

Beschluß der Vertreterversammlung 7/2001

Hausordnung

für die Wohnobjekte der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e. G.

1. Einleitung	Seite 1
2. Sicherheit und Brandschutz, Personenaufzüge	Seite 2
3. Schutz vor Lärm	Seite 3
4. Sauberkeit und Ordnung, Müllabwurfanlage, Keller	Seite 4
5. Schädlingsbekämpfung	Seite 4
6. Lüftung	Seite 5
7. Umweltschutz	Seite 5
8. Haustierhaltung, Tierschutz-Hundeverordnung	Seite 5

1. Einleitung

Mit den folgenden, für alle Wohnungsnutzer der Wohnungsbaugenossenschaft „Humboldt Universität“ e.G. verbindlichen Hinweisen, die von der Vertreterversammlung in demokratischer Weise beschlossen wurden, soll ein angenehmes Wohnklima in unserer Wohnungsbaugenossenschaft erreicht werden. Die Hinweise dienen dem Schutz der Mehrheit der Bewohner vor einem möglichen, die Wohnqualität einschränkenden Fehlverhalten einer Minderheit.

Lärm, Verunreinigungen oder unverantwortlicher Umgang mit Werten des Einzelnen und der Genossenschaft können letztlich zur Verschlechterung des Wohlbefindens führen. Zudem kostet es unser aller Geld.

Keine Frage also, daß es sich lohnt, aufmerksam zu sein und sich einzumischen, damit sich jeder Wohnungsnutzer in unserer Genossenschaft wohl fühlt.

2. Sicherheit und Brandschutz, Personenaufzüge

Jeder Wohnungsnutzer muß sich dafür verantwortlich fühlen, daß die Haustür immer geschlossen ist. Geht es doch um den Schutz des Privat- und genossenschaftlichen Eigentums und nicht unwesentlich um die Aufrechterhaltung des Versicherungsschutzes. Vergewissern Sie sich vor Betätigung der automatischen Türöffnung, wem Sie Einlaß ins Haus gewähren.

In der Zeit zwischen 21:00 Uhr und 6:00 Uhr soll die Haustür abgeschlossen sein.

Die Hauseingänge, das Treppenhaus und die Durchgänge in der 9. Etage der 11-Geschosser dienen als Fluchtwege und sind auch aus brandschutztechnischen Gründen unbedingt von Gegenständen jeglicher Art, wie Schuhschränken, Teppichen freizuhalten. Keinesfalls dürfen Fahrräder, Kinderwagen und Sperrmüll auf diesen Fluchtwegen abgestellt werden.

Gewährleisten Sie den ständig freien Zugang zu den technischen Anlagen. Persönliche Gegenstände sind nur in der eigenen Kellerbox abzustellen.

Zur Vermeidung von Gefahren ist das Lagern und der Umgang mit feuergefährlichen, leicht entzündlichen sowie mit Geruch verbundenen Stoffen in der Wohnung und in Hausräumen, einschließlich Keller nicht gestattet.

Für pyrotechnische Erzeugnisse sind Lagerungs- und Handhabungsregelungen unbedingt zu beachten.

Das Grillen auf Loggien mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist aus brandschutztechnischen Gründen untersagt.

Zigarettenasche und Zigarettenkippen gehören in einen Aschenbecher und erst nach dem Erkalten in den Müll, jedoch nicht in den Hausflur oder in hohem Bogen aus dem Fenster. Wie leicht kann durch Zigarettenglut ein Brand entstehen.

In Keller und Treppenhaus sowie in Aufzügen ist das Rauchen verboten.

Bei Brand oder Rauchentwicklung dürfen Sie den Aufzug keinesfalls benutzen.

Wenn Personen im Aufzug eingeschlossen sind oder bei allgemeiner Betriebsstörung ist sofort der Hausmeister oder Bereitschaftsdienst anzurufen!

Aufzüge sind kein Spielplatz. Kleinkinder fahren nur in Begleitung Erwachsener.

Technische Betriebsräume und der Dachbereich dürfen nur von technischem Personal oder Handwerkern betreten werden.

Es liegt im Interesse jedes Wohnungsnutzers, wenn er bei längerer Abwesenheit die Wohnungsbaugenossenschaft bzw. einen Mitbewohner davon unterrichtet und Vorsorge für den Zugang zu seiner Wohnung in Notfällen trifft.

Die Abwesenheit entbindet nicht von der Einhaltung bzw. Wahrnehmung der in der Hausordnung beschlossenen Grundsätze für das Zusammenwohnen. Informieren Sie deshalb auch Besucher und Gäste.

3. Schutz vor Lärm

Alle Mieter haben ein Recht darauf, in ihrer Wohnung ungestört zu leben. Deshalb können sie sich gegen unzulässigen Lärm wehren. Aber nicht jedes Geräusch ist verboten und nicht jedes Geräusch ist vermeidbar. Gerade in einem Mietshaus hat niemand einen Anspruch auf absolute Ruhe. Jeder Wohnungsnutzer muß ggf. störende Geräusche in einem zumutbaren Maße hinnehmen. Ein Geräusch ist erst dann unzulässig, wenn es ein „normal empfindlicher Durchschnittsmensch“ nicht mehr erträgt, es sei denn, es ist ortsüblich oder unvermeidlich.

In der Verordnung zur Bekämpfung des Lärms (LärmVO) in der Fassung vom 6. Juli 1994 sind alle Regelungen und Sonderregelungen erfaßt.

Die wichtigste Regelung ist in § 1, Schutz der Nachtruhe, bestimmt.

Von 22:00 bis 6:00 Uhr ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den andere Personen in ihrer Nachtruhe gestört werden können.

In § 2 werden Ruhezeiten benannt, die ebenfalls einzuhalten sind:

- an Werktagen von 6:00 bis 7:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr sowie
- an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ganztägig.

Diesen Festlegungen ordnen sich alle Gegebenheiten unter, ob es sich um handwerkliche Arbeiten, die Benutzung von Haushaltsgeräten und die Nutzung der Müllabwurfanlage handelt. Besonders die modernen leistungsstarken Musikanlagen sorgen mit den dröhnenden Lautsprecherbässen für eine objektiv unzumutbare Störung von unbeteiligten Personen. Hier gilt, im Gegensatz zum häuslichen Musizieren, für den Betrieb von Radio, Fernseher und CD-Spieler ganztägig die Vorschrift zur Einhaltung der Zimmerlautstärke. Auch durch den Gebrauch von Kopfhörern ist dies leicht zu gewährleisten.

Wenn Sie sich von Ihren Nachbarn durch Lärm gestört fühlen, reden Sie in Ruhe mit ihnen darüber. Oft steckt hinter solcher Störung kein böser Wille, sondern eine falsche Einschätzung der Lautstärke. Kaufen Sie bei der Anschaffung neuer Haushaltsgeräte möglichst geräuscharme Geräte. Nehmen Sie bei Familienfeiern Rücksicht auf die Interessen anderer Bewohner und sprechen Sie auf jeden Fall vorher mit Ihren Nachbarn. Auch die Ausstattung der Wohnung mit Teppich und Gardinen bestimmt, in welchem Grad Geräusche übertragen werden.

Die folgende Zeittabelle soll Ihnen bei Ihrer persönlichen Arbeitsplanung helfen:

	Werktags	Samstags	Sonn- und Feiertags
Bohren/hand- werkl. Arbeiten	07:00 – 20:00 Uhr	08:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 19:00 Uhr	Ruhezeit
Müllentsorgung	07:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr	08:00 – 13:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr	09:00 – 12:00 Uhr 15:00 – 20:00 Uhr

Neu einziehende Bewohner sollen notwendige handwerkliche Arbeiten, insbesondere das Bohren, durch rationelle Vorbereitung und Arbeitseinteilung auf den kürzest möglichen Zeitraum minimieren. Alle Hausbewohner, insbesondere Schichtarbeiter, Kleinkinder, Rentner und Kranke werden es Ihnen danken, wenn auch werktags von 13-15 Uhr unnötiger Lärm vermieden wird.

Flure, Treppenhäuser sowie Hauseingangs- und Kellerbereiche sind keine Aufenthaltsräume. Auch wenn es bei Regen oder in der kalten Jahreszeit für Kinder und Jugendliche verlockend ist, ist der Aufenthalt in den genannten Räumlichkeiten zum Gebrauch als Spielplatz oder Treffpunkt aufgrund möglicher Lärmbelästigung, Verschmutzung und Schäden durch Vandalismus nicht gestattet.

4. Sauberkeit und Ordnung, Müllabwurfanlage, Keller

Treppenhäuser und Grünanlagen prägen das Erscheinungsbild unserer Genossenschaft mit und ihr Zustand ist ein wichtiges Entscheidungskriterium für Wohnungsinteressenten.

Verunreinigungen sind daher vom Verursacher unverzüglich zu beseitigen. Jeder sollte sich verantwortlich fühlen, zusätzliche Reinigungskosten zu vermeiden.

Hausmüll kommt nur zerkleinert und ausschließlich im Entsorgungsbeutel in die Müllabwurfanlage, damit Verstopfungen und Verschmutzungen mit den daraus resultierenden Geruchsbelästigungen nicht erst entstehen.

Bei Verstopfungen der Müllabwurfanlage ist zur Abwendung größerer Schäden sofort der Hausmeister bzw. der Bereitschaftsdienst zu verständigen.

Sperrmüll kann von Privatpersonen kostenfrei bei den Müllhöfen der BSR abgegeben werden. Die Sperrmüllentsorgung für unsere Müllplätze oder Hausflächen ist kostenpflichtig. Außerdem ist ein vom Sperrmüll verschandelter Containerplatz ein schlechtes Aushängeschild.

Reinigung von Textilien oder Schuhpflege aus dem offenen Fenster, über die Balkonbrüstung oder im Treppenhaus verbieten sich bei einem vernünftigen Miteinander von allein.

Blumenkästen dürfen nicht im Außenbereich, also nicht vor der Brüstung angebracht werden. Ihre Anbringung muß sachgemäß und sicher erfolgen. Es ist selbstverständlich, daß bei der Pflege der Balkonpflanzen darauf zu achten ist, daß kein Wasser die Hauswand herunterrinnt oder auf Fensterbretter und Balkone der Mitbewohner tropft. Es muß darauf geachtet werden, daß aus den Fenstern und von den Loggien keine Blumen oder Pflanzreste sowie andere Gegenstände in den Innenhof bzw. Vorgarten fallen bzw. geworfen werden.

Wäsche trocknen auf der Loggia ist nur unterhalb der Brüstungsoberkante gestattet.

Speisereste, Hausmüll und Hygieneartikel gehören nicht in das Toilettenbecken. Zum einen wird Ungeziefer angezogen, zum anderen können Verstopfungen entstehen. In diesem Fall ist unverzüglich Hausmeister oder Bereitschaftsdienst zu rufen. Die Kosten für die Beseitigung der Verstopfung werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

5. Schädlingsbekämpfung

Ungebetene Gäste, wie Schaben, Ratten, Ameisen oder Reismehlwürmer können großen Schaden an der Gesundheit der Bewohner und an den baulichen und technischen Anlagen verursachen. Rufen Sie deshalb umgehend Hausmeister oder Bereitschaftsdienst an, wenn in den eigenen vier Wänden oder im Haus Schädlingsbefall festgestellt wird.

Es ist wohl im Interesse aller, daß für die wirkungsvolle Schädlingsbekämpfung der Zugang zu allen Wohnungen gewährt wird.

6. Lüftung

Die Wohnung ausreichend zu lüften, ist aus zwei Gründen wichtig:

- verbrauchte wird gegen frische Luft ausgetauscht und
- Feuchtigkeit wird abgeführt.

Das gehört ganz selbstverständlich zu einem gesunden Wohnklima und verhindert die Schimmelbildung in den Wohnungen. Keinesfalls sollte die Lüftung der Wohnung ins Treppenhaus erfolgen.

Achten Sie darauf, daß die Treppenhaus- und Kellerfenster in der kalten Jahreszeit und bei Regen geschlossen sind.

7. Umweltschutz

Mit einem bißchen Nachdenklichkeit über unser Tun und oft nur kleinen Verhaltensänderungen läßt sich einiges für die Umwelt tun.

Helfen Sie uns, das vorhandene Wohngrün zu schützen und sprechen Sie auch mit Ihren Kindern darüber.

Nutzen Sie die Möglichkeiten zur getrennten Erfassung von Abfall, denn sortierter Müll ist für Sie preiswerter.

Beachten Sie bei der Autopflege die geltenden Rechtsvorschriften des Landes Berlin.

Verwenden Sie beim Renovieren umweltfreundliche Produkte und entsorgen Sie Reste fach- und umweltgerecht.

8. Haustierhaltung und Tierschutz-Hundeverordnung

Jegliche Tierhaltung in der Wohnung erfordert besondere Sauberkeit, damit es nicht zur Geruchsbelästigung für die Mitbewohner des Hauses kommt.

Die Tiere sollen artgerecht gehalten werden.

Grundsätzlich müssen die Tiere so gehalten werden, daß Mitbewohner nicht durch unzumutbaren Lärm gestört oder auf andere Weise belästigt werden. Der Tierhalter haftet für Schäden aller Art, die durch seine Tiere verursacht werden.

Das Füttern von frei lebenden Tieren ist aus hygienischen Gründen untersagt, da durch Futterreste Ungeziefer angezogen wird.

8.1 Hunde

Auslauf und Sozialkontakte sind der Rasse, dem Alter und dem Gesundheitszustand des Hundes anzupassen (Tierschutzhundeverordnung vom 2.5.01, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2001 Teil I Nr. 21).

Im Dauernutzungsvertrag ist die Genehmigungspflicht für das Halten von Tieren geregelt, soweit es sich nicht um die übliche Kleintierhaltung handelt. Hier soll gemäß Vorstandsbeschuß vom März 2001 die Ergänzung zu den Allgemeinen Vertragsbestimmungen zur Hundehaltung Eingang in die Hausordnung finden:

Genossenschaft und Wohnungsnutzer haben vereinbart, daß in der Wohnung keine als gefährlich einzustufenden Hunde gehalten werden. Insbesondere ist die Haltung folgender Rassen oder Gruppen, sowie deren Kreuzungen untereinander oder mit anderen Hunden untersagt:

Pitt-Bull, Bandog, American Staffordshire Terrier, Staffordshire Bullterrier, Tosa Inu, Bullmastiff, Bullterrier, Dogo Argentino, Dogue de Bordeaux, Fila Brasileiro, Mastiff, Mastin Espanol, Mastino Napoletano, Rhodesian Ridgeback, Dobermann.

Der Vermieter behält sich die Änderung oder Ergänzung vorgenannter Aufzählung der Hunderassen oder –gruppen aufgrund aktueller öffentlich anerkannter Ergebnisse vor.

Je Wohnung werden maximal zwei Hunde oder Katzen zur Haltung und auf Antrag genehmigt. Dabei darf die maximale Schulterhöhe von Hunden 40 cm und das Gewicht 17 kg nicht überschreiten. Der gegebenenfalls erforderliche Nachweis der Einhaltung der Maße und Gewichte obliegt dem Antragsteller.

Ausnahmeregelungen sind möglich, wenn die Hundehaltung aus gesundheitlichen bzw. therapeutischen Gesichtspunkten erforderlich ist, z.B. als Blindenhunde. Ausnahmeregelungen sind weiterhin möglich bei Diensthunden der Polizei, des Bundesgrenzschutzes, des Zolls, der Bundeswehr, des Rettungsdienstes, des Katastrophenschutzes und bei Jagdgebrauchshunden, soweit diese im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung eingesetzt werden.

Die Erbringung des gegebenenfalls notwendigen Nachweises obliegt dem Wohnungsnutzer. Eine Antragstellung auf Hundehaltung beim Vorstand der Genossenschaft ist auch hier in jedem Fall nötig.

Die Erteilung der Genehmigung zur Hundehaltung kann an Auflagen gebunden sein, z. B. Maulkorb- bzw. Leinenzwang.

Die erteilte Genehmigung für einen Hund kann widerrufen werden, wenn von dem betreffenden Tier Gefährdungen ausgehen oder begründete und berechnigte Beschwerden von Mitbewohnern vorliegen.

Die Genehmigung ist nicht übertragbar und erlischt, wenn der genehmigte Hund abgeschafft wird oder stirbt.

Der Hund ist außerhalb der Wohnung und innerhalb der Wohnanlage (Gebäude und Grundstücke, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden) immer an der Leine zu führen. Die Leine darf maximal 2 Meter lang sein. Es ist nicht erlaubt, den Hund auf Spielplätze oder Liegewiesen mitzunehmen. Verschmutzungen, die ein Hund verursacht hat, sind sofort und unaufgefordert durch den Hundehalter zu beseitigen. Die Bestimmungen des Berliner Straßenreinigungsgesetzes gelten auch innerhalb unserer Wohnanlage.

Mitbewohner dürfen durch den Hund nicht belästigt werden (Anspringen, Bellen, Jaulen etc.). Der Hundehalter haftet für Schäden aller Art, die durch seinen Hund verursacht werden.

Diese Hausordnung wurde am 28.06.2001 durch die Vertreterversammlung beschlossen. Sie ist Ausdruck demokratischer Willensbildung und genossenschaftlicher Miteigentümergeverantwortung.

Damit ist jeder Wohnungsnutzer der Wohnungsbaugenossenschaft "Humboldt-Universität" e. G. verpflichtet, die Bestimmungen dieser Hausordnung einzuhalten. Der Verstoß gegen die Hausordnung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar und kann entsprechend den mietrechtlichen und genossenschaftsrechtlichen Bestimmungen geahndet werden.

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

Stimmen für den Beschluß: 47

Stimmen gegen den Beschluß: -

Stimmenthaltungen: -