

Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft der Zossener Straße 41 in 10961 Berlin

1. Vorbemerkung

Diese Hausordnung enthält verschiedene Verhaltensregeln, die das friedliche Zusammenleben aller Hausbewohner in zufriedenstellender Weise gewährleisten soll. Die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung werden durch die Hausordnung lediglich ergänzt, nicht aber ersetzt.

Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Alle werden sich nur dann wohlfühlen, wenn alle Hausbewohner aufeinander Rücksicht nehmen. Alle Bewohner sind verpflichtet, vom gemeinschaftlichen Eigentum ordnungsgemäßen Gebrauch zu machen. Angemessene Nutzung und pflegliche Behandlung verlängern die Lebensdauer des gemeinschaftlichen Eigentums und mindern die Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Sofern in dieser Hausordnung der Begriff „Wohnung“ verwendet wird gilt gleiches auch für die Gewerberäume.

2. Häusliche Ruhe

- 2.1 Als grundsätzliche Ruhezeiten werden die täglichen Zeiträume von 22 bis 7 Uhr und 13 bis 15 Uhr festgelegt. An Sonn- und Feiertagen wird diese Ruhezeit erweitert auf 22 bis 10 Uhr und 12 bis 15 Uhr.
- 2.2 In den vereinbarten Ruhezeiten dürfen keine Ruhestörenden Arbeiten vorgenommen werden (wie z.B. handwerkliche, mit Lärm verbundene Arbeiten, etc.)
- 2.3 Das Musizieren in Wohnungen ist ebenfalls grundsätzlich in vorgenannten Ruhezeiten nicht gestattet. Musikinstrumente sind darüber hinaus – soweit möglich – Schallzudämpfen.
- 2.4 Tonträger dürfen nicht über Zimmerlautstärke eingestellt werden; sie dürfen grundsätzlich auch nicht auf dem Balkon, den Loggien oder den Terrassen betrieben werden. Gleiches gilt für Benutzungsgeräusche von genehmigungsfreien – möglicherweise jedoch lärmstörenden – Maschinen / Haushaltsgeräten (wie z.B. Wasch-, Näh-, Küchen- und Schreibmaschinen sowie Staubsaugern).
- 2.5 Eltern und Erziehungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, dass unübliche Ruhestörungen durch Kinder in den vereinbarten Ruhezeiten – in und außer Haus – vermieden werden.
- 2.6 Es ist auch darauf zu achten, dass generell und insbesondere während der Ruhezeiten Haus- und Wohnungstüren leise geschlossen werden und bei Zu- und Abfahrten zu oder von den Stellplätzen jeglicher unnötige Lärm vermieden wird. Besucher / Gäste sind zur Nachtzeit leise zu verabschieden. Insbesondere während der o.g. Ruhezeiten ist in den Treppenhäusern für Ruhe zu sorgen.
- 2.7 Es gilt das Nachtfahrverbot von 22 bis 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 22 bis 8 Uhr.
- 2.8 Gästepartys in Wohnungen, bei denen (insbesondere mit Musik und Tanz) die unter Ziffer 1 festgelegten Ruhezeiten überschritten werden, sind 1 Mal im Quartal gestattet, allerdings insoweit auch eingeschränkt nur bis 24 Uhr.
Solche Partys und ähnliche geräuschvolle Veranstaltungen sind jedoch rechtzeitig vorher unmittelbar betroffenen Nachbarbewohnern anzukündigen. Partys auf dem Hofbereich sind nicht gestattet.

- 2.9 Die Wohnungen stehen im Sondereigentum. Schäden am oder im Sondereigentum hat daher der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Der Verwalter oder der Hausmeister sind insofern für das Sondereigentum nicht zuständig.

3. Sauberhaltung, Reinlichkeit und sonstige Verhaltens-, Rücksichtnahme-, Sicherungs- und Sorgfaltspflichten

- 3.1 Kehr- und Küchenabfälle u.ä. dürfen nur in die hierfür bestimmten Abfallbehälter / Mülltonnen entleert werden; ggf. ist der Müll weiter zu trennen. Zerkleinerbares Sperrgut (Schachteln, Verpackungsmaterial, Holz und dgl.) ist vor Einlagerung in die Mülltonnen zu zerkleinern, größeres Sperrgut selbstständig in Sammeldeponien zu bringen. Zeitungen und Zeitschriften sind zu bündeln und für gesonderten Abtransport an Abholtagen neben die Mülltonnen bzw. in dafür bestimmte Tonnen zu legen. Flüssigkeiten und andere Abfälle (wie Zigarettenskippen, Brot- und Kuchenkrümel etc.) dürfen nicht aus Fenstern oder über Balkone geschüttet werden.
Auch beim Gießen von absturzsicher und bauordnungsrechtlich korrekt anzubringenden Blumenkästen ist darauf zu achten, dass Gießwasser nicht auf darunter liegende Flächen und / oder Gebäudeteile läuft. Gleiches gilt für Wisch-Wasser auf Balkonen oder Terrassen. Kletterpflanzen an Außenwänden sind nicht gestattet.
- 3.2 Sämtliche Abfälle mit Ausnahme von Sperrmüll gehören in die Mülltonnen. Bitte achten Sie aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird. Schließen Sie nach der Benutzung den Deckel des Müllbehälters sorgfältig und achten Sie darauf, dass keine Abfallreste zwischen Behälterrand und Deckel eingeklemmt werden. Für die ordnungsgemäße Abfuhr von Sperrmüll hat jeder Bewohner selbst zu sorgen. Die Ablagerung von Sperrmüll oder ähnlichen Gegenständen in den Treppenhäusern, den Kellereingängen oder Hausfluren sowie anderen gemeinschaftlichen Räumen (Waschküche und auf dem Hof) ist ausdrücklich verboten. Dort abgelagerte Gegenstände werden zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (Brandgefahr) zu Lasten des Verursachers umgehend entsorgt. Etwaige Ansprüche des Besitzers werden bereits an dieser Stelle abgelehnt. Zigarettenskippen sind nicht auf dem Hof zu entsorgen.
- 3.3 Im Keller sind keine feuergefährlichen und übel riechenden Dinge zu lagern. Es ist nicht auszuschließen, dass im Keller, z.B. durch eventuellen Kanalarückstau oder Wasserrohrbruch Feuchtigkeit oder Nässe auftritt. Daher wird dringend empfohlen, alle nässeempfindlichen Gegenstände ca. 20-30 cm über dem Kellerboden abzustellen. Bei Frost sind die vorhandenen Kellerfenster geschlossen zu halten. Für Diebstähle im Keller und in den Gemeinschaftsräumen wird nicht gehaftet. Feuergefährliche sowie giftige Chemikalien enthaltende Gegenstände dürfen weder im Keller noch in der Wohnung aufbewahrt werden. Unnötiger Stromverbrauch in den Treppenhäusern ist zu vermeiden.
- 3.4 In Ausgussbecken, Bade- sowie Duschwannen und WC's dürfen keine sperrigen Abfälle und schädlichen Flüssigkeiten gegeben werden.
- 3.5 Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sind als Fluchtwege grundsätzlich freizuhalten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von Kinderwagen, Gehhilfen und Rollstühlen, soweit dadurch keine Fluchtwege versperrt und andere Mitbewohner unzumutbar behindert werden.
- 3.6 Bei Undichtigkeiten und sonstigen Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen sind sofort das zuständige Versorgungsunternehmen, die Verwaltung und der Vermieter zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum bemerkt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sind zu öffnen, der Hauptsperthahn ist sofort zu schließen.

- 3.7 Schuldhaft herbeigeführte Verunreinigungen gemeinschaftlicher Räume und Einrichtungsteile sowie anderen Sondereigentums hat der Störer selbstverantwortlich bzw. auf Weisung des Verwalters unverzüglich zu beseitigen, ggf. entstandenen Schaden zu ersetzen. Zu Kontrollzwecken ist dem Verwalter und auch Hausmeister das Betreten des Sondereigentums zu gestatten.
- 3.8 Das Halten von Haustieren (außer: Vögel, Hamster, Meerschweinchen, Kaninchen, Zierfische) ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf der vorherigen mehrheitlichen Zustimmung einer Wohnungseigentümerversammlung oder der schriftlichen Erlaubnis der Hausverwaltung. Der betreffende Tierhalter muss dafür sorgen, dass durch die Tiere weder Schmutz noch anderweitige Belästigungen verursacht werden. Hunde sind innerhalb des Hauses und der Außenanlage stets an der Leine zu führen. Verunreinigungen gemeinschaftlicher Gebäudeteile und Flächen sind sofort vom Tierhalter zu beseitigen. Bei Nichtbeachtung dieser Verhaltensregelung kann eine bereits erteilte Erlaubnis nach einmaliger, erfolgloser Abmahnung widerrufen werden.
- 3.9 Das Auftreten von Ungeziefer in Wohnungen ist dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Kammerjägern darf der Zutritt in Wohnungen nicht verwehrt werden.
- 3.10 Vor dem Anbringen von Dübeln oder dem Einschlagen von Nägeln hat sich der Mieter / Eigentümer über die Lage der Wasser- und Abwasser- sowie der Heizungsrohre zu informieren. Bei Nichtbeachtung haftet der Mieter / Eigentümer für alle etwaigen Schäden.
- 3.11 Im Treppenhaus und den Fluren dürfen zur Vermeidung von Stürzen im Dunkeln und zur Freihaltung von Fluchtwegen keine Gegenstände (z.B. Schuhe, Schränke, Schirmständer) abgestellt werden. Fahrräder und dgl. sind grundsätzlich nur im Fahrrad- und Geräteraum abzustellen bzw. im Hof an den Fahrradständern.
- 3.12 In Erfüllung versicherungsrechtlicher Vorschriften und zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren wochentags um 20 Uhr bis 8 Uhr und an Wochenenden sowie Feiertagen durchgehend zu versperren. Jeder Hausbewohner, der nach den genannten Zeiten noch ein- oder ausgeht, hat die Türen wieder ordnungsgemäß zu verschließen. Tagsüber ist darauf zu achten, dass die Haustüren nach der Benutzung wieder in das Schloss einrasten. Treppenhausfenster dürfen zum Lüften von Anfang April bis Ende September täglich maximal zwei Stunden, von Oktober bis Ende März maximal eine Stunde geöffnet werden.
- 3.13 Für den Anschluss von Rundfunk- und Fernsehgeräten dürfen grundsätzlich nur die vorgeschriebenen Spezial-Anschlusskabel/Anschlüsse an die gemeinschaftliche Antennenanlage im Vorder- und Gartenhaus verwendet werden. Darüber hinaus können Rundfunk- und Fernsehgeräte über Kabel- und Telefonleitungen betrieben werden. Das Anbringen von gesonderten Außenantennen (einschl. Einzel-Parabolantennen) und Funkamateurl-Antennen ist ohne bestandskräftige Beschlussgenehmigung der Eigentümer nicht gestattet.
- 3.14 Im Winter ist dafür zu sorgen (auch bei längerer Abwesenheit), dass alle wasserführenden Leitungen (Be- und Entwässerung, Heizung) vor Frost geschützt werden. Weiterhin besteht grundsätzlich die Eigentümer-Verpflichtung, Balkone von Schnee und Eis möglichst freizuhalten.
Unter Druck stehende Wasseranschlüsse (insbesondere von Geschirrspül- und Wassermaschinen) sind zumindest bei mehr als 1-tägiger Abwesenheit zu sichern / abzudrehen; Gleiches gilt für etwaige Gashähne. Vor dem Verlassen einer Wohnung sollte auch stets kontrolliert werden, dass alle Wasserauslässe abgedreht sind.
- 3.15 Bewohner, welche ihre Wohnung (über einen mehr als 3-tägigen Zeitraum) unbewohnt lassen wollen, ist dringlich zu empfehlen, einen Schlüssel ihrer Wohnung einer bekannten und leicht erreichbaren Vertrauensperson auszuhändigen, um im Notfall zur Verhütung bzw. Beseitigung

von Schäden das Betreten der Wohnung zu ermöglichen. Der Name sowie die Rufnummer der Person sollte dem Verwalter bekannt gegeben werden.

- 3.16 Schlüsselverluste sind unverzüglich dem Verwalter zu melden; Ersatzbestellungen erfolgen über den Verwalter anhand des von ihm verwahrten Schließ-Sicherungsscheins. Die Kosten für Ersatzschlüssel (und ggf. neue Schlösser) hat im verschuldeten Verlustfalle der betreffende Eigentümer zu tragen. Schlüssel sollten im Übrigen nicht mit Namens- und Anschriftinweisen gekennzeichnet werden.
- 3.17 In Sondereigentumsräumen sowie gemeinschaftlichen Räumlichkeiten dürfen keine leicht brennbaren, explosiven oder giftigen/ätzenden Materialien und Flüssigkeiten gelagert/aufbewahrt werden.
- 3.18 Eigentümer, die ihre Wohnungen vermieten, sind verpflichtet, die Hausverwaltung von Ein- und Auszügen schriftlich in Kenntnis zu setzen und die Namen der Mieter bekannt zu geben. Des Weiteren muss die Hausverwaltung dem neuen Mieter eine Genehmigung zukommen lassen, mit dem Hinweis, dass dort ein Gewerbe betrieben werden darf. Für das Klingeltableau sowie für die Glasschilder (Gewerbe) dürfen nur einheitliche Schilder verwendet werden, die der Verwalter nach Anforderung zu Lasten des Eigentümers bestellt oder anfertigt.
- 3.19 Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu lüften.
- 3.20 Für das Öffnen und Schließen (Lüften) von gemeinschaftlichen Flur- und Treppenhausfenstern ist bei Meinungsverschiedenheiten unter Nutzern mangels anderweit gültiger Regelungen / Absprachen grundsätzlich der Verwalter zuständig.
- 3.21 Das Betreten der Dächer ist nur nach Genehmigung der Verwaltung erlaubt.
- 3.22 Das Befahren des Hofes mit Kraftfahrzeugen und das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hof, den Gehwegen und Grünflächen ist nicht erlaubt. Der Besuch ist entsprechend anzuweisen.
- 3.23 Die auf den beiden Höfen entsprechenden markierten Flächen unterliegen einem Sondernutzungsrecht. Diese dürfen nur von den sondernutzungsberechtigten Eigentümern und ggf. ihren Mietern genutzt werden. Besucher sind entsprechend anzuweisen. Die Sondernutzungsberechtigten dürfen diese Flächen auch zum Abstellen von Pkws und / oder Krafträdern nutzen. Das Abstellen von LKWs oder Wohnmobilen mit einem Gesamtgewicht höher als 3,5 t bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verwaltung.
- 3.24 Auf dem Komplex der Zossener Straße 41 herrscht das Straßenverkehrsgesetz. Die Kraftfahrzeuge sowie Krafträder dürfen die Höchstgeschwindigkeit von 5 km/h nicht überschreiten sowie das zulässige Gesamtgewicht von 3,5 t.
- 3.25 Das Abstellen von Fahrrädern ist grundsätzlich nur auf den dafür vorgesehenen Flächen mit Fahrradständern gestattet.
- 3.26 Das Rauchen in den Treppenhäusern ist ausdrücklich verboten.
- 3.27 Die Treppenaufgänge sowie die Toiletten des Bürogebäudes stehen unter Sondernutzungsrecht der jeweiligen Eigentümer und ihrer Mieter. Die Toilettenräumlichkeiten sind sauber zu halten.
- 3.28 Jeder Wohnungseigentümer haftet für seine Familienangehörigen, seine Angestellten oder für Besucher, sowie für seine Mieter hinsichtlich der Beachtung dieser Hausordnung, auch wenn bei Zuwiderhandlungen kein Verschulden des Eigentümers selbst vorliegen sollte.

- 3.29 Den Spielbedürfnissen von Kindern ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Aus Sicherheitsgründen dürfen sie sich nicht alleine im Keller oder ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten.
- 3.30 Kinder dürfen auf dem Hof außerhalb der markierten Parkflächen spielen, kleine Zelte und kleine Planschbecken aufstellen, soweit dies nicht zu unzumutbarer Belästigung für die Mitmieter oder Schädigung der Anlage führt.
- 3.31 Die Sauberhaltung der Spielbereiche nebst Umgebung gehört zu den Aufgaben der Eltern, deren Kinder dort spielen. Auch die Kinder selbst sind aufgerufen, in ihrem Spielbereich für Sauberkeit zu sorgen. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Benutzens weggeräumt wird.
- 3.32 Die Spielbereiche sind auch für Freunde und Freundinnen der im Haus wohnenden Kinder zugänglich.
- 3.33 Alle vermietenden Eigentümer sind verpflichtet, die bestehende Hausordnung in der jeweiligen Fassung als Bestandteil der Mietverträge (auch in evtl. beschlussgeänderter Fassung) aufzunehmen. Bei schriftlich gemeldeten Verstößen gegen die Hausordnung durch Mieter/Besucher sind die Eigentümer verpflichtet, ihre Mieter in geeigneter Form zur Beachtung der Hausordnung aufzufordern und in jedem Fall zu Zuwiderhandlung eine schriftliche Abmahnung auszusprechen und gegebenenfalls die fristlose Kündigung auszusprechen.
- 3.34 Beschwerden über die Nichtbeachtung einzelner Bestimmungen dieser Hausordnung sind dem Verwalter schriftlich (nicht in anonymer Form) zuzuteilen.
- 3.35 Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Eigentümer / Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden.
- 3.36 Über die Ergänzungen und Änderungen dieser Hausordnung entscheiden die Eigentümer unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrheitlich.
- 3.37 Sollten einige Bestimmungen dieser Hausordnung gerichtlicher Gültigkeitskontrolle im Einzelfall nicht standhalten, werden ungültige Bestimmungen durch sinngemäß gültige ersetzt (ebenfalls mit einfacher Beschlussmehrheit). Alle übrigen Regelungen bleiben erhalten.