



Wohnungsverhältnis an einer
Wohnungsgenossenschaftswohnung
Mitgliedschaft
nachbarschaftliches
Zusammenleben
sozial verantwortl
Wohnungsver
tsräume
Rücknahme
Flucht- und
Rettungsweg
Verhaltensregeln
und Abstellventile
Ruhezeiten
Verantwortung
Ausna
ungss-
sion
Brandschutz und Verhalten im Brand
Sicherheit
Reinigungs- und
Einrichtungen der
Pflegearbeiten
Genossenschaft
Ausnahmefälle
Kündigungsrecht
Treppenhaus
und Keller

Inhalt:

- 04 Präambel
- 05 I Schutz vor Lärm
- 06 II Ordnung, Sicherheit und Brandschutz
- 11 III Reinigung
- 12 IV Abfallentsorgung
- 12 V Weitere Nutzungsbedingungen
- 15 VI Tierhaltung
- 17 VII Inkrafttreten

- 19 Impressum



MERKUR

gemeinschaftlich
wohnen und leben

Hausordnung der Wohnungsgenossenschaft

MERKUR eG vom 25. Januar 2010 mit

Ergänzungen zum 1. September 2013

Präambel

Gemäß dem Motto der Genossenschaft „Gemeinschaftlich wohnen und leben“ hat die Genossenschaft das Regelwerk für ein harmonisch und gut nachbarschaftliches Zusammenleben in gegenseitiger Rücksichtnahme und Pflichterfüllung aller Nutzer von Wohnungen der Genossenschaft in der bisherigen Fassung aus dem Jahr 2002 überarbeitet.

Die vorliegende Hausordnung wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen der Genossenschaftsmitglieder sowie von Vertretern und Mitgliedern der Schlichtungskommission der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG erarbeitet und den aktuell praktischen rechtlichen Anforderungen angepasst.

Die Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Miet- und Nutzungsverträge. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung können Maßnahmen nach der Satzung der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG und/oder den mietrechtlichen Bestimmungen ergriffen werden.

I Schutz vor Lärm

1.1 | Lärmschutz

- Lärm stellt eine erhebliche Belastung der Mitbewohner dar. Deshalb sind in den Wohnhäusern und Wohnungen sowie im unmittelbaren Wohngebiet zu jeder Tages- und Nachtzeit über das normale Maß hinausgehende Geräusche, durch welche Dritte belästigt werden können, zu vermeiden.

1.2 | Allgemeine Ruhezeiten

- Arbeiten im Haus, die mit belästigenden Geräuschen verbunden sind, sind Montag bis Freitag auf die Zeiten von 7:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 20:00 Uhr und Sonnabend auf die Zeiten von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr zu beschränken.
- An Sonn- und Feiertagen sind lärmverursachende Arbeiten nicht gestattet. Ausnahmen sind Arbeiten zur Beseitigung von Havarien und Durchführung von Reparaturen, welche durch die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG veranlasst wurden.
- In Ausnahmefällen können durch die Wohnungsmieter (Nutzer) in der Ruhezeit (Montag bis Sonnabend) von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr nach Benachrichtigung der betroffenen Nutzer oder Aushang hauswirtschaftliche und handwerkliche Arbeiten durchgeführt werden.

1.3 | Abfallentsorgung

- Der Glaseinwurf hat während der Ruhezeiten zu unterbleiben. In Wohnanlagen mit Müllschlucker ist der Einwurf von Glas und lärmverursachenden Gegenständen nicht gestattet.

1.4 | Rücksichtnahme

- Gegenüber Kleinstkindern, erkrankten und älteren Hausbewohnern ist besondere Rücksichtnahme geboten.

1.5 | Familienfeiern

- Familienfeiern und ähnliche Veranstaltungen, die mit Lärmbelästigung verbunden sein können, sind den Mitbewohnern rechtzeitig durch Aushang anzuzeigen.

II Ordnung, Sicherheit und Brandschutz

2.1 Sicherheit

- 2.1.1 Haus- und Hoftüren sind geschlossen zu halten. Zur Erhaltung der Fluchtwege bei Gefahr dürfen Türen mit automatischer Schließvorrichtung nicht verschlossen werden.

2.1.2 Hausboden-, Gemeinschaftsraum- und Kellertüren sind jederzeit verschlossen zu halten.

2.1.3 Kinderspiel ist in Treppenhäusern, Aufzügen, Hausböden und Kellerräumen nicht gestattet.

2.2 Brandschutz und Verhalten im Brandfall

2.2.1 Das Rauchen und der Umgang mit offenem Feuer ist auf Dachböden, im Kellerbereich, in den Aufzugskabinen sowie im Treppenhaus untersagt. Das Waschen sowie das Reinigen von Gegenständen mit feuergefährlichen Mitteln im Wohnbereich ist nicht gestattet.

2.2.2 In Kellerräumen ist das Lagern von feuergefährlichen und leicht entzündbaren Stoffen und Flüssigkeiten sowie Farben nur bis maximal 5 Liter in einem amtlich zugelassenen, unzerbrechlichen und verschlossenen Behälter kurzzeitig zulässig. Die Aufbewahrung von geruchsverursachenden Stoffen ist im Keller- und Bodenbereich nicht gestattet. Auf den gemeinsamen Trockenböden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

2.2.3 Bei Feststellen undichter Gasleitungen sowie anderen Mängeln, die die Gefahr eines möglichen Brandes oder einer Explosion beinhalten, ist sofort die jeweils bekannte Notrufnummer zu wählen. Des Weiteren ist die Geschäftsstelle der Genossenschaft und ggf. der Hausbetreuer zu unterrichten.

- Wird Gasgeruch im Raum bemerkt, darf dieser nicht mit of-

fenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter einschließlich Wohnungsklingel dürfen nicht betätigt werden. Die Fenster sind zu öffnen. Der Haupthahn ist zu schließen.

- 2.2.4 Flucht- und Rettungswege sowie Flächen für die Feuerwehr sind unbedingt freizuhalten. In den Treppenhäusern dürfen keine Gegenstände, Materialien und Möbel (wie Schuhregale) abgestellt werden.
- 2.2.5 Das Auslegen von Kellerfußböden mit textilen Belägen ist wegen der Erhöhung der Brandlast nicht gestattet.
- 2.2.6 Das Grillen/offenes Feuer (z. B. Osterfeuer) in den Wohnanlagen bedarf einer gesonderten Antragstellung und Genehmigung durch die Genossenschaft. Grundsätzlich erfolgt eine Genehmigung unter Beachtung des Brandschutzes sowie des Schutzes der Mieter vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Der Antrag hat mindestens 5 Werktage vor dem beabsichtigten Termin in der Geschäftsstelle vorzuliegen.

2.3 Ordnung

- 2.3.1 Das Abstellen von Gegenständen und Gerümpel im Keller außerhalb der jedem Nutzer zugewiesenen Verschläge, in Gemeinschaftsräumen und Treppenhäusern sowie auf den Dachböden ist grundsätzlich zu unterlassen.
 - Die Unterbringung von Gegenständen innerhalb der zugewiesenen Verschläge hat so zu erfolgen, dass jederzeit eine ungehinderte Havarie-Beseitigung oder Brandbekämpfung möglich ist.

- Vorübergehendes Abstellen von Sachen in Gemeinschaftsräumen ist nur kurzfristig, nach Rücksprache mit dem Hausbetreuer und entsprechender Kennzeichnung gestattet und darf nicht zu Hindernissen für die Brandbekämpfung, Havarie-Beseitigung oder zur Beeinträchtigung der Belange anderer Nutzer führen. Der für die abgestellten Sachen Verantwortliche hat für den umgehenden Abtransport, in der Regel in einer Frist von 4 Wochen, zu sorgen.
- 2.3.2 Treppenhäuser sind gemeinschaftliche Hausteile und gelten auch ohne besondere Vereinbarung als mit vermietet. Damit muss auch jedem die Möglichkeit gegeben sein, diese gefahrlos zu benutzen.
- 2.3.3 Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren dürfen abgestellt werden, soweit die Benutzbarkeit der Fluchtwege nicht eingeschränkt wird. Es sollte eine Treppenlaufbreite von 1 m erhalten bleiben.
- 2.3.4 Fahrräder gehören nicht in Treppenhäuser, sondern in die dafür vorgesehenen Gemeinschaftskeller oder in die der Wohnung zugewiesenen Verschläge.
- 2.3.5 Fußmatten vor den Wohnungseingangstüren sind erlaubt, vorausgesetzt sie stellen keine Gefahr für die Benutzer des Treppenhauses dar (Rutschgefahr). Fußmatten sind an Tagen der Hausreinigung aufzunehmen.
- 2.3.6 Treppenhausfenster dürfen ganzjährig zum **Zwecke der Stoßlüftung** geöffnet werden. Es ist darauf zu achten, dass durch

Zugluft oder bei stürmischem Wetter eine Beschädigung der Fenster durch Zuschlagen ausgeschlossen ist. Sämtlichen Mietern obliegt eine Obhutspflicht zum Schutz des genossenschaftlichen Eigentums, insbesondere jenen, die jeweils die Fensteröffnung vorgenommen haben.

- 2.3.7 In den Gemeinschaftskellern ist das Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Rodelschlitten, Rollatoren sowie eventuell vorhandenen Schaufeln und Besen, die für die Reinigung oder Pflege benötigt werden, sowie gemeinschaftlichen Gegenständen der Hausgemeinschaft gestattet. In den Gemeinschaftskellern vorhandene Zäblerschränke und Abstellventile etc. müssen ständig frei zugänglich sein.

2.4 Zugangswege und Grünanlagen

Auf den Zugangswegen zu den Wohnblöcken, den Wendeschleifen, den Grünflächen, Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen hat das Parken von Fahrzeugen aller Art grundsätzlich zu unterbleiben. Eine Ausnahme bilden die für Parkzwecke extra gekennzeichneten Flächen.

- Das Befahren der Zugangswege hat im Schritttempo zu erfolgen. Das Befahren darf nur zum Zwecke des Be- und Entladens von Gegenständen sowie zum Ein- und Aussteigen gehbehinderter Personen erfolgen.
- Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie das Radwechseln an Fahrzeugen, einschließlich Fahrzeugreinigung, sind in dem hier genannten Gebiet grundsätzlich zu unterlassen.

III Reinigung

- 3.1 Haus, Grundstück und Zugangswege sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom Verursachenden oder verantwortlichen Nutzer unverzüglich zu beseitigen.
- 3.2 Die Treppen, Haustüren, Hauseingangsbereiche, Briefkastenanlagen und Fenster in den Treppenhäusern werden im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft durch Fremdfirmen gereinigt. Erfolgt die Reinigung durch die Nutzer, ist der Reinigungsumfang und -zyklus zu beachten.
- 3.3 Wurde für die Durchführung der Reinigungs- und Pflegearbeiten eine Pflege mit dem Nutzer vereinbart und wird diese durch den Nutzer unterlassen, kann die Geschäftsstelle der Genossenschaft die Arbeiten durch eine Fremdfirma ausführen lassen. Die dadurch entstehenden Kosten sind durch die Verursacher/Nutzer zu tragen.
- 3.4 Die Vorgärten sind von den Nutzern zu pflegen, sofern sie nicht durch eine von der Wohnungsgenossenschaft beauftragte Fremdfirma gepflegt werden.
- 3.5 Das Reinigen und Pflegen von Textilien und Schuhwerk darf nicht aus den Fenstern, über die Balkonbrüstungen hinaus und in den Treppenhäusern erfolgen.

IV Abfallentsorgung

- 4.1 Bei der Abfallentsorgung sind die zugelassenen Einwurfzeiten einzuhalten (siehe auch Punkt 1.3).
- 4.2 Im Sinne des Umweltschutzes und der Kosteneinsparung ist der Abfall zu trennen. Die Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG stellt die dafür notwendigen Recyclingcontainer zur Verfügung.
- Restmüll ist nur in die dafür vorgesehenen Container einzuwerfen.
 - Sperrige Gegenstände sind bei den Recyclinghöfen der BSR abzugeben. Darüber hinaus dürfen geringe Mengen von sperrigen Abfällen nur in zerkleinertem Zustand in die Restmülltonnen geworfen werden.
- 4.3 Haus- und Küchenabfälle sowie Papier u. ä. dürfen nicht über die Toilette oder andere Abflussbecken entsorgt werden.

V Weitere Nutzungsbedingungen

- 5.1 Der Nutzer hat die ihm überlassene Wohnung sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen (Nutzungsgegenstand) schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ausreichende Lüftung und

Beheizung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen und die Hinweise zur Vermeidung von Schimmelbildung zu beachten.

- 5.2 Treppenhaus- und Bodenfenster sind bei Regen und Unwetter zu schließen und ggf. zu verriegeln. Die Stoßlüftung der Treppenhausfenster bei Frostgefahr hat unter Beachtung des Punktes 2.3.6 (Obhutspflicht) zu erfolgen. Bei Frostgefahr sind die Fenster geschlossen zu halten.
- 5.3 Festgestellte Schäden am Nutzungsgegenstand (Wohnung, Stellplätze, Garagen etc.) sind sofort der Geschäftsstelle der Genossenschaft oder ggf. dem Hausbetreuer zu melden. Bei unmittelbar drohender Gefahr sind durch die Nutzer geeignete Maßnahmen zu deren Abwendung zu ergreifen oder zu veranlassen, die Gefahrenstelle zu sichern und die Genossenschaft oder den Hausbetreuer zu benachrichtigen.
- 5.4 Die Hausflur-, Boden- und Kellerbeleuchtung ist sparsam zu verwenden. Bei Ausfall ist der Hausbetreuer zu unterrichten. Der Anschluss von mit Elektroenergie betriebenen Anlagen der Nutzer an das Netz der Keller-, Haus- oder Dachbodenbeleuchtung ist nicht gestattet.
- 5.5 Alle Wohnobjekte der Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG sind mit rückkanalfähigem Breitbandkabel ausgestattet. Nach allgemeiner Rechtsprechung des BGH entfällt damit die Pflicht auf Genehmigung einer individuellen Außenantenne durch die Genossenschaft. Sollte in Einzelfällen das Anbringen einer individuellen Außenantenne geboten erscheinen,

bedarf es der Zustimmung der Genossenschaft, die gleichzeitig über Standort, Art und Weise sowie den Anbau und möglichen Versicherungsschutz bestimmt.

5.6 Für die Nutzung von Balkonen und Loggien gelten nachfolgende Bestimmungen:

- Sichtbares Trocknen von Wäsche im Fensterbereich oder auf den Balkonen und Loggien ist nicht zulässig.
- Das Grillen auf Balkonen und Loggien ist zu unterlassen, wenn die Nachbarn hierbei unzumutbar beeinträchtigt werden. Das Grillen mit Holzkohle sowie der Umgang mit offenem Feuer sind auf Balkonen und Loggien untersagt.
- Beim Anbringen und Aufstellen von Blumenkästen ist auf Standsicherheit zu achten und ggf. gegen die Gefahr des Absturzes zu sichern. Die von der Genossenschaft zur Verfügung gestellten Halterungen sind zu nutzen.
- Beim Gießen der Pflanzen ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen oder Beschmutzungen der Hauswand entstehen bzw. Hausbewohner und Passanten durch herabtropfendes Wasser nicht beeinträchtigt werden.

5.7 Die Nutzer haben die Pflicht alle Maßnahmen zu ergreifen, die den Ungezieferbefall in den Wohnungen sowie in den zugeteilten Kellerverschlägen verhindern oder beseitigen. Sie sind zur Duldung von Maßnahmen verpflichtet, die der Vermeidung oder Beseitigung von Ungeziefer in der gesamten Wohnanlage dienen.

- 5.8 Eine Abwesenheit entbindet den Nutzer nicht von der Wahrnehmung seiner Pflichten. Es liegt auch im Interesse des Nutzers, bei längerer Abwesenheit eine Person seines Vertrauens darüber zu informieren und für den Zugang zu seiner Wohnung im Notfall Vorsorge zu treffen. Es wäre wünschenswert, wenn darüber andere Hausbewohner, der Hausbetreuer oder ggf. die Geschäftsstelle der Genossenschaft unterrichtet werden würde. Bei längerer Abwesenheit hat der Nutzer die Absperrhähne für Gas und Wasser in seiner Wohnung zu schließen.

VI Tierhaltung

- 6.1 Das Halten von Katzen, Hunden sowie anderen Tieren bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Ausgenommen von der Genehmigung sind gewöhnlich als Haustiere in der Wohnung gehaltene Kleintiere und Vögel. Der Tierhalter hat dafür Sorge zu tragen, dass Exkremate der Tiere in den Wohnungen, im Haus, in den Nebenräumen sowie in der Wohnumgebung unverzüglich beseitigt werden und Dritte keiner Belästigung durch die Tierhaltung unterliegen. Die Erteilung der Genehmigung zur Haltung kann widerrufen werden, wenn die Tiere Dritten gegenüber zu einer Gefährdung oder Belästigung geführt haben. Hunde sind innerhalb der Wohnanlagen an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten.

- 6.2 Das Halten von gefährlichen Hunden sowie nicht typischen Haustieren wie Schlangen, Echsen, Spinnen u. ä. in der Wohnung ist verboten. Als gefährliche Hunde im Sinne dieser Hausordnung gelten Hunde gemäß der Auflistung in § 4 des Gesetzes über die Haltung und Führung von Hunden in Berlin vom 29. September 2004 (GVBl, S. 424), geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2005 (GVBl, S. 338). Sämtliche Regelungen dieses Gesetzes sowie mögliche Gesetzesänderungen dazu sind Bestandteil der Hundehaltungsregelung dieser Hausordnung. Das Gesetz ist in der Geschäftsstelle der Genossenschaft einsehbar.
- Insbesondere bei Hunden, bei denen auf Grund rassespezifischer Merkmale wie Zucht, Ausbildung, Abrichtung und einer über das natürliche Maß hinausgehenden Kampfbereitschaft, Angriffslust, Schärfe oder eine in ihrer Wirkung vergleichbare mensch- oder tiergefährdende Eigenschaft besteht, sowie bei Hunden, die als bissig gelten, die durch ihr Verhalten gezeigt haben, dass sie unkontrolliert Wild oder andere Tiere hetzen oder reißen oder die Menschen gefährdet haben, wird eine Genehmigung zur Haltung versagt bzw. widerrufen.
- 6.3 In den Gebäuden und auf den Grundstücken der Wohnungsgenossenschaft sind außerhalb der Wohnung keine Hunde und Katzen zu füttern.
- 6.4 Das Füttern von Tauben, Möwen, Elstern und Krähen, von streunenden und wildlebenden Tieren, darunter Feldhasen, Eichhörnchen, Wildschweine, Füchse u. a., ist verboten.

- 6.5 Das Füttern von Vögeln – ausgenommen, die in Punkt 6.4 näher bestimmten Vögel – hat so zu erfolgen, dass Nachbarn nicht in unzumutbarer Weise durch übermäßig starke Verschmutzung beeinträchtigt werden.
- 6.6 Das Aufstellen von Futterstellen bzw. Nistkästen u. ä. für Vögel, mit Ausnahme der in 6.4 näher bestimmten Vögel, im Wohngebiet ist nur in Abstimmung mit der Genossenschaft gestattet.

VII Inkrafttreten

- Die Hausordnung vom 25. Januar 2010 einschließlich der Ergänzungen tritt am 1. September 2013 in Kraft.

Berlin, 3. Juni 2013



Dr. Jörg Lehmann
Vorstand



Jörg Neubert
Vorstand



www.wg-merkur.de

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG
Volkradstraße 9e, 10319 Berlin
Tel. 515 887 44, Fax 515 887 66
www.wg-merkur.de

Gestaltung:
Extract Associated Designers
Berlin, Warschau

Herstellung:
Druckerei Zelle



www.wg-merkur.de

nachbarschaftliches
Zusammenleben

Mitgliedschaft

Reinigung

Zugangswege und
Grünanlagen

Abfälle

Schlichtu
kommis

Fami

Nutzu
Gend

Gemeinschafts

Tier

Zählerschränke u