Hausordnung

der Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG in der
Fassung vom 1. März 2026

1. Allgemeines

1.1 Das Wohnen in einer Genossenschaftswohnung gebietet einen gewissenhaften und pfleglichen Umgang mit der zur Nutzung überlassenen Wohnung, mit den übrigen zum Wohngebäude gehörenden Bereichen, Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen.

1.2 Das ungestörte Zusammenleben aller Nutzer und Mieter in einer Hausgemeinschaft erfordert die gegenseitige Rücksichtnahme.

1.3 Die vorliegende Hausordnung dient dem Zweck, vermeidbare Schäden von unseren Wohnanlagen fernzuhalten und ein ungestörtes Zusammenleben aller Hausbewohner zu gewährleisten.

1.4 Die Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages und vom Wohnungsinhaber, seinem Hausstand sowie seinen Besuchern einzuhalten.

2. Sicherheit und Ordnung

2.1 Zur Sicherheit der Hausbewohner sind die Haustüren, die Kellerzwischentüren und Hoftüren ständig geschlossen zu halten, jedoch nicht abzuschließen (Flucht- und Rettungswege).
Wer die Haustür oder die Kellereingangstüren und Hoftüren öffnet, hat sie unverzüglich nach Benutzung wieder zu schließen. Das unbeaufsichtigte Offenstehenlassen aller in das Haus führenden Türen ist zu jeder Tages- und Nachtzeit untersagt.

2.2 Auf den Fluren, Treppen (Treppenhaus) und in den Kellergängen darf nichts aufgestellt oder aufgehängt werden. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure sowie Kellertreppen und Kellergänge sind als Flucht- und Zugangswege für Lösch- und Bergungsarbeiten ständig freizuhalten. Sie dürfen nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen, Schränke, Schuhregale usw. versperrt werden. Das Abstellen jeglicher Gegenstände auf Treppen und Treppenpodesten*, Kellergängen und Nebenräumen* ist nicht gestattet. Auf dem gemeinsamen Trocken- und Dachboden dürfen keine Gegenstände dauerhaft abgestellt werden.

2.3 Spreng- und Explosivstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entflammbaren sowie geruchsverursachenden Stoffen in Keller-, Wohnungs- oder Bodenräumen ist untersagt. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.

2.4 Das Betreten von Kellerräumen und des Dachbodens mit offenem Licht (bspw. Rauchen, Kerzenlicht, Feuerfackeln) ist untersagt.

2.5 Das Herrichten und Lagern von Brennmaterial in der Wohnung ist nicht gestattet. Holz darf nur im Freien und nur werktags zwischen 10:00 und 12:00 Uhr oder zwischen 15:00 und 17:00 Uhr zerkleinert werden.

2.6 Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen sowie die Nutzung von Gasgrills ist auf Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet. Beim Grillen auf Höfen oder in Hausgärten sind ausreichende Sicherheitsabstände zum Wohngebäude sowie die allgemeinen Brandschutzbestimmungen einzuhalten. Die Belästigung anderer Hausbewohner ist zu vermeiden. Auch die Nutzung von Gasgrills ist in den genannten Bereichen nicht zugelassen.

2.7 Öfen und Küchenherde sind zu pflegen und sachgemäß zu betreiben, um Versottungen der Schornsteine und andere Schäden zu vermeiden.

2.8 Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an den Gas- oder Wasserleitungen sind sofort das Gas- oder Wasserwerk sowie die Wohnungsbaugenossenschaft 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 Haupthahn ist zu schließen.

2.9 Bei Versagen der allgemeinen Treppenhausbeleuchtung ist unverzüglich die Wohnungsbaugenossenschaft zu benachrichtigen.

2.10 Beschädigungen der Bausubstanz des Hauses oder seiner Anlagen sind unverzüglich der Wohnungsbaugenossenschaft anzuzeigen. Bei unmittelbar drohender Gefahr sollen die Hausbewohner einstweilen selbst versuchen, durch geeignete Maßnahmen für Abhilfe zu sorgen und Sicherungen und Warnzeichen anzubringen.

2.11 Blumenkästen und Blumenbretter müssen sachgerecht und sicher angebracht werden. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunterläuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt oder in anderer Weise stört.
Beim Trocknen von Wäsche auf dem Balkon, ist darauf zu achten, dass diese nicht über die Brüstung ragt. Gleiches gilt für alle anderen dort abgestellten Gegenstände.
Der Waschmaschinenzulauf ist nach Nutzung der Waschmaschine möglichst abzudrehen. Bei längerer Abwesenheit (z.Bsp. Urlaub) ist der Zulauf dringend zu schließen.

2.12 Auf Balkonen und Terrassen sind die Abflüsse immer freizuhalten, regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

2.13 Hauszugangswege dürfen nicht mit Fahrrädern oder motorgetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Hofgelände, auf Gehwegen, Grünflächen und in den Gärten ist nicht erlaubt. Fahrräder sind an den dafür vorgesehenen Plätzen anzuschließen. Das Anschließen an Zäunen und Abstellen an den Häuserwänden sowie auf dem Gelände ist verboten. Fahrzeuge dürfen innerhalb von Wohnanlagen sowie

in Garagenanlagen auf genossenschaftlichen Grundstücken nicht gewaschen werden, wenn keine vorschriftsmäßige Entsorgung des Abwassers gewährleistet ist.
Größere Reparaturen an Fahrzeugen, Ölwechsel sowie andere umweltschädigende Maßnahmen sind in unseren Wohn- und Garagenanlagen nicht gestattet.

2.14 Das Einbringen und Halten von Nutztieren, größeren Haustieren wie Katzen, Hunde, Reptilien usw. von Sporttauben oder von exotischen Tieren bedarf der schriftlichen Genehmigung der Wohnungsbaugenossenschaft. Eine erteilte Genehmigung kann widerrufen werden, wenn die Tiere für die übrigen Hausbewohner gefährlich oder lästig werden oder wenn die genossenschaftlichen Interessen es gebieten.
Die Genossenschaft kann verlangen, dass der unbedenkliche Gesundheitszustand der Tiere durch den Halter nachgewiesen wird.
Hunde sind innerhalb der Wohnanlage an der Leine zu führen und von Spielplätzen und Grünanlagen fernzuhalten. Das Halten von sog. Kampfhunden ist untersagt.

2.15 Bauliche Veränderungen in den Gärten, wie z. B. das Aufstellen von Gerätehäusern, Lauben, Schuppen, Garagen, Tierställen, Zäunen, das Betonieren von Flächen sowie das Anlegen von Teichen und die Pflanzung hochwüchsiger Baumarten sind ohne schriftliche Genehmigung der Wohnungsbaugenossenschaft untersagt. Es wird insbesondere auf die Gartenfibel verwiesen.

2.16 Gartenmöbel und andere Utensilien sind grundsätzlich von den Gemeinschaftsflächen nach der Benutzung zu entfernen.

2.17 Das Betreiben von Waschmaschinen, Kühlschränken u. ä. Geräten in Waschküchen oder Kellerräumen über die Hauslichtanlage und die Hauswasserleitung ist nur in Ausnahmefällen und nur mit Genehmigung der Wohnungsbaugenossenschaft gestattet. Der Einbau der erforderlichen Zwischenzähler für Strom und Wasser ist vom Nutzer selbst zu veranlassen und zu finanzieren.

2.18 Nach spätestens 7 Tagen sind die Kalt- und Warmwasserleitungen zu spülen, um die Legionellenbelastung weitgehend zu reduzieren. Diese Maßnahme dient der eigenen Sicherheit sowie der anderen Mitbewohner im Haus.

2.19 Abschließbare Müllplätze sind nach Benutzung stets verschlossen zu halten.

3. Sauberkeit und Hausreinigung

3.1 Haus und Grundstück sind sauber zu halten. Verunreinigungen sind vom verursachenden oder verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen. Hierzu zählen auch die zum Keller gehörenden Fenster und Lichtschächte.

3.2 Die Hausbewohner haben die Kellertreppen, Kellerflure, Treppen, Treppenpodeste, Treppenhausflure, Treppenhausfenster und den Dachboden nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan abwechselnd zu reinigen. Die Nutzer der Erdgeschosswohnungen reinigen und pflegen die Haustreppe, den Hauseingang sowie die Treppen und Flure des Erdgeschosses. Die Nutzer der Wohnungen in den oberen Stockwerken reinigen und pflegen die Treppen zu ihrem Geschoss und die dazugehörigen Flure.
Wohnen in einem Geschoss mehrere Parteien, so wechseln sie sich bei den Reinigungsarbeiten ab. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Wohnungsinhaber dafür Sorge zu tragen, dass seine Reinigungspflichten eingehalten werden.

3.3 Wenn keine Einigung der Hausbewohner über die Reinigung erfolgt, ist die Wohnungsbaugenossenschaft berechtigt, eine Reinigungsfirma mit der Reinigung zu beauftragen und die anfallenden Kosten als Betriebskosten auf alle Nutzer des jeweiligen Hauses zu verteilen. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn der Zustand der Treppenhäuser nach mehrmaliger Kontrolle und nach Abmahnungen durch die Genossenschaft unsauber und ungepflegt ist.

3.4 Die Hausbewohner haben abwechselnd nach einem bei Bedarf aufzustellenden Reinigungsplan zu Zugangswegen außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen sowie das Hofgelände zu reinigen, soweit dies nicht durch eine von der Wohnungsbaugenossenschaft beauftragte Fachfirma erfolgt.

3.5, soweit dies nicht durch eine von der Wohnungsbaugenossenschaft beauftragte Fachfirma geschieht.

3.6 Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall darf nur zerkleinert, glühende oder heiße Asche erst nach Ablöschen oder Erkalten in die Müllbehälter geschüttet werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird.
Zur getrennten Sammlung von Wertstoffen sind die Recyclingcontainer *und Bio-Tonnen* zu nutzen.

3.7 Teppiche dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien oder Schuhwerk darf nicht an den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.

4. Frostvorsorge und Winterdienst

4.1 Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen, Schneefall und Unwetter zu schließen und zu verriegeln.

4.2 Balkone, Terrassen und Loggien sind vom Schnee und Eis durch den Nutzer freizuhalten.

5. Schutz vor Lärm

5.1 Jeder Nutzer ist dafür verantwortlich, dass vermeidbarer Lärm in der Wohnung, im Haus, im Hof und auf dem Grundstück unterbleibt. Besondere Rücksichtnahme ist in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sowie zwischen 22.00 und 7.00 Uhr geboten. Dies gilt für die Zeit von Montag bis Samstag. An Sonn- und Feiertagen ist Ruhetag.

5.2 Radio-, Fernseh- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Benutzung derartiger Geräte im Freien und auf Balkonen, Loggien usw. darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.

5.3 Das Spielen von Instrumenten ist während der Mittagsruhe (13.00 bis 15.00 Uhr) und zwischen 19.00 und 8.00 Uhr grundsätzlich untersagt. In den anderen Zeiten darf täglich nicht länger als zwei Stunden musiziert werden.

5.4 Während der allgemeinen Nachtruhe von 22:00 bis 07:00 Uhr ist innerhalb der Häuser, aber auch auf den Zuwegungen und in den äußeren Anlagen des Hausgrundstücks jegliche unnötige Lärmerzeugung, wie das Hupen, das Laufenlassen von Motoren und das Zuknallen von Fahrzeugtüren zu vermeiden.

5.5 Alle von Wohnungsnutzern oder Mietern betriebenen Maschinen und Anlagen müssen nach den jeweils gültigen Fachbestimmungen entstört und körperschall- oder schwingungsberuhigt sein. Die Wohnungsbaugenossenschaft kann hinsichtlich aller von den Hausbewohnern oder Mietern betriebenen Maschinen, Einrichtungen und Anlagen, von denen Geräuschbelästigungen ausgehen können, verlangen, dass auf Kosten dieser Bewohner oder Mieter schalldämmende Maßnahmen vorgenommen werden, die eine weitere Beeinträchtigung anderer Hausbewohner ausschließen.

5.6 Bei Spiel und Sport in den Wohnanlagen ist auf die Anwohner sowie auf die Bepflanzungen der Grünanlagen Rücksicht zu nehmen.
Kinder sind anzuhalten, das Spielen und Lärmen im Treppenhaus und auf Dachböden sowie in den Kellergängen zu unterlassen. Kinder sollen nach Möglichkeit auf den Spielplätzen spielen. Lärmende Spielarten, wie z. B. Fußballspielen, sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Beim Spielen in den Wohnungen ist eine Störung der anderen Hausbewohner zu vermeiden.

6. Gemeinschaftseinrichtung

6.1 Für die Gemeinschaftseinrichtungen gelten die Benutzungsordnungen sowie Bedienungsanweisungen und Hinweisschilder. Einteilungspläne sind zu beachten.

6.2 Breitbandkabelanschluss
Der Hausbewohner hat Schäden am Breibandkabel oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel am Breitbandkabel schließen lassen, unverzüglich dem Breitbandkabelunternehmen mitzuteilen. Der Hausbewohner hat den von der Wohnungsbaugenossenschaft beauftragten Stellen jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen, zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage das Betreten der Wohnräume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Breitbandkabelanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen. Veränderungen an der Breitbandkabelanlage durch Hausbewohner sind untersagt. Einzelantennen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur mit Genehmigung der Wohnungsbaugenossenschaft installiert werden.

6.3 Kinderspielplätze und Höfe
Die Sauberhaltung des Sandkastens nebst Umgebung gehört zu den Obliegenheiten der Eltern, deren Kinder im Sandkasten spielen. Das Spielen fremder Kinder auf dem zum Hause gehörenden Grundstück ist grundsätzlich nur in Gemeinschaft mit Kindern der Hausbewohner gestattet. Die Eltern der spielenden Kinder haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens vom Gelände entfernt wird. Gleiches gilt für Gartenmöbel, Kleintiergehege, Planschbecken, Feuerschalen usw.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Die von der Wohnungsbaugenossenschaft beauftragten Hausverwalter und Hausmeister kontrollieren die Einhaltung der Hausordnung sowie der Gartenfibel. Beschwerden über Verstöße gegen die Hausordnung sind grundsätzlich an die Hausverwalter zu richten.

7.2 Die Wohnungsbaugenossenschaft behält sich vor, die Hausordnung zu ändern, wenn dies für die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung der Wohnungen notwendig ist.