

HAUSORDNUNG WG JOHANNISTHAL eG

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.

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 wie Waschmaschinen, Wäscheschleudern u. a.

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

Fernsehgeräte, Rundfunkgeräte und andere elektronische Geräte dürfen **nur** in der Wohnung und **in Zimmerlautstärke** benutzt werden. **Das gilt analog für Hausmusik.** Das Musizieren mit Schlagzeugen, Trompeten und sonstigen lauten Musikinstrumenten ist nicht gestattet.

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

1.2. Haustiere

1.2.1

Haustiere sind so zu halten, dass im Haus und auf dem Grundstück weder Belästigung 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. Die erteilte Genehmigung bezieht sich **nur auf das konkrete Tier** und kann widerrufen werden, wenn die Tiere lästig werden.

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. Exoten/wild lebende Tiere

Auch ohne vertragliche Verbote zählt die Haltung sogenannter gefährlicher Tiere, wie bestimmte Arten wild lebender Tiere, nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch. Das gilt nach der VO des Landes Berlin besonders für Affen, Wildkatzen, Schlangen, Giftnattern, Vipern, Echsen, giftige Spinnen, Skorpione.

1.2.5. Hundehaltung

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). Dabei gelten folgende Voraussetzungen:

- die Zustimmung der übrigen Mieter des Hausaufganges;
- die Größe des Hundes muss zur Wohnung passen;
- mehrere Hunde im Haushalt werden nicht genehmigt;
- andere Mieter dürfen durch den Hund nicht belästigt werden;
- innerhalb des Hauses und in der Wohnanlage ist der Hund stets an der Leine zu führen;
- von Grünanlagen, Spiel- und Wäschetrockenplätzen ist der Hund stets fern zu halten;
- Exkremente des Hundes und andere Verschmutzungen sind unverzüglich durch den Hundehalter zu beseitigen;
- Die Genehmigung durch den Vermieter ist an eine Hundehaftpflichtversicherung gebunden;
- Angaben zum Hund;

Der Vermieter behält sich den Widerruf der Genehmigung vor; das trifft besonders dann zu, wenn sich der Hund gefährlich verhalten hat.

1.2.6. Kampfhunde

Das Halten von Kampfhunden entsprechend der Berliner Hundeverordnung ist **prinzipiell untersagt**.

Der Vermieter kann nach erfolgter Abmahnung (§ 550 BGB) die Hundehaltung untersagen und danach wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache eine fristlose Kündigung aussprechen.

1.3. Pflégliche Behandlung der Wohnung

Der Mieter hat die überlassene Wohnung einschließlich der zur Mietsache gehörenden Ausrüstungsgegenstände sauber zu halten, schonend und pfléglich 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. aus Fenstern und Balkonen auszustauben.

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 auf den Balkonen ist nicht gestattet.

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

1.5.1.

Die Räume müssen regelmäßig (Fristen lt. Mietvertrag) fachgerecht so renoviert werden, dass keine Minderung des Wohnwertes eintritt.

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.

Der Ersatz von Schmelzsicherungen für die Elektro-Energie-Versorgung der Wohnung ab dem Wohnungszähler ist durch den Mieter vorzunehmen und zu finanzieren.

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 nur in geringen Mengen (max. 1 Liter) und in geschlossenen Behältern aufbewahrt 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 ist 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.

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. Hier wird durch den Vermieter auf der Grundlage des BGB verfahren.

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.

2. Verhalten im Außenbereich

2.1. Säuberung von Treppen und Gemeinschaftseinrichtungen

- Die Sauberhaltung und Pflege des Treppenhauses und des Hauseingangsbereiches obliegt allen Mietern auf der Grundlage des Mietvertrages.
- **Die Mieter des Erdgeschosses** reinigen und pflegen die dazu gehörige Haustreppe und die Kellertreppe sowie den Hauseingangsbereich (innen).

- **Die Mieter der Wohnungen in den oberen Stockwerken** reinigen und pflegen die Treppen und Treppengeländer zu ihrem Geschoss sowie die Fenster ihres Geschosses, sofern im Aufgang keine anderen Vereinbarungen bestehen.

- Die Reinigung und Pflege des Vorkellerbereiches, der Kellergänge, der Hauseingangstür, des Hauseingangsbereiches (außen), der Briefkästen und der Zählerschränke sowie der Bodentreppen und Böden (soweit vorhanden) und eventueller sonstiger zur gemeinsamen Nutzung bestimmter Hausteile (Gemeinschaftsräume) erfolgt wechselseitig durch **alle Mieter** des Aufganges.

Reinigungszyklen:

- Die Reinigung der Treppen, des Vorkellers, des Hauseingangsbereiches (außen, innen und Hauseingangstür) erfolgt im **wöchentlichen** Turnus;
- **halbjährlich** für die Treppenhausfenster, die Kellergänge, Gemeinschaftsräume und die Böden (wo vorhanden);

Die Leistungen werden vom Mieter ohne Entgelt ausgeführt. Im Falle der Antragstellung von mehr als 50 % der Mieter des Aufganges an den Vermieter organisiert der Vermieter die Reinigungsarbeiten durch eine Fremdfirma zu Lasten der Betriebskosten der Mieter des Aufganges.

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

Die Kosten der Pflegemittel bei eigener Leistung sind durch den Mieter zu zahlen. Mieter, die nicht in der Lage sind, diese Leistungen zu erbringen und sich nicht über den Pflegevertrag des Vermieters binden wollen, haben dafür Sorge zu tragen, dass ein durch sie Beauftragter diese Leistungen durchführt.

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

Flure, Treppenhäuser, Bodenräume, Keller und Hauseingänge sind nicht zum Spielen zugelassen. Die Aufsichtspflicht der Eltern ist auch dahingehend wahrzunehmen, dass **generell Lärmbelästigungen für andere Mieter vermieden werden.**

Die Eltern haften für Schäden, die von Kindern verursacht werden (z.B. für Beschmierungen der Wände des Hauses).

2.4. Bodenluken

Um Schäden zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass Dachfenster und Bodenluken nachts und bei schlechter Witterung geschlossen sind. Das gleiche gilt auch für die Kellerfenster.

2.5. Eingänge, Wege zum Haus, Einfahrten

Kellergänge, Dachböden sowie Treppenhäuser und Hauseingänge, Wege zum Haus sowie Einfahrten sind grundsätzlich von allen Hindernissen freizuhalten. Das Abstellen von Gerümpel, altem Hausrat oder anderen Gegenständen (z.B. Fahrrädern) ist nicht gestattet. Fahrräder und Kinderwagen sind so abzustellen, dass Fluchtwege nicht beeinträchtigt werden. Fluchtwege sowie ver- und entsorgungstechnische Armaturen und Revisionsklappen müssen unter allen Umständen zugänglich sein und freigehalten werden. Der Verursacher trägt die Beräumungskosten. Motorräder dürfen nicht im Hauseingangsbereich abgestellt werden.

Die Haustüren sind von den Mietern zum Schutz aller Bewohner, insbesondere auch zur Erhaltung des Versicherungsschutzes, geschlossen zu halten. Die Handwerkersicherung darf von den Mietern nicht betätigt werden. Die Haustüren sind im Winter in der Zeit von 20.00 – 06.00 Uhr und im Sommer von 22.00 – 6.00 abzuschließen. Desgleichen sind die Boden- und Kellertüren ständig abzuschließen.

2.6. Grünanlagen

Grünanlagen und Vorgärten sind entsprechend den Vereinbarungen, die mit den Mietern des betreffenden Bereiches getroffen wurden, zu pflegen.

2.7. Müllplatz

Bei Müllplätzen dürfen nur die bereitgestellten Container zum Entsorgen des Hausmülls benutzt werden. Jeder Nutzer ist verpflichtet den Müllplatz sauber zu halten. In jedem Objekt ist dazu ein Reinigungsplan zu erarbeiten.

Aufgestellte Recyclingbehälter sind nur für den gekennzeichneten Entsorgungszweck zu verwenden.

Alle Mieter haben die Abfalltrennung zu beachten und dementsprechend zu handeln.

Die Entsorgung von Glas hat **nur** in den auf den Recycling-Behältern festgeschriebenen Zeiten zu erfolgen.

Kartonagen sind vor dem Einwerfen zusammenzulegen oder zu falten.

Kinder dürfen nur dann mit der Müllentleerung beauftragt werden, wenn gesichert ist, dass diese auch in der Lage sind, die Entleerung ordnungsgemäß vorzunehmen.

Die Entsorgung von nicht im Haushalt angefallenem Müll, z.B. Gartenabfälle und Bauschutt, ist untersagt.

Das Ablegen von Sperrmüll ist untersagt. Jeder Mieter hat selbst die Entsorgung zu sichern.

2.8. Teppichklopfen

Teppichklopfen ist nur werktags in der Zeit von 09.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr und sonnabends in der Zeit von 08.00 bis 13.00 Uhr gestattet.

2.9. 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.

Hupen, nicht notwendiges Laufen lassen von Kfz-Motoren und rücksichtsloses Zuschlagen von Fahrzeugtüren in Hausnähe sind zu unterlassen.

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.

2.10. 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. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die überlassene Wohnung einschließlich Nebenräume in vertragsgemäßem Zustand fristgemäß zu übergeben. Ausrüstungsgegenstände, die Eigentum des Vermieters sind und somit zur

Mietsache gehören (wie Spülen, WC, Badewanne, Herd), sind funktionstüchtig und im sauberen, der Nutzungsdauer entsprechenden Zustand zu hinterlassen.

Sondereinbauten, Haken, Dübel etc. sind zu entfernen. Der Keller ist leer zu räumen. Sämtliche zur Wohnung gehörende Schlüssel sind dem Vermieter auszuhändigen.

Hat der Mieter nicht genehmigte Änderungen in der überlassenen Wohnung vorgenommen, so muss er den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wiederherstellen, soweit der Nachmieter diese Änderungen nicht übernimmt und schriftlich bestätigt, dass er in die Verpflichtungen des Vormieters eintritt.

Wird die Wohnung in nicht vertragsgerechtem Zustand übergeben, trägt der Mieter die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen, desgleichen den Mietausfall für die erforderliche Zeit der Durchführung dieser Maßnahmen.

4. Einhaltung der Hausordnung

4.1.

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

4.2.

Fortdauernde erhebliche Verstöße gegen die Hausordnung sind genossenschaftswidriges Verhalten und können Grund für die Kündigung der Wohnung entsprechend BGB § 564 b sowie für den Ausschluss aus der Genossenschaft sein.

4.3.

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

4.4.

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.

4.5.

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

5. Inkrafttreten und Durchsetzung der Hausordnung

5.1. Inkrafttreten

Die Hausordnung tritt mit Wirkung vom 01.07.2001 in Kraft und löst die Hausordnung gemäß Beschluss 2/91 in vollem Umfang ab.

5.2. Durchsetzung

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

Diese Hausordnung wurde durch die Vertreterversammlung am 30.05.2001 beschlossen und tritt mit dem 01.07.2001 in Kraft.

Mit diesem Beschluss wird der bisherige Beschluss Nr. 2/91 aufgehoben und die Hausordnung vom 01.04.1992 außer Kraft gesetzt.