entfernt wird. Haustiere sind von den Spielplätzen fernzuhalten.

9. Nutzung von genossenschaftseigenen Garagen

- 9.1. Die Garagen sind ausschließlich von dem Inhaber des Garagennutzungsvertrages für das Einstellen seines Fahrzeuges zu nutzen. Abweichende Nutzung bzw. Untervermietung ist nicht zulässig.
- 9.2. Innerhalb der Garagen sind nur die im Objekt vorgesehenen Elektroanlagen zu nutzen. Die Nutzung von Elektroheizern ist nicht gestattet. Eine Erfassung und Abrechnung des Stromverbrauches als Betriebskostenbestandteil mittels Einbau von Unterzählern, ist durch Vorstandsbeschluss jederzeit möglich. Beim Umgang und bei der Lagerung leicht entzündbarer Stoffe sind die geltenden Brandschutzbestimmungen zu beachten.
- 9.3. Die Garagentore (Holztore) sind im Zeitraum von 3 Jahren mit einem geeigneten Anstrich fachgerecht zu versehen. Die Innenräume der Garagen sind pfleglich zu behandeln. Offene Stahlträger sind in angemessenen Zeiträumen zu streichen.
- 9.4. Die Flächen vor den Garagen sind von den Nutzern reinzuhalten. Autowäsche, Ölwechsel oder Reparaturarbeiten an Fahrzeugen sind nicht gestattet.

- 9.5. Die Fahrgeschwindigkeit auf den Garagenhöfen richtet sich nach der Beschilderung bzw. ist den Gegebenheiten anzupassen. Vorsicht und Rücksichtnahme besitzen oberste Priorität.

10. Maßnahmen zur Durchsetzung der Hausordnung

Als wichtiges Mittel zur Durchsetzung der Festlegungen in der Hausordnung sieht der Vorstand die Einflußnahme durch die Mietergemeinschaft. Über ein direktes Gespräch lassen sich Konflikte im Haus oft schneller aus der Welt schaffen, als auf das Eingreifen Außenstehender zu hoffen. Eine gute Mietergemeinschaft wird auch dafür den Mut aufbringen.

Reicht der Einfluss der Mietergemeinschaft zur Durchsetzung der Hausordnung nicht aus, können durch den Vorstand Aussprachen in der Mietergemeinschaft oder mit einzelnen Genossenschaftlern geführt werden.

Kann die Durchsetzung der Hausordnung damit nicht erreicht werden, ist bei Verstößen gegen die Hausordnung die Abmahnung des Genossenschaftlers und nach erneuter Abmahnung die Wohnungskündigung in Verbindung mit der Anwendung des Satzungsrechtes mit Auswirkung auf die Mitgliedschaft in der Genossenschaft als notwendige Maßnahme durchzusetzen.