

# HAUSORDNUNG WG JOHANNISTHAL eG

## Präambel

Haus und Wohnung bilden das Lebenszentrum des Mieters und seiner Familie. Zum Schutz dieses individuellen Bereiches, zum Erhalt des Hausfriedens sowie zur Sicherung des genossenschaftlichen Eigentums und zur Vermeidung von zusätzlichen Kosten ist es erforderlich, dass eine Reihe von Regeln eingehalten werden, die in dieser Hausordnung der WG Johannisthal eG (nachfolgend Vermieter genannt) festgelegt werden.

Die allgemeinen rechtlichen Regelungen und Bestimmungen zum Zusammenleben gelten in ihrer jeweils aktuellen Fassung unabhängig von den ergänzenden Bestimmungen dieser Hausordnung.

Jeder Bewohner trägt durch sein Verhalten aktiv an der Gestaltung einer guten nachbarlichen Beziehung bei. Wohnung, Haus und Außenanlagen werden nur dann zum Heim, wenn jeder Wohnungsnutzer sie wie sein persönliches Eigentum behandelt. Das genossenschaftliche Eigentum steht somit in der Mitverantwortung eines jeden Wohnungsnutzers, um es zu erhalten, zu schützen und vor Schäden zu bewahren.

## 1. Verhalten im Bereich der Wohnung

### 1.1. Lärmschutz

**Jeder Mieter ist zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner verpflichtet.** Er hat daher Lärm zu vermeiden, durch den andere Personen objektiv unzumutbar gestört werden können. Mit Lärm verbundene Arbeiten des Mieters dürfen nur von Montag bis Freitag in der Zeit von 07.00 bis 19.00 Uhr unter Berücksichtigung der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) ausgeführt werden (z. B. Bohrarbeiten). Sonnabends sind diese Arbeiten nur von 08.00 bis 13.00 Uhr gestattet. Davon unberührt bleiben dringende vom Vermieter veranlasste Arbeiten. Während der nächtlichen Ruhezeit (22.00 bis 07.00 Uhr) ist jeder ruhestörende Lärm untersagt, auch das die Ruhe beeinträchtigende Betreiben von Haushaltsgeräten.

**Sonntags und an gesetzlichen Feiertagen ist jeder ruhestörende Lärm untersagt.** (Ausnahme: Silvesternacht).

Das Abspielen von Tonträgern, das Betreiben von Rundfunk- und Fernsehgeräten sowie das Musizieren sind stets auf die Wohnung und Zimmerlautstärke zu beschränken, wobei das Musizieren nicht in den festgelegten Ruhezeiten erfolgen darf.

Familienfeiern und ähnliche Veranstaltungen, die eventuell mit Lärmbelästigung verbunden sein können, sollen den Nachbarn rechtzeitig angezeigt werden.

Grundlage für den Lärmschutz ist das Berliner Landes-Immissionsschutz-Gesetz.

## 1.2. Haustiere

### 1.2.1.

Haustiere sind so zu halten, dass im Haus und auf dem Grundstück weder Belästigungen für Menschen (z. B. Lärm, Verunreinigungen, Geruch, Bedrohungen) noch Schäden für Sachen entstehen. Das trifft insbesondere für Kinderspiel- und Wäscheplätze zu. Weiterhin sind die veterinärmedizinischen Vorschriften einzuhalten.

### 1.2.2.

Das Einbringen und das Halten von größeren Haustieren (Katzen, Hunden usw.) bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Ein Recht des Mieters auf Hundehaltung besteht nicht und wird im Mietvertrag auch nicht zugestanden. Der Vermieter kann im Einzelfall die Hundehaltung auf Antrag erlauben (Genehmigungsvorbehalt).

Der Vermieter behält sich den Widerruf der Genehmigung vor.

Die Haltung von sogenannten Listenhunden, entsprechend dem Berliner Hundegesetz, und die Haltung von Reptilien ist generell untersagt.

### 1.2.3.

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen **kleinere** Tiere in den **Wohnräumen** gehalten werden, soweit sich ihre Anzahl in den üblichen Grenzen hält und soweit nach der Art der Tiere und ihrer Unterbringung Belästigungen von Hausbewohnern und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsachen und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.

### 1.2.4.

Das Füttern jeglicher Art von Tieren (Tauben, Möwen, Katzen, Hunden sowie Schädlingen usw.) in den Grünanlagen, im Müllhaus bzw. auf dem Müllplatz sowie von Balkonen und Fenstern ist untersagt.

## 1.3. Pflegliche Behandlung der Wohnung

Der Mieter hat die überlassene Wohnung einschließlich der zur Mietsache gehörenden Ausrüstungsgegenstände sauber zu halten, schonend und pfleglich zu behandeln.

Toiletten- und Abflussbecken dienen nicht der Aufnahme von Haus- und Küchenabfällen sowie Hygieneartikeln. Bei daraus entstehenden Schäden und Verstopfungen (bis zum Fallstrang) werden dem Mieter die Kosten in Rechnung gestellt, soweit er die Schäden nicht auf eigene Kosten beseitigt.

Gegen das Einfrieren der Wasser- und Heizungsleitungen in der Wohnung sind die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen.

**Es ist nicht gestattet, Teppiche, Decken u. a. m. aus Fenstern und Balkonen auszustauben.**

Das Entsorgen von Zigarettenkippen, Asche, Unrat usw. aus den Fenstern, Balkonen und Loggien ist untersagt.

Wäsche darf auf dem offenen Balkon bzw. auf den geschlossenen Loggien nur unterhalb der Brüstungshöhe und vor Fenstern nicht außen zum Trocknen aufgehängt werden.

Das Grillen mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet. Das Grillen auf dem Hofgelände bedarf der Zustimmung der unmittelbaren Anwohner.

Für das standsichere Anbringen von Blumenkästen und Blumenbrettern auf dem Balkon haftet der Mieter. Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

Im Winter ist der Balkon vom Schnee zu befreien. Die Wassereinläufe der Balkone sind ständig frei zu halten. Außer Regenwasser dürfen keine anderen Flüssigkeiten eingeleitet werden.

Das Anbringen von Markisen, die fest mit dem Bauwerk verbunden sind, ist genehmigungspflichtig. Der Vermieter behält sich Auflagen hinsichtlich Ausführung und Farbe vor.

#### **1.4. Lüften und Heizen der Wohnung**

Zur Erhaltung der Bausubstanz ist die Wohnung zu jeder Jahreszeit ausreichend zu lüften, im Winter entsprechend zu beheizen und (insbesondere in Küche und Bad) trocken zu halten.

Das Entlüften der Wohnung ins Treppenhaus ist nicht gestattet.

#### **1.5. Renovierungsarbeiten**

Die Räume sind regelmäßig (Fristen lt. Mietvertrag) fachgerecht zu renovieren.

Für diese Schönheitsreparaturen trägt der Mieter die Kosten.

Balkone und Loggien dürfen nur entsprechend der vom Vermieter veranlassten farblichen Gestaltung gestrichen werden (einheitliche Gestaltung).

Sichtbare Balkonverkleidungen sind nicht erlaubt; begründete Ausnahmen bedürfen der Genehmigung.

Die Innentüren der Wohnung gehören zum Wartungsbereich des Mieters.

#### **1.6. Vermeiden von Brandgefahren**

Explosive Stoffe und feuergefährliche Gegenstände, wie auch brennbare und gesundheitsgefährdende gasende Flüssigkeiten, insbesondere Benzin und Öl, sind weder in der Wohnung noch in den Nebenräumen einschließlich Keller aufzubewahren oder zu verwenden. Brennbare Flüssigkeiten dürfen nicht gelagert werden.

In den Kellern und Vorkellern dürfen Motorräder, Mopeds und benzinbetriebene Geräte nicht abgestellt werden.

Offenes Licht in der Wohnung ist ständig durch erwachsene Personen zu beaufsichtigen.

Das Rauchen sowie der Umgang mit offenem Licht im Treppenhaus, Keller und auf dem Boden sind untersagt.

### **1.7. Bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen in der Wohnung und in Nebenräumen (z. B. Loggia, Balkon, Keller), die vom Mieter gewünscht werden, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Vermieters und erfolgen zu Lasten des Mieters. Die Genehmigung ist vor Beginn der Veränderung einzuholen. Unter baulichen Veränderungen sind auch Erweiterungen oder Veränderungen der stationären Versorgungsleitungen (z. B. Heizungs-, Elektrik-, Sanitärinstallationen, Antennen, Rollläden) und das Versetzen von Geräten, die zur Mietsache gehören, zu verstehen.

Nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses sind die baulichen Veränderungen auf Kosten des Mieters zurückzubauen.

**Das Anbringen von Styroporplatten in der Wohnung ist nicht gestattet, da sie im Brandfall durch freigesetzte Gase eine Gesundheitsgefährdung für den gesamten Aufgang darstellen.**

Bei Anträgen zur Veränderung von Feuerstätten und Abzugsrohren ist der Nachweis beizufügen, dass die behördlichen Bestimmungen eingehalten werden (Vorlage entsprechender Gutachten). Der Mieter haftet dabei ohne Rücksicht auf Verschulden für alle sich aus diesen Veränderungen ergebenden Schäden. Er hat die Einhaltung der gesetzlichen bzw. behördlichen Vorschriften zu gewährleisten. Eine ohne Erlaubnis des Vermieters vorgenommene Veränderung muss der Mieter auf Verlangen des Vermieters unverzüglich auf seine Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen.

Erforderliche Wartungen und Reparaturen für **alle** vereinbarten baulichen Veränderungen sowie für Ausrüstungen und Einrichtungen außerhalb des üblichen Standards sind vom Mieter direkt zu veranlassen und zu finanzieren.

Bei Gas-Warmwasserversorgungsanlagen sowie bei Gasetagenheizungen (mietereigene) ist ein jährlicher Nachweis der Wartung dem Vermieter unaufgefordert vorzulegen.

### **1.8. Installation von elektrischen Großgeräten**

Der Mieter ist verpflichtet, vor dem Anschluss größerer mit elektrischem Strom betriebener Geräte (über 2500 W) das Einverständnis des Vermieters einzuholen.

## **1.9. Zugang zu den Wohnungen**

Bei erforderlichen Begehungen der Wohnung (z. B. durch den Schornsteinfeger oder Vermieter) ist nach einer rechtzeitig aushängenden Vorinformation dafür Sorge zu tragen, dass der Zutritt zur Wohnung ermöglicht wird. Wenn dies trotz einer solchen Ankündigung versäumt wird und daraus Mehrkosten entstehen, werden diese dem Mieter in Rechnung gestellt.

## **1.10. Längere Abwesenheit**

Bei längerer Abwesenheit (mehr als eine Woche) wird empfohlen, den Wohnungsschlüssel für den Bedarfsfall zur Verfügung des Vermieters zu halten (indem z. B. die Schlüssel an einen anderen Mieter übergeben werden und dies dem Vermieter angezeigt wird), da andernfalls in dringenden Fällen die Öffnung der Wohnung durch den Vermieter veranlasst werden müsste.

Abwesenheiten entbinden den Mieter nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten.

## **1.11. Zweckentfremdung der Mietsache**

Zweckentfremdung ist die Verwendung der Mietsache entgegen den Vereinbarungen im Nutzungs- bzw. Mietvertrag.

Die dem Mieter zur Nutzung überlassene Wohnung bzw. Teile davon dürfen ohne Genehmigung des Vermieters weder an Dritte weitervermietet noch für gewerbliche Nutzung gebraucht werden.

## **1.12. Gemeinschaftskeller**

Die Gemeinschaftskeller dienen als Abstellfläche für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren.

In den Gemeinschaftskellern dürfen nur kurzfristige Zwischenlagerungen vorgenommen werden, wenn dazu eine Genehmigung des Vorstands mit Angabe des Entsorgungsdatum vorliegt.

## **2. Verhalten im Außenbereich**

### **2.1. Säuberung von Treppen und Gemeinschaftseinrichtungen**

Für eventuell durch den Mieter veranlasste Lieferungen von Gütern und damit entstandene Verunreinigungen hat der Mieter unverzüglich die Reinigung zu veranlassen.

Die durch den Mieter im Haus- und Außenbereich entstandenen Schäden (z. B. Möbeltransporte) sind dem Vermieter unverzüglich zu melden.

Die dem Vermieter für die Beseitigung der Schäden entstandenen Kosten sind durch den Mieter zu ersetzen oder direkt zu begleichen.

## **2.2. Hausbeleuchtung / Antennenanlagen / Leitungen an Fassaden**

Die Hausbeleuchtung (Flur, Treppenhäuser, Keller und Boden) sollte im Hinblick auf die Betriebskosten sparsam benutzt werden.

Die Stromabnahme aus den hauseigenen Anlagen ist für Privatzwecke grundsätzlich untersagt. Bei genehmigten Ausnahmen sind die Kosten vom Verwender zu tragen.

Einzelantennen an den Fassaden dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters installiert werden. Erfolgt die Installation ohne Genehmigung, kann der Vermieter ihre Beseitigung verlangen.

Das Anbringen von Elektro-Leitungen an der Fassade ist nicht gestattet.

## **2.3. Spielen innerhalb des Wohnhauses**

In Treppenhäusern, Bodenräumen, Kellern und Hauseingängen ist das Spielen zur Vermeidung von Unfällen und Schäden untersagt.

Die Aufsichtspflicht der Eltern ist auch dahingehend wahrzunehmen, dass Lärmbelästigungen für andere Mieter vermieden werden.

## **2.4. Bodenluken, Kellerfenster**

Um Schäden zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass Dachfenster, Kellerfenster und Bodenluken nachts und bei schlechter Witterung geschlossen sind.

## **2.5. Eingänge, Treppenhäuser, Wege zum Haus, Einfahrten**

Kellergänge, Dachböden sowie Treppenhäuser und Hauseingänge, Wege zum Haus sowie Einfahrten sind grundsätzlich von allen Hindernissen freizuhalten. Fluchtwege sowie ver- und entsorgungstechnische Armaturen und Revisionsklappen müssen unter allen Umständen zugänglich sein und freigehalten werden. Der Verursacher trägt die Beräumungskosten.

## **2.6. Müllplatz**

Bei Müllplätzen dürfen nur die bereitgestellten Container zum Entsorgen des Hausmülls benutzt werden. Jeder Nutzer ist verpflichtet, den Müllplatz sauber zu halten.

Aufgestellte Recyclingbehälter sind nur für den gekennzeichneten Entsorgungszweck zu verwenden.

## **2.7. Kraftfahrzeuge**

Die Wege zum Haus (soweit nicht die Straßenverkehrsordnung Anwendung findet) dürfen nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden, ausgenommen **zum kurzzeitigen Be- und Entladen**.

Das Befahren von Grünflächen und das Parken auf diesen Flächen ist verboten, ebenfalls das Abstellen von Fahrzeugen auf dafür nicht vorgesehenen Flächen (z. B. vor Müllhäusern und auf Grünflächen). Das gilt analog auch für Motorräder, Mopeds und Fahrräder.

Das Waschen von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen und dgl. auf dem Gelände des Wohngrundstücks ist nicht gestattet.

Die Mieter tragen die Verantwortung dafür, dass diese Festlegungen durch alle in ihrer Wohnung lebenden Personen, deren Besucher sowie für die von diesem Personenkreis Beauftragte (wie z. B. Handwerker und Lieferanten), die mit einem Kraftfahrzeug eintreffen, eingehalten werden.

## **2.8. Erkennbare Schäden am Haus**

Der Mieter ist verpflichtet, erkennbare Schäden am Haus, an den haustechnischen Anlagen oder in seiner Wohnung dem Vermieter oder seinem Beauftragten (Hauswarte, Techniker) unverzüglich zu melden. Bei unmittelbarer drohender Gefahr sollte er versuchen, durch geeignete Maßnahmen erste Abhilfe zu schaffen.

## **3. Einhaltung der Hausordnung**

Die Hausordnung ist Ergänzung und Bestandteil des Nutzungsvertrages über eine Wohnung der WG Johannisthal eG. Die Verletzung der Hausordnung stellt damit eine Verletzung des Nutzungsvertrages dar.

Alle Wohnungsnutzer sind gehalten, aktiv an der Einhaltung der Hausordnung mitzuwirken.

Fortdauernde erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung sind genossenschaftswidriges Verhalten und können Grund für die Kündigung der Wohnung entsprechend BGB sowie für den Ausschluss aus der Genossenschaft sein.

Die Hauswarte und die technischen Mitarbeiter sind berechtigt und verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung zu überwachen und Mieter auf Fehlverhalten anzusprechen.

Entsprechend dem genossenschaftlichen Grundanliegen wird den Mitgliedern empfohlen, alte oder behinderte Mitglieder solidarisch zu unterstützen, ihren Verpflichtungen nachzukommen, die sie nach dieser Hausordnung zu erfüllen haben.

Mieter haften auch für Verschulden von Familienangehörigen, Untermietern und Personen, die sich mit ihrem Wissen in der Wohnung und Wohnanlagen aufhalten oder sie besuchen.

## **4. Inkrafttreten und Durchsetzung der Hausordnung**

### **4.1. Inkrafttreten**

Die Hausordnung tritt mit Wirkung zum **01.01.2020** in Kraft und löst die Hausordnung gemäß Beschluss 7/01 in vollem Umfang ab.

### **4.2. Durchsetzung**

Die Hausordnung ist als Bestandteil des Nutzungsvertrages von jedem Mitglied/Mieter einzuhalten. Verstöße gegen die Hausordnung stellen einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. Bei Verstößen gegen die Hausordnung sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle zu informieren.

Diese Hausordnung wurde durch die außerordentliche Vertreterversammlung am **15.10.2019** beschlossen und tritt mit dem **01.01.2020** in Kraft.

Mit diesem Beschluss wird der bisherige Beschluss Nr. 7/01 aufgehoben und die Hausordnung vom 30.05.2001 außer Kraft gesetzt.