



Berlin, August 2003

HAUSORDNUNG

Die Arbeiter-Baugenossenschaft Paradies e. G. ist eine Vereinigung von Mitgliedern, die sich auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes zu einer Eigentümergemeinschaft an Grund und Boden und Wohngebäuden zusammengefunden hat und die Verpflichtung trägt, das Eigentum der Gemeinschaft gemeinsam zu erhalten, zu pflegen und zu vermehren.

Die Mitglieder der Genossenschaft bestimmen über die Entwicklung der Genossenschaft mit und verwirklichen das Prinzip der Gemeinnützigkeit.

Das Wohnen in den genossenschaftlichen Anlagen setzt Verhaltenseigenschaften voraus, die in der nachfolgenden Hausordnung, auf demokratischer Basis durch Mitglieder der Genossenschaft erarbeitet, als Grundlage für genossenschaftliches Zusammenleben dargestellt sind.

Die Hausordnung dient der Entwicklung guter nachbarschaftlicher Beziehungen zwischen den Genossenschaftlern, der Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums, der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung und der Förderung gegenseitiger Rücksichtnahme. Darüber hinaus verfolgt sie das Ziel, auf ein umweltgerechtes und verantwortungsbewusstes Verhalten hinzuwirken.

1. Pflege und Erhaltung des genossenschaftlichen Eigentums

1.1. Sauberkeit im Haus

Die Reinigung des Treppenhauses in Mehrfamilienhäusern erfolgt wöchentlich im Wechsel durch die Bewohner jeden Aufganges.

Bewohner im Erdgeschoß reinigen den Kellervorraum, Hauseingangsbereich (innen) bis zu dem Absatz ihrer Wohnungen einschließlich Glasreinigung.

Bewohner der 1. Etage reinigen die anschließende Treppe bis zum Absatz ihrer Wohnungen, einschließlich Glasreinigung.

Für eventuell folgende Etagen (wie 1. Etage).

Der Bereich zu den Böden, Trockenböden, Wascheinrichtungen erfolgt im Wechsel durch die Nutzer.

Pflegemittel zahlt jeder Mieter bei eigener Leistung.

Der Außenbereich (Zuweg, Abtretersenke, Beleuchtung usw.) werden durch die Wohnungsnutzer des Aufganges im Wechsel gereinigt.

Für die sofortige Beseitigung von Verunreinigungen in den vorgenannten Bereichen, verursacht durch Besucher, Lieferanten usw. sind die jeweiligen Bewohner verantwortlich.

Im Haus oder Außenbereich entstandene Schäden (z. B. Möbeltransport) sind meldepflichtig.

Für die Beseitigung der entstandenen Schäden haftet der Wohnungsnutzer.

1.2. Bauliche Veränderungen

Wohnungen, Nebenräume sowie Grünanlagen und Freiflächen sind Gemeinschaftseigentum der Genossenschaft.

Alle baulichen Veränderungen sind genehmigungspflichtig.

Zu baulichen Veränderungen gehören u. a.:

- die Ausstattung von Räumen mit Holztafelung, Deckenabhängungen, Veränderungen von Wänden und Türen, Anbringen von Deckenplatten.
- Veränderungen von Ausstattungsgegenständen wie Versorgungsleitungen Elektro, Heizungs- und Sanitärinstallation.
- das Versetzen von Geräten, die zur Mietsache gehören.
- Veränderungen von Feuerstätten und Abzugsrohren
- der Einbau von eigenen Geräten wie Herde, Spülen, Geschirrspüler usw.
- Ausbau von Bodenräumen, Kellerräumen, Nebenräumen
- Errichtung von Geräteschuppen als Typenbauten, Gewächshäusern, Garagen, Schleppdächern und Wintergärten.
- Errichtung von Kaminen
- Errichtung von Swimming-Pools

Zu einer baulichen Veränderung ist durch den Wohnungsnutzer grundsätzlich ein schriftlicher Antrag zustellen.

Darin ist die klare Zielstellung darzustellen und ggf. eine Baubeschreibung, Zeichnungen udgl. vorzulegen. Ggf. sind auch behördliche Stellungnahmen beizufügen (Bezirksschornsteinfeger, Wohn- und Bauaufsichtsamt udgl.).

Voraussetzung für den Beginn der Arbeiten ist eine von der Genossenschaft und dem Antragsteller unterzeichnete schriftliche Vereinbarung, in der alle Festlegungen zur Finanzierung, zur Überprüfung der fachgerechten Ausführung, zur Bauzeit und zum Nachweis durch Prüfprotokoll formuliert sind.

Der Wohnungsnutzer haftet dabei ohne Rücksicht auf Verschulden für alle aus diesen Veränderungen sich ergebenden Schäden am genossenschaftlichen Eigentum sowie am Eigentum Dritter. Er hat die Einhaltung der geltenden gesetzlichen bzw. behördlichen Vorschriften zu gewährleisten.

Eine ohne Erlaubnis des Vorstandes vorgenommene Veränderung muss der Wohnungsnutzer auf Verlangen des Vorstandes unverzüglich auf eigene Kosten bis zum ursprünglichen Zustand zurückbauen.

Soll bei einer Instandsetzung bzw. Instandhaltung durch den Vorstand auf Antrag des Wohnungsnutzers eine zu vertretende aufwändigere Lösung als üblich vorgenommen werden, trägt der Wohnungsnutzer den Mehraufwand.

Gewünschte Einbauherde sowie Spülen abweichend von dem üblichen Standard, die in eine Einbauküche integriert werden sollen, sind durch den Wohnungsnutzer zu finanzieren.

Erforderliche Wartungen und Reparaturen für alle vereinbarten baulichen Veränderungen, Ausrüstungen und Einrichtungen außerhalb der üblichen Standards, veranlasst und finanziert der Wohnungsnutzer.

Bei Gasheizungen und Gas-Warmwasserversorgungsanlagen, die sich im Eigentum des Wohnungsnutzers befinden, ist ein jährlicher Nachweis der Wartung dem Vorstand unaufgefordert bis 15.12. eines jeden Jahres vorzulegen.

1.3. Außenfassade

Alle Veränderungen an der Hausfassade, u. a. das Errichten von Außenantennen jeglicher Art sind unzulässig.

Veränderungen an den Gemeinschaftsanlagen durch Hausbewohner sind nicht gestattet.

Für Sonnenschutz und Außenjalousien muss vor dem Anbringen eine schriftliche Genehmigung vom Vorstand eingeholt werden.

1.4. Müllplatz

Die Reinigung des Müllhauses ist eine genossenschaftliche Pflicht. Da die Aufgabe nicht durch einen bestellten Hauswart ausgeführt wird, handelt es sich hierbei um eine geldwerte Leistung des jeweils verpflichteten Wohnungsnutzers lt. Reinigungsplan.

Am Müllplatz ist Selbstdisziplin erforderlich! Abfälle gehören getrennt in die gekennzeichneten Recycling-Behälter.

Ablagerungen von Gegenständen außerhalb der aufgestellten Behälter sind nicht gestattet. Zuwiderhandlungen belasten die Genossenschaft durch zusätzliche Kosten. Kinder sind über eine ordnungsgemäße Ablagerung von Abfall und Müll zu belehren.

Das Entsorgen von Firmenabfällen, die nichts mit dem üblichen Hausmüll zu tun haben, belastet die Kosten der übrigen Hausbewohner und ist deshalb streng verboten.

Im Frühjahr und Herbst werden Gartenabfälle gesondert abgefahren.

Gestrüpp, Baum- und Strauchschnitt sind zu sammeln und zu diesen Terminen sind zu entsorgen. Dadurch wird die normale Hausmüllentsorgung nicht belastet und es werden Kosten gespart.

1.5. Sperrmüll

Die Entsorgung von Sperrmüll ist in den genossenschaftlichen Müllanlagen nicht gestattet. Alte Möbel, Teppichböden und andere sperrige Gegenstände nehmen Ihnen die BSR-Recyclinghöfe ab (kostenlos 1 qbm).

Oder Sie lassen Ihren Sperrmüll (kostenpflichtig) abholen.

Nähere Informationen in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Übrigens: Möbel, die noch in Ordnung sind, werden kostenlos abgeholt und ins BSR-Gebrauchtwarenhaus gebracht.

Nähere Informationen in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

Schadstoffe

Die Entsorgung von Schadstoffen ist in den genossenschaftlichen Müllanlagen nicht gestattet.

Leere Batterien, Reste Ölfarbe, durchgebrannte Leuchtstoffröhren, Insektenbekämpfungsmittel, Medikamente werden durch ein Schadstoffmobil gratis entsorgt.

Wann das erfolgen kann erfährt man in der Geschäftsstelle der Genossenschaft.

2. Ordnung und Sicherheit

2.1. Außen- und Grünanlagen

Grundsätzlich ist das Befahren der Gärten, Grünflächen sowie Gehwege in den Gemeinschaftsanlagen der Genossenschaft mit Fahrzeugen aller Art nicht gestattet.

Ausnahmen bilden wohnungsgebundene Gärten an Einfamilien-Reihenhäusern. Garagenstandorte und PKW-Abstellplätze sind genehmigungspflichtig. Der Vorstand behält sich das Recht vor, gemeinsam mit der Baukommission den Bestand zu prüfen und ggf. Entscheidungen zur Verbesserung des Siedlungscharakters zu treffen.

2.2. Pflege von Vorgärten

Grundsätzlich ist jeder Wohnungsnutzer für die Pflege der Vorgärten in Gemeinschaft mit den anderen Hausbewohnern verantwortlich. Diese Verantwortung besteht auch dann, wenn ein Teil der Pflegeleistung an eine Firma vergeben ist. Die Pflege der Grünanlagen durch den Wohnungsnutzer ist eine geldwerte Leistung. Bei Vernachlässigung dieser Pflicht hat der Vorstand gemeinsam mit der Gartenkommission das Recht, entsprechende Entscheidungen zur Verbesserung der Ordnung und der Wohnqualität zu treffen. Zur Vermeidung von Frostschäden sind Gartenwasserleitungen durch die jeweiligen Hausbewohner vor Beginn der Frostperiode zu entleeren.

2.3. Sicherheit

2.3.1. Hauseingangs-, Garten-, Keller- und Bodentüren sowie Dachfenster sind geschlossen zu halten. Wege zum Haus, Treppenhäuser, Flure, Kellerzugänge und Dachbodenzugänge sind von allen Hindernissen frei zu halten. Das Abstellen von Haurat, sperrigen Gegenständen, Fahrrädern, Schuhschränken und Schuhen ist nicht gestattet. Ebenso sind ver- und entsorgungstechnische Armaturen, Revisionsklappen, Zählerplätze frei zu halten. Das Betreten des Hausdaches ist verboten.

2.3.2. Dachböden dürfen nicht zur Ablagerung von Hausrat, Sperrmüll u. ä. genutzt werden. Das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen auf den Dachböden ist verboten. Rauchen und Umgang mit offenem Licht auf dem Boden und im Keller ist untersagt. Offenes Licht in der Wohnung ist ständig durch erwachsene Personen zu beaufsichtigen.

Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ist absolut unzulässig

- in Durchgängen
- in Treppenträumen
- in allgemein zugänglichen Fluren
- auf Dachböden von Wohnhäusern

Zulässige Lagermengen (anzeige- und erlaubnisfrei) in Wohnungen:
(Lagermenge in Litern)

	A I	All oder B
<u>In Wohnungen:</u>		
zerbrechliches Gefäß	1	5
sonstige Gefäße	1	5
<hr/>		
<u>In Kellerräumen</u>		
zerbrechliches Gefäß	1	5
sonstige Gefäße	20	20
<hr/>		

A I Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt unter 21°C.

A II Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt von 21° bis 55°C

2.4. Tierhaltung

Das Halten von Haustieren in der Wohnung oder in den genossenschaftlichen Anlagen

bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vorstandes.

Dabei gelten folgende Voraussetzungen:

- Einhaltung bestehender gesetzlicher Regelungen (z. B. Berliner Hundeverordnung, Kampfhundebestimmung).
- artgerechte Haltung der Tiere
- keine Belästigung der Mitbewohner
- Fernhaltung von Grünanlagen und Vorgärten der Genossenschaft
- Beseitigung von Exkrementen und anderen Verunreinigungen.

Ausgeschlossen von diesen Regelungen ist das Halten von Kleinsttieren.

Tierzucht ist in Haus und Garten der Genossenschaft nicht gestattet.

Der Vorstand hat das Recht Genehmigungen zu widerrufen, wenn die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten werden.

2.5. Zugang zur Wohnung

Bei erforderlichen Begehungen der Wohnung durch rechtlich befugte Personen der Genossenschaft ist der Zutritt zu ermöglichen. Die Termine der Begehung sind rechtzeitig, mindestens 2 Wochen vorher, anzukündigen und ggf. bei Unabkömmlichkeit gemeinsam neu zu vereinbaren.

Wird trotz Vorankündigung und Nachfrist der Zutritt nicht ermöglicht, können entstandene Kosten dem Wohnungsnutzer auferlegt werden.

3. Gegenseitige Rücksichtnahme

3.1. Lärmschutz

Die geltende Lärmschutzverordnung (LärmVO) ist Grundlage des genossenschaftlichen Zusammenlebens. Auf die Einhaltung dieser Ordnung hat jeder ein Recht, aber auch die Pflicht, sie zu befolgen.

- Nach § 1 der LärmVO besteht von 22.00 bis 07.00 Uhr Schutz der Nachtruhe.
- Nach § 2 ist es an Werktagen von 20.00 bis 22.00 Uhr (Abendzeit) sowie an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen verboten, Lärm zu verursachen, durch den andere Personen in ihrer Ruhe objektiv unzumutbar gestört werden.
- Entsprechend der Rasenmäherlärmverordnung ist der Betrieb von Rasenmähern an Sonn- und Feiertagen sowie werktags in der Zeit von 19.00 bis 07.00 Uhr nicht gestattet
- Mittagsruhe an Sonn- und Feiertagen von 13.00 – 15.00 Uhr, werktags von 13.00 bis 15.00 Uhr gedämpfte Lärmbelastung.
- Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente dürfen nicht in einer Lautstärke benutzt werden, die geeignet ist, unbeteiligte Personen objektiv unzumutbar zu stören.
- Bei Feiern in der Wohnung oder bei Grillfesten in den Gartenanlagen sollten vorher die Nachbarn unterrichtet und um Verständnis gebeten werden, damit unnötige Verärgerung und Auseinandersetzung vermieden wird. Trotzdem ist eine solche Ankündigung kein Freibrief für übermäßigen Lärm und es sollte gegenseitige Rücksichtnahme im Zusammenleben beachtet werden.

3.2. Waschen, Trocknen, Reinigen

Das Trocknen der großen Wäschestücke für Bewohner von Mehrfamilienhäusern hat auf dem Trockenplatz oder auf den Trockenböden zu erfolgen. Nach dem Trocknen ist die Wäscheleine zu entfernen (wenn persönliches Eigentum).

Die Reservierung durch das Spannen von Wäscheleinen auf Trockenplätzen ist nicht gestattet.

Das Aufhängen von Wäsche auf Balkonen oberhalb der Balkonbrüstung ist nicht gestattet.

Teppichklopfen sowie ausschütteln von großflächigen Textilien von Balkonen, Loggien und aus Fenstern in Mehrfamilienhäusern ist untersagt.

3.3. Balkone

Blumenkästen sind nur in die vorhandenen Halterungen der Balkone sicher einzustellen. Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass Wasserschäden an der Hauswand ausgeschlossen werden und Gießwasser nicht auf Balkone und Fenster anderer Hausbewohner bzw. auf Passanten tropft.

Das Betreiben von Holzkohlegrillgeräten auf dem Balkon ist nicht gestattet.

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

Die Anbringung von Markisen ist genehmigungspflichtig. Der Vorstand behält sich Auflagen hinsichtlich Ausführung und Farbe vor.

3.4. Lüften

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

Die Lüftung dieser Räume ist besonders wichtig.

Quer- bzw. Stoßlüftung, d. h., alle Fenster kurzzeitig weit öffnen (3 – 5 Minuten), ist besser und energiesparender als „Dauerlüftung“, z. B. offen stehenlassen eines Fensterspaltes.

Es ist nicht gestattet, die Wohnung in das Treppenhaus zu entlüften.

3.5. Sonstige Regelungen

Das Ausgießen von Flüssigkeiten, Hinunterwerfen von Gegenständen (Zigarettenkippen und dgl.) aus Fenstern und von Balkonen ist unzulässig. Das Füttern von Wildtieren (Vögel) oder streunenden Tieren ist aus hygienischen Gründen nicht gestattet.