

HAUSORDNUNG

Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG

Präambel

Diese Hausordnung ist mit den Hausgruppen und dem Beirat der Genossenschaft im Frühjahr 2017 abgestimmt worden. Die Wohnungsnutzer*innen sind als Genossenschaftsmitglieder auch Miteigentümer*innen der Genossenschaft und in dieser Rolle mitverantwortlich für eine dauerhafte Erhaltung und einverständliche Nutzung des genossenschaftlichen Eigentums.

Diese Hausordnung gilt für alle Nutzer*innen der Wohnanlage. Dazu zählen neben den Wohnungsnutzer*innen insbesondere auch die Gewerbemieter*innen und die Stellplatzmieter*innen in der Tiefgarage.

Die von der Genossenschaft (Vermieter) zur Verfügung gestellte Wohnung soll allen Bewohner*innen ein angenehmes und zufriedenes Wohnen mit gegenseitiger Rücksichtnahme und Toleranz gegenüber den Mitbewohnern*innen ermöglichen. Die Bedürfnisse aller Bewohnergruppen und Generationen sollen gleichermaßen berücksichtigt werden. Wichtigstes Prinzip für alle auftretenden strittigen Fälle ist daher das Bemühen aller Beteiligten um eine einvernehmliche Lösung. Sollte zwischen den Beteiligten keine Einigung in strittigen Fällen erreicht werden, ist die jeweilige Hausgruppe als schlichtende Instanz einzubeziehen. In Hausgruppen übergreifenden Konfliktfällen übernimmt der Beirat die Rolle der schlichtenden Instanz.

Anerkennung der Hausordnung

Diese Hausordnung enthält Rechte und Pflichten und gilt für alle Bewohner*innen/Mieter*innen. Sie ist fester Bestandteil der zwischen Wohnungsnutzer*innen/Mieter*innen und Vermieterin geschlossenen Nutzungsverträge. Durch die Hausordnung wird kein Klagerecht der Wohnungsnutzer*innen untereinander begründet. Im Streitfall kann nur die Vermieterin gerichtliche Schritte gegen die Störer*in einleiten.

Die Vermieterin behält sich – falls erforderlich und rechtlich zulässig – die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse aller Bewohner*innen und nach Rücksprache mit dem Beirat vor. Auch solche Änderungen und Ergänzungen werden nach Bekanntgabe an die Wohnungsnutzer*innen/ Mieter*innen Bestandteil des Dauernutzungs-/Mietvertrages und sind damit verbindlich. Ein Verstoß gegen die Hausordnung stellt einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dar. In schwerwiegenden Fällen oder - trotz Abmahnung - wiederholten Verstößen kann die Vermieterin das Vertragsverhältnis auch ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die der Vermieterin durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung, insbesondere auch der Meldepflichten, entstehen, ist der/die Mieter*in schadensersatzpflichtig.

Vermeidung von Lärm

Ruhestörender Lärm ist, insbesondere in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, zu vermeiden.

Größere Feierlichkeiten, die nach 22:00 Uhr dauern, bedürfen der Abstimmung der betroffenen Nachbarn*innen. Dazu gehört auch, das Ende dieser Feier vorher anzukündigen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Berliner „Landes-Immissionsschutz Gesetz“ in seiner jeweils gültigen Fassung.

Kinder

Kinder dürfen auf Wiesen, Plätzen und Wegen in der Wohnanlage **spielen**.

Wir begreifen Kinderlärm als kindliches Ausdrucksmittel, das zum täglichen Leben gehört. Wir freuen uns über Kinder, die sich lebensfroh entwickeln dürfen.

Sicherheit

Haustüren sind aus Sicherheitsgründen ständig geschlossen zu halten.

Um Feuerwehr und Rettungsdiensten den schnellen Zutritt zu den Häusern zu gewährleisten, dürfen die Haustüren nicht abgeschlossen werden.

Keller- und Hoftüren sowie Türen für Fahrrad-, Kinderwagenabstell- und Rollstuhlräume sind dagegen nach der Benutzung wieder abzuschließen.

Haus- und Hofeingänge, Tordurchfahrten sowie **Feuerwehruzufahrten** sind stets freizuhalten. Sie dürfen nicht zum Parken genutzt oder durch andere Gegenstände (z.B. Motorräder, Fahrräder o.ä.) versperrt werden. **Treppenhäuser** einschließlich nicht umschlossener Gemeinschaftsflächen, die der Erschließung von einzelnen Wohnungen dienen, z.B. Laubengänge, sowie **Kellergänge und Hausflure** sind Fluchtwege. Das Abstellen von Fahrrädern, Schränken, Regalen, Schuhen und allen anderen Gegenständen ist daher aus Sicherheitsgründen untersagt.

Das **Lagern und Verwenden** von feuergefährlichen bzw. leicht entzündbaren Stoffen und Gegenständen (z.B. Flüssiggas) in den Wohnungen sowie in Kellerräumen oder auf Balkonen/Loggien/Terrassen ist nicht zulässig. Bei **Undichtigkeiten** von Heizungs-, Lüftungs- und Wasserleitungen sowie **Ausfall** der Flur- und Treppenhausbeleuchtung ist unverzüglich die Geschäftsstelle der Genossenschaft bzw. der beauftragte Hausmeister- oder Notdienst zu informieren.

Das **Grillen** mit Elektrogrillgeräten (**nicht aber mit festen oder flüssigen Brennstoffen**) ist auf Balkonen, Loggien, Mieterterrassen und Gemeinschaftsterrassen sowie auf den Freiflächen vor den Gebäuden bis 22:00 Uhr erlaubt.

Vor den Wohnungsfenstern dürfen aus Sicherheitsgründen und zum Schutz der Wärmedämmung vor Kältebrücken keine **Blumenkästen** angebracht werden.

Tierhaltung

Das **Halten von größeren Haustieren** (z.B. Hunde, Katzen, exotische Tiere u. ä.) bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Die erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn durch diese Tiere Störungen der Hausgemeinschaft sowie Beschädigungen oder Verunreinigungen des Gebäudes und der Außenanlagen verursacht werden. Verunreinigungen und Beschädigungen der Gebäude, Kinderspielplätze sowie der Erschließungsstraße und der Grünanlagen sind von den betreffenden Tierhalter*innen unverzüglich zu beseitigen. Anderenfalls werden die Verunreinigungen oder Beschädigungen durch die Genossenschaft mit Kostentragungspflicht für den/die Eigentümer*in der Tiere beseitigt.

Hunde sind von den Grünanlagen und den Spielplätzen fernzuhalten und innerhalb der Wohnanlage, im Aufzug, im Treppenhaus und auf den Wegen im Außenbereich an der Leine zu führen.

Tierfütterung

Das Füttern von **Tauben** ist nicht gestattet.

Sauberkeit

Abfall und Unrat dürfen nur in die dafür vorgesehenen Müllgefäße entsorgt werden. Wertstoffe sind getrennt zu entsorgen (**Mülltrennung**). Die diesbezüglichen Hinweise an den Müllstandplätzen sind zu beachten.

Sperr- und Sondermüll gehören nicht in die normale (graue) Tonne. Diese Gegenstände sind bei den entsprechenden Recyclinghöfen der Berliner Stadtreinigungsbetrieb (BSR) abzuliefern. Der nächstgelegene Recyclinghof der BSR befindet sich derzeit im Tempelhofer Weg 32-38 in 10829 Berlin-Schöneberg. Alternativ bietet die BSR auch die Abholung von Sperrmüll an.

Sperrige Gegenstände, Kartons und ähnliches dürfen nur zerkleinert und in haushaltsüblichen Mengen in die dafür vorgesehenen Müllgefäße eingeworfen werden. Das **Ausschütten von Mülltüten** bzw. das Herunterdrücken von Abfall führt zu einer besseren Ausnutzung der Müllgefäße und damit zu Kostenersparnissen für alle Bewohner*innen.

Die **Müllstandsflächen** und deren Umfeld sind im Interesse aller Bewohner*innen und aus hygienischen Gründen ständig sauber zu halten.

In **Toiletten bzw. Abflussbecken** sind keine zweckfremden Entsorgungen (z.B. Essensreste oder Katzenstreu) vorzunehmen.

Balkone, Loggien und Terrassen

Balkone, Loggien und Terrassen beeinflussen das architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes. Daher ist jegliche Anbringung von **Markisen, Vorhängen oder Glaswänden** u. ä. ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch die Genossenschaft untersagt. Die Genossenschaft behält sich eine Genehmigung zur Art der Ausführung, des Fabrikats und der Farbe in Abstimmung mit den einzelnen Hausgruppen vor.

Ein **Anstrich** der Außenräume (z.B. Balkone, Loggien u.a.) in selbstgewählten Farben ist nicht zulässig. Zu den Mieträumen gehörende Balkone, Loggien und Terrassen u. ä. sind durch den/die Wohnungsnutzer*in vom Schnee freizuhalten.

Blumenkästen im Bereich der Balkone, Loggien und Terrassen sind nach innen aufzuhängen.

Aufzugsanlagen

Aufzüge werden von der Genossenschaft bzw. von der beauftragten Aufzugsfirma ständig sachgemäß in Betrieb gehalten. Bei Funktionsstörungen wird die Genossenschaft schnellstmöglich Abhilfe schaffen. Der/die Wohnungsnutzer*in/Mieter*in hat jedoch keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Er/sie ist verpflichtet, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten einzuhalten.

Bei **Feuer** ist die Nutzung des Aufzuges untersagt.

Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume in einem Gebäude stehen allen Wohnungsnutzer*innen zur Verfügung. Sie sind pfleglich zu behandeln und in dem Zustand zu verlassen, wie sie bei Zutritt vorgefunden wurden. Durch Gebrauch entstandene Verschmutzungen oder Beschädigungen sind durch den/die Verursacher*in unverzüglich zu beseitigen.

Erschließungsstraße

Da der Möckernkiez als autofreie Siedlung vorgesehen ist, ist Autoverkehr auf der inneren Erschließungsstraße nur ausnahmsweise gestattet. Ausnahmen gelten nur für Menschen mit Beeinträchtigungen, für die Feuerwehr, Polizei und Krankentransporte sowie für Versorgungsfahrzeuge, wie Müllabfuhr und Handwerker. Steht die Anlieferung von sperrigen oder schweren Gütern an, können sich die Bewohner in der Geschäftsstelle stundenweise einen Transponder zum Öffnen der Schranke ausleihen. Eine Weitergabe des Transponders an Dritte ist untersagt.

Die Kiezebene soll den Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches haben. Auf der Erschließungsstraße gilt die Straßenverkehrsordnung. Fahrzeuge dürfen sich dort nur im Schritttempo bewegen, um Fußgänger und Kinder, die sich dort aufhalten, nicht zu gefährden. Das Parken auf der Erschließungsstraße ist nicht gestattet, mit Ausnahme des ausgewiesenen Kfz-Stellplatzes für die Kinderfreizeiteinrichtung. Das Be- und Entladen von Fahrzeugen hingegen ist kurzzeitig gestattet.

Grünanlagen

Die Rasenflächen können als Liegewiese und Spielwiese genutzt werden.

Bauliche Veränderungen

Jegliche baulichen Änderungen in der Wohnung oder an der Substanz des Gebäudes dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Genossenschaft vorgenommen werden.

Das Anbringen von Satellitenschüsseln an der Fassade oder an der Balkonbrüstung wird von der Genossenschaft nicht genehmigt, da ein leistungs- und ausbaufähiges Kabelfernsehangebot vorhanden ist.

Sonstiges

Diese Hausordnung gilt für die Wohnungsnutzer*innen und für alle in ihrem Haushalt lebenden Personen sowie für ihre Gäste oder von ihr beauftragte Lieferant*in u. ä. Sie gilt auch für alle anderen Mieter*innen (z. B. Gewerbetreibenden und Stellplatzmieter*innen) sowie für deren Kund*innen, Lieferant*innen u. ä.

Die vorgenannten Verpflichtungen entfallen nicht bei Abwesenheit des/der Mieter*in.

Brandschutzaufgaben

Folgende Auflagen aus dem Brandschutzkonzept sind von den Wohnungsnutzern und deren eingeladenen Gästen zwingend einzuhalten:

1. Die Anzahl der Personen, die sich auf den Gemeinschaftsterrassen jeweils gleichzeitig aufhalten darf, beträgt maximal 18 Personen. Alle Besucher der Gemeinschaftsterrassen haben diese Vorgabe eigenverantwortlich zu beachten.
2. Im Brandfall ist die Nutzung der Aufzüge strengstens untersagt.
3. Brandlasten sind in den Treppenhäusern auszuschließen, das heißt, Möblierungen und das Abstellen von Gegenständen, welcher Art auch immer, ist dauerhaft untersagt.