

TWG eG

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23, 14513 Teltow

Hausordnung

Aktualisierungsstand: Oktober 2006

Hausordnung der TWG eG

1. Die Hausordnung ist Bestandteil des Nutzungsvertrages und damit verbindlich für jeden Genossenschaftler und Bewohner. Ein Verstoß gegen die Hausordnung kann zur Abmahnung führen.
2. Die Hausordnung bezweckt, in unseren Hausgruppen ein gutes und verständnisvolles Zusammenleben zu erreichen. In diesem Sinne, der Rücksichtnahme auf die Anderen und der sorgsamem Nutzung und Pflege des Eigentums der Genossenschaft, sollte jeder Nutzer auch auf seine Besucher einwirken.
3. Die Genossenschaft ist berechtigt, wenn es im Interesse der Erhaltung und Pflege des Genossenschaftsvermögens liegt, die Hausordnung ohne Zustimmung der Nutzer zu modifizieren und zu ergänzen.
4. Änderungen der Hausordnung bedürfen nicht der Schriftform. Eine Mitteilung der Genossenschaft genügt zur vertragswirksamen Änderung der Hausordnung.

A. Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese u. a. zu Folgendem:

1. Der Nutzer hat von der Genossenschaftswohnung nicht nur vertragsgemäßen Gebrauch zu machen, sondern sie auch regelmäßig zu reinigen und zu pflegen.
2. Störende Geräusche und Lärm z. B. durch Benutzung nicht abgedämpfter Maschinen, durch Türen schlagen, Lärm im Treppenhaus, durch Musizieren, einschließlich Rundfunk- und Fernsehempfang, CD und Kassettenspielern usw. mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, sowie das Teppichklopfen sind vor allem vor 7:00 Uhr, in den Mittagsstunden von 13:00 bis 15:00 Uhr und nach 22:00 Uhr zu unterlassen. An Sonn- und Feiertagen ist jeder Lärm und jede Störung untersagt.
3. Hausmüll und Abfälle jeder Art (auch Asche) dürfen nur in die dafür aufgestellten Müllbehälter geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen.
4. Sämtliche Essenabfälle, Hygieneartikel und sonstige Abfälle (z. B. Katzenstreu, Sägespäne etc.) sind nicht über die Toilette zu entsorgen. Die Abfälle gehören in den Restmüllbehälter.
5. Wertstoffe sind in die Behälter für gesonderte Abfälle (Papier, Glas, Plaste, Leichtmetalle) zu entsorgen.
6. Sperrige Gegenstände muss der Nutzer auf eigene Kosten abholen lassen, bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.
7. Scharf- und übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Dinge, wie Lack- und Farbreste sind sachgemäß über das Sondermüll-Mobil zu entsorgen. (vergleiche Abfallfibel).
8. Kinder sind ausreichend zu beaufsichtigen (auch auf den zur Wohnanlage gehörenden Spielplätzen), wobei beachtet werden muss, dass das Spielen im Treppenhaus und in den Kellerräumen und -gängen untersagt ist.
9. Das Radfahren ist auf Grünflächen nicht gestattet.
10. Aus den Fenstern, von Balkonen und Loggien sowie Treppenfluren ist nichts auszuschütteln, ausgießen oder hinunter zu werfen.
11. Zum Schutze der Nutzer und des genossenschaftlichen Eigentums gegenüber Unbefugten ist das Haus ab Einbruch der Dunkelheit und auch tagsüber geschlossen zu halten.
12. Alle Schlüssel, besonders die von Schließeinheiten und Zubehörteilen sind sorgfältig aufzubewahren.
13. Haustierhaltung ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vorstand der Genossenschaft möglich.
14. Treppenhäuser und Hausflure sind Fluchtwege und auf keinen Fall zum Abstellen – auch nicht zum kurzzeitigen - von Möbeln und Gegenständen konzipiert. So ist es auch nicht gestattet, Schuhschränke und Schuhe im Hausflur abzustellen. Kinderwagen können kurzzeitig im Hausflur abgestellt werden, wobei darauf zu achten ist, dass der Fluchtweg erhalten bleibt. Die Haus- und Kellertüren sind aus Sicherheitsgründen nicht abzuschließen, um z. B. Rettungskräften den Zutritt zu ermöglichen (Fluchtweg).

B. Die Einhaltung des Genossenschaftseigentums verpflichtet den Nutzer u. a. Folgendes zu beachten:

1. Die Pflege (Reinigung von Treppen, Fluren, Kellergängen und Fenstern in Treppenhäusern sowie Gemeinschaftseinrichtungen des genossenschaftlichen Eigentums) dient der Werterhaltung und sollte im Interesse aller Genossenschaftler liegen. Sie ist einmal wöchentlich sowie nach starker Verschmutzung durchzuführen, sofern keine Firma dafür beauftragt ist. Es wird zwischen der kleinen und großen Hausreinigung unterschieden.
2. Die kleine Hausreinigung umfasst:
Fegen des Treppenabsatzes, anschließendes Wischen der Treppe sowie Reinigen der Treppengeländer und Fensterbretter, Entfernen von Spinnweben. Fensterputzen nach Bedarf.
3. Die große Hausreinigung umfasst:
Pflege der Grünanlage vor dem Hauseingang, Fegen der Gemeinschaftsräume (großer Eingangsbereich) – sollte gelegentlich auch gewischt werden, Kellergänge, Trockenraum und Fahrradkeller, Reinigen der Hauseingangstüren.
4. Sollte ein Nutzer diese Verpflichtung nicht selbst wahrnehmen können, hat er für einen Ersatz zu sorgen.
5. Das Durchbohren von Holzverkleidungen und Außenwänden ist nicht zulässig, ebenso jegliche mechanische Beschädigung der Fenster und Fensterfaschen.
6. Das Anbringen von Namensschildern am Türblatt oder Türrahmen der Wohnungseingangstür sowie das Bekleben der Wände im Treppenhaus mit Postern oder ähnlichen Artikeln ist grundsätzlich untersagt.
7. Das Anbohren der Fliesen im Bad und in der Küche darf möglichst nur innerhalb der Fugen erfolgen. Situationsbedingte Ausnahmen z. B. Körperbehinderung, altersgerecht und kleinkindfreundlich, sind vorher mit der baulichen Veränderung zu beantragen. Vorhandene Ersatzfliesen sind unbedingt aufzubewahren.
8. Für Informationen ist in Gemeinschaftsaufgängen die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Informationstafel zu nutzen.
9. Fahrräder zum täglichen Gebrauch sind im Fahrradraum oder Fahrradständer abzustellen. Wenn ein Kellerzugang von außen vorhanden ist, ist ausschließlich dieser zum Fahrradtransport zu benutzen.
10. Motorräder, Mopeds und Mofas dürfen weder im Fahrradraum noch in Gemeinschaftsräumen sowie im Nutzerkeller abgestellt werden. Bei Zuwiderhandlungen werden diese ohne schriftliche Aufforderung und Nachfristsetzung auf Kosten des Nutzers entfernt.
11. Private PKW sind nur auf den dafür gekennzeichneten Parkflächen abzustellen. Das Parken von Kraftfahrzeugen auf Grünflächen, Gehwegen, Zufahrtsstraßen und vor Versorgungseinrichtungen (z. B. Transformatorenstationen) ist grundsätzlich verboten.
12. Das Füttern von Tauben und Katzen in unmittelbarer Grundstücksnähe ist nicht gestattet.
13. Fußböden sind stets trocken zu halten, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und –behältern. Die Behandlung der Fußböden hat ordnungsgemäß zu erfolgen (insbesondere Linoleum nicht ölen, sondern bohnen; gestrichene Fußböden nicht wachsen; Parkett nicht nass aufwischen; Steinholzfußböden nicht scharf abseifen; Kunststoffböden nach den hierfür geltenden Bestimmungen behandeln).
14. Das Lagern von sperrigen Gegenständen oder Gütern auf Balkonen und Loggien, die dem Erscheinungsbild der Wohnanlage abträglich sind, ist untersagt.
15. Die Balkone und Loggien sind von Schnee und sonstigen Belastungen freizuhalten.
16. Das Grillen o. ä. auf Balkonen und Loggien ist ausdrücklich untersagt – Ausnahme: Elektrogrills - Feuerwerkskörper dürfen nicht abgebrannt bzw. gezündet werden.
17. Elektrische Anlagen, Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen sowie sonstige Hauseinrichtungen sind pfleglich und ordnungsgemäß zu benutzen.

18. Das Waschen von Kraftfahrzeugen auf dem Grundstück ist nicht gestattet.
19. Alle wasserführenden Objekte, Geruchsverschlüsse, Heizkörper und deren Rohrleitungen innerhalb der Nutzungsräume sind seitens des Nutzers vor Frostschäden zu schützen. Störungen an solchen Einrichtungen sind sofort zu melden.
20. Die Fenster und Türen sind bei Unwetter, Abwesenheit und in der Nacht ordnungsgemäß verschlossen zu halten.
21. Die Vergeudung von elektrischer Energie in gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden. Gleiches gilt für den Umgang mit Wasser.
22. Die Kellerlichtschächte und –fenster sind in einem sauberen Zustand zu halten. Dazu gehört auch das ordnungsgemäße Lüften der Keller- und Bodenräume. Ebenso gehört das Schließen der Fenster bei Nässe, Kälte und in der Nacht dazu.
23. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller z. B. durch eventuellen Kanalrückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit und Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 15 cm über dem Kellerboden anzustellen.
24. Absperreinrichtungen in Kellerräumen für Sammelheizung, Kalt- und Warmwasserverbrauch müssen für die Genossenschaft zugänglich sein
25. In den Nutzungs- Boden- und Kellerräumen ist nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren.
26. Dem Schornsteinfeger ist das Reinigen der in den Nutzungsräumen endenden Schornsteine zu genehmigen.
27. Vorhandene Sammelheizungsanlagen werden – soweit es die Außentemperatur erfordert – sachgemäß in Betrieb gehalten, doch hat der Nutzer keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung.
28. Die Nutzungsräume sind ausreichend zu heizen und lüften. Das notwendige Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile, zur Vermeidung des Einfrierens, nicht auf „kalt“ stehen. Die „Regeln zum richtigen Heizen und Lüften und Bewohnen“ sind zu beachten.
29. Vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Eine Gewähr für ununterbrochene Warmwasserlieferung übernimmt die Genossenschaft nicht.

C. Im Interesse der allgemeinen Ordnung und Sicherheit bestehen u. a. folgende Verpflichtungen

1. Alle allgemeinen technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von brennbaren und feuergefährlichen Stoffen) sind zu beachten und einzuhalten.
2. Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:
 - a) Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden, im Keller und in Hausfluren.
 - b) Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial etc.) auf dem Boden und im Keller.
 - c) Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien u. ä. auf dem Boden und in Gemeinschaftsräumen.
3. Aus der Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung der Genossenschaft entstehende Schäden hat der Nutzer zu ersetzen. Der Nutzer haftet der Genossenschaft für jeden Schaden, der daraus entsteht, dass der Nutzer die Meldepflicht verletzt.
4. Aufsichtsrat und Vorstand vertrauen auf das Verständnis und die Bereitschaft, vorstehende Regeln für ein gedeihliches Zusammenleben einzuhalten.

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

Teltow, Oktober 2006