

HAUS-UND BENUTZERORDNUNG

Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG
Paderborner Str. 3 - 10709 Berlin

HAUS- UND BENUTZERORDNUNG

Jeder Wohnungsnutzer und seine Angehörigen bilden zusammen mit den anderen Wohnungsnutzern eine von gegenseitiger Achtung getragene Hausgemeinschaft.

Jedes Mitglied einer solchen Hausgemeinschaft sollte sich daher bemühen, anderen Bewohnern gegenüber Rücksicht und Toleranz zu üben und das im Rahmen des Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum der Genossenschaft sachgemäß zu behandeln.

A) Vermeidung von Lärm

1. Nachtruhe

Von 22.00 bis 7.00 Uhr (Nachtzeit) ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den andere Personen in ihrer Nachtruhe gestört werden.

2. Abend- und Sonntagsruhe

An Werktagen (montags bis samstags) von 20.00 bis 22.00 Uhr Abendzeit sowie an Sonn- und Feiertagen ist es verboten, Lärm zu verursachen, durch den andere Personen in ihrer Ruhe objektiv gestört werden.

3. Tonwiedergabegeräte (z. B. Fernsehapparate, Stereoanlagen und Ähnliches)

- a) Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente dürfen in den Wohnungen nicht in einer Lautstärke benutzt werden, die geeignet ist, unbeteiligte Personen objektiv unzumutbar zu stören. Weitere Einschränkungen gehen aus den Punkten 1. und 2. hervor.
- b) In den Wohnanlagen außerhalb der Gebäude ist die Benutzung von Tonwiedergabegeräten und Musikinstrumenten untersagt.

B) Erhaltung des Hauseigentums

1. Jegliche Veränderungen innerhalb der Wohnung und des zur Nutzung überlassenen Bodens bzw. Kellers sind nur dann vorzunehmen, wenn die Genossenschaft eine Genehmigung erteilt hat (auch Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugsrohren sind nur mit Genehmigung der Genossenschaft und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Nutzer haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige Reinigung der Öfen zu sorgen).
2. Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen Anlagen und sonstigen Hauseinrichtungen sowie Verstopfungen der Entwässerungsanlage sind zu vermeiden sowie die Gasbrennstellen sauber zu halten; Küchenabfälle, Zeitungen, Hygienetextilien, Katzenstreu u. Ä. dürfen auf keinen Fall in die Toilette geworfen werden.
3. Störungen an den in 2. genannten Einrichtungen sind sofort der Genossenschaft zu melden. Bei Gasgeruch sind sofort die Hauptabsperrhähne zu schließen und die Gaswerke sowie die Genossenschaft oder deren Beauftragter zu benachrichtigen.
4. Die Wohn- und Nebenräume sind von Ungeziefer freizuhalten. Das Auftreten von Ungeziefer ist der Genossenschaft sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls sind geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
5. Energie in den gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen und Wasser sind nicht zu vergeuden.
6. Fußböden sind trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Beim Verlegen von Teppichböden sind keinesfalls Klebstoffe zu verwenden.
7. Die Wohnungsfenster, Balkontüren usw. sind bei ungünstiger Witterung oder Abwesenheit geschlossen zu halten, die Balkone von Schnee zu befreien und nicht anderweitig zu überlasten.

8. Kellerschächte und -fenster sind sauber zu halten; Keller und Bodenräume sind im erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
9. Sondervorschriften für die Benutzung von Heißwassergeräten und Feuerstellen sind zu beachten.
10. Die übergebenen Schlüssel sind sorgfältig aufzubewahren; der Verlust ist der Genossenschaft umgehend zu melden.
11. Die Wohnung ist ausreichend zu heizen und zu lüften (vor allem Küchen und Bäder), um Schimmelbildung und Stockflecken zu vermeiden.
12. Bei vorübergehender Sperrung von Gas und Wasser durch die Berliner Versorgungsbetriebe ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Zapfhähne in den Wohnungen zugedreht sind.

C) Sondereinrichtungen

1. Die Heizperiode beginnt am 01. Oktober und endet am 30. April. Außerhalb der Heizperiode wird mit der Beheizung begonnen, sobald an drei aufeinanderfolgenden Tagen nach den Feststellungen des öffentlichen Wetterdienstes um 21.00 Uhr die Außentemperatur +12 °C unterschreitet. Die Versorgung endet, sobald an drei aufeinanderfolgenden Tagen um 21.00 Uhr die Außentemperatur +12 °C überschreitet.

Als Richtlinie gelten folgende Raumtemperaturen von 06.00 bis 23.00 Uhr:

für Wohnräume	+20 °C
für Bad und Toilette	+21 °C
in allen übrigen Räumen	+18 °C

Für Räume, die auf Wunsch des Wohnungsnutzers oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden.

Nach der Energieeinsparverordnung ist die Genossenschaft verpflichtet, die vorgenannten Raumtemperaturen in der Nacht abzusenken. Die Nachtabsenkung beginnt um 23.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn die Brennstoffversorgung durch Ereignisse eingeschränkt oder unterbrochen wird, die die Genossenschaft nicht zu vertreten hat. Der Nutzer hat keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Die Wohnung ist regelmäßig zu lüften, wobei darauf zu achten ist, dass die Räume nicht auskühlen. Alle wasserführenden Objekte sind stets frostfrei zu halten. Bei Frost dürfen die Heizungsventile nicht auf „kalt“ stehen, um ein Einfrieren der Heizkörper und Rohre zu vermeiden.

2. Warmwasserversorgungsanlagen werden von 06.00 bis 23.00 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar so, dass die Warmwassertemperatur an den Zapfstellen nicht unter +30 °C sinkt, jedoch im Durchschnitt +35 °C übersteigt. Für die ununterbrochene Warmwasserlieferung kann die Genossenschaft keine Gewähr übernehmen. Im Übrigen gilt die vorstehende Ziffer sinngemäß.

3. Erfolgt die Wärme- und/oder Warmwasserversorgung durch Dritte (z. B. die Vattenfall Fernwärme), gelten die Versorgungsregelungen des Versorgers.

4. Aufzüge werden von der Genossenschaft sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Wohnungsnutzer hat jedoch keinen Anspruch auf ununterbrochene Leistung. Er ist verpflichtet, die Aufzugsbestimmung in allen Punkten einzuhalten.

D) Sonstiges

1. Das Werfen von Gegenständen, das Ausschütteln von Tüchern u. Ä. aus Fenstern, von Balkonen und auf Treppentritten ist zu unterlassen; beim Gießen der Balkonpflanzen ist darauf zu achten, dass die Hausfassade nicht beschmutzt wird.
2. Hunde sind von den Grünanlagen und den Spielplätzen der Märkischen Scholle fernzuhalten und innerhalb der Wohnanlage, im Fahrstuhl und im Treppenhaus an der Leine zu führen.
3. Katzen dürfen in unseren Grünanlagen und im Treppenhaus nicht frei herumlaufen.
4. Die Müllbehälter sind weitmöglichst zu nutzen (z. B. durch Hinunterdrücken und Zerkleinern der Abfälle und durch das Ausschütten von Mülltüten). Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Heiße Asche darf nicht in die Mülltonnen entleert werden, sondern muss vorher mit Wasser abgelöscht werden. Leicht entzündliche Stoffe, Koffer, Mobiliar und sonstige sperrige Gegenstände dürfen nicht in die Müllbehälter entsorgt werden, sondern sind auf eigene Kosten zu beseitigen. Wertstoffe sind getrennt in die dafür vorgesehenen Tonnen zu entsorgen.
5. Brennholz darf nicht innerhalb der Wohnräume, sondern nur in den Kellern der Wohnungsnutzer zerkleinert werden.
6. Die Fassade im Bereich der Balkone darf der Wohnungsnutzer farblich nicht verändern, vor den Wohnungsfenstern dürfen keine Blumenkästen angebracht werden.
7. Haus- und Hofeingänge, Tordurchfahrten sowie Feuerwehrezufahrten sind stets frei zu halten, nicht zum Parken zu benutzen oder auf andere Weise zu versperren.
8. Gehwege und Grünanlagen innerhalb der Wohnanlage dürfen nicht mit Rädern befahren werden.
9. Das Abstellen von Fahrrädern oder anderen Gegenständen innerhalb öffentlicher Gebäudebereiche wie Keller und Treppenhäuser ist verboten und führt zur sofortigen Entfernung. Eventuell anfallende Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Treppenhäuser sind Flucht- und Rettungswege. Insbesondere übergroße Fußmatten sowie das Abstellen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Schuhschränke, Kübelpflanzen, Blumenampeln) sind daher nicht gestattet. Abgestellte Fahrräder sind durchgehend betriebsbereit zu halten und müssen regelmäßig genutzt werden. Das dauerhafte Belegen einer Fläche, sei dies in Fahrradkeller, Fahrradhaus oder den in den Außenanlagen geschaffenen Möglichkeiten ist nicht zulässig. Sofern die Märkische Scholle Verstöße feststellt, wird sie durch Hausaushänge oder am Fahrrad befestigte Schilder auf das Fehlverhalten hinzuweisen. Bei ausbleibender Reaktion werden die Fahrräder vier Wochen später entfernt und, je nach Zustand des Fahrrads, längstens sechs Monate eingelagert bzw. sofort entsorgt.
10. In Häusern mit einer Türöffner-Schließanlage sind die Haustür und die übrigen Zugänge zum Haus sowie die Tür zum Hof, Vorboden und Vorkeller stets geschlossen zu halten, dürfen jedoch nicht verschlossen werden. Häuser, die nicht über eine Schließanlage verfügen, dürfen nur nachts verschlossen werden.
11. Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Polizei, der Bauaufsicht, der Feuerwehr usw.) sind von den Nutzern zu beachten, unabhängig davon, ob die Genossenschaft sie darüber informiert hat.
12. Unsere Parkplätze für Kraftfahrzeuge sind nur für unsere Wohnungsnutzer und deren Besucher vorgesehen, jedoch ohne Anspruch auf einen bestimmten Platz. Etwaige Zweitwagen dürfen nicht auf den Mieterparkplätzen abgestellt werden. Das Abstellen abgemeldeter bzw. nicht mehr fahrbereiter Fahrzeuge ist unzulässig. Autowäschen, Ölwechsel und größere Reparaturen an Fahrzeugen sind auf den Parkplätzen grundsätzlich verboten.

13. Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.
14. Es ist untersagt, in Kellern und auf Böden flüssige Brennstoffe, leicht entzündbare oder feuergefährliche Stoffe zu lagern.
15. Das Grillen auf Balkonen mit einem Elektro- oder Gasgrill ist im üblichen Rahmen gestattet, mit offenen Feuer jedoch grundsätzlich verboten.

Fassung vom April 2021