

Hausordnung/Benutzungsordnung

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Um das ungestörte Zusammenleben zu erreichen, ist die nachfolgende Hausordnung als **rechtsverbindlicher Bestandteil des Mietvertrages** einzuhalten.

I. Schutz vor Lärm

1. Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der **allgemeinen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 bis 7 Uhr** untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf **Zimmerlautstärke** einzustellen; die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien usw.) darf die übrigen Hausbewohner nicht stören.
2. Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus, Hof oder Garten **belästigende Geräusche nicht zu vermeiden** (Klopfen von Teppichen und Läufern, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln und dergleichen), so sind diese Verrichtungen werktags in der **Zeit von 8 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr vorzunehmen**.
3. **Baden und Duschen** sollte in der Zeit **von 22 bis 6 Uhr unterbleiben**, soweit auf Grund der Bauart des Gebäudes die Nachtruhe der übrigen Hausbewohner gestört wird.
4. **Kinder** sollen möglichst auf den Spielplätzen spielen. Auf die Bewohner und die Bepflanzung ist Rücksicht nehmen. Lärmende Spiele und Sportarten (z. B. Fußballspiel) sind auf den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Freiflächen, im Treppenhaus und in sonstigen Nebenräumen nicht gestattet. Auch hier gelten die allgemeinen Ruhezeiten.
5. **Festlichkeiten** aus besonderem Anlass, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, sollen den betroffenen Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden.
6. Bei schwerer **Erkrankung** eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme geboten.

II. Sicherheit

1. ~~Zum Schutz der Hausbewohner sind die Haustür von 22 bis 6 Uhr und die Kellereingänge und Hoftüren ständig verschlossen zu halten. Wer die Haustür zwischen 22 und 6 Uhr oder die Kellereingangstüren und Hoftüren öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder abzuschließen.~~ Von 22 bis 6 Uhr sind die Kellereingänge und Hoftüren abgeschlossen zu halten. Wer diese Türen zwischen 22 und 6 Uhr öffnet, hat sie sofort wieder abzuschließen. Die Hauseingangstüren sind in der gleichen Zeit verschlossen, aber nicht abgeschlossen zu halten, da sie im Brandfalle als **Fluchtweg** dienen.
2. Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als **Fluchtweg** nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht zugeparkt oder durch Fahr- und Motorräder, Kinderwagen, Gehhilfen, Blumenbänke, Möbelstücke usw. versperrt werden.
3. Das Lagern von **feuergefährlichen, leichtentzündbaren** sowie Geruch verursachenden Stoffen in Keller- oder Bodenräumen ist untersagt. Auf dem gemeinsamen Trockenboden dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.
4. **Spreng- und Explosionsstoffe** dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.
5. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen **Mängeln an den Gas- und Wasserleitungen** sind sofort das örtliche Versorgungsunternehmen, der zuständige Notdienst sowie das Wohnungsunternehmen 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.
6. Versagt die allgemeine **Flur- und Treppenbeleuchtung**, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen oder sein Beauftragter (Hauswart) zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschaffen ist, soll der Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppe und des dazugehörenden Flures sorgen.
7. Das **Grillen** mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Loggien und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.

8. **Offenes Licht** und Rauchen im Keller und auf dem Dachboden sind nicht gestattet.
9. Der **Anschluss und Betrieb** von Elektrogeräten und Haushaltsmaschinen (z.B. Waschmaschine, Wäschetrockner usw.) **außerhalb der Wohnung**, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Wohnungsunternehmens. Der Anschluss und Betrieb von Wäschetrocknern mit Abluftsystem ist nicht gestattet.
10. Das Betreten von **Heizungs- und Hausanschlussräumen** für Elektro-, Gas- und Wasserversorgung ist Unbefugten nicht gestattet. Diese Räume dürfen auch nicht zum Abstellen von Gegenständen genutzt werden.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind rein zu halten. **Verunreinigungen** sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.
2. Die Hausbewohner haben die Kellerflure, Treppen, die Treppenhausfenster, Treppenhausflure, ggfls. den Aufzug und den Boden abwechselnd nach einem (vom Hauswart bzw. der Geschäftsstelle) bei Bedarf aufzustellenden und im Treppenhaus auszuhängenden **Reinigungsplan** zu reinigen. Sofern eine Mietpartei die Reinigung nicht vornimmt, ist die Genossenschaft berechtigt die Reinigung durch einen Dritten vornehmen zu lassen. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfalle hat der Hausbewohner dafür Sorge zu tragen, dass die Reinigungspflichten eingehalten werden. Bei längerer Abwesenheit ist der Schlüssel zu hinterlegen und die Genossenschaft hierüber zu benachrichtigen.
3. Der Hauswart oder ein durch die Genossenschaft beauftragtes Unternehmen sind für die **Reinigung**. ~~Soweit vertraglich nichts anderes vorgesehen, haben die Hausbewohner abwechselnd nach einem bei Bedarf vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Reinigungsplan:~~
 - der ~~die~~ Zugangswege außerhalb des Hauses einschließlich der Außentreppen,
 - des ~~den~~ Hofes,
 - des ~~den~~ Standplatzes der Müllgefäße,
 - des ~~den~~ Bürgersteiges vor dem Haus,
 - der ~~die~~ Fahrbahn, sofern es das in der Gemeinde geltende Ortsrecht bestimmt, zuständig ~~zu reinigen~~.

Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte erfolgt ~~nach einem vom Wohnungsunternehmen aufzustellenden Plan~~ ebenfalls durch den Hauswart bzw. ein beauftragtes Unternehmen. ~~Maßnahmen gegen Winterglätte müssen zwischen 6 und 24 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind.~~ Maßnahmen gegen Winterglätte richten sich auf öffentlichen und privaten Wegen nach den in den jeweiligen Ortssatzungen vorgegebenen Zeiten.

4. **Abfall** und Unrat dürfen nur in den dafür **vorgesehenen Müllgefäßen** gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons usw., dürfen nur zerkleinert in die hierfür vorgesehenen Gefäße geschüttet werden. Bitte achten Sie darauf, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet wird. Bei **Getrenntmüllsammlung** (Papier-, Wertstoff-, Bio- bzw. Restmülltonnen) sind die Vorschriften des Entsorgungsbetriebes unbedingt zu beachten.
5. **Waschküche und Trockenräume** stehen entsprechend der Einteilung durch das Wohnungsunternehmen (vom Hauswart bzw. der Geschäftsstelle) zur Benutzung zur Verfügung. Nach Beendigung der Wäsche sind Wasch- und Trockenraum sowie sämtliche Einrichtungsgegenstände gründlich zu reinigen. Waschküchen- und Trockenraumschlüssel sind pünktlich an den Nachfolger weiterzugeben. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
6. **Teppiche** dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das **Reinigen von Textilien und Schuhwerk** darf nicht in den Fenstern, über den Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
7. **Blumenbretter und Blumenkästen** müssen sachgemäß und sicher angebracht sein. Beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Hauswand herunter läuft und auf die Fenster und Balkone anderer Hausbewohner rinnt. Blumen- bzw. Pflanzgefäße an Balkonbrüstungen sind grundsätzlich innen anzubringen.
8. In die **Toiletten und/oder Abflussbecken** dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln u. ä. nicht geschüttet werden. Kosten

für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflüsse sind vom Mieter zu tragen.

9. Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu **lüften**. Dies erfolgt durch möglichst kurzfristiges Öffnen der Fenster, Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung, vor allem aber die Küche, nicht entlüftet werden.
10. **Keller-, Boden- und Treppenhausfenster** sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
11. Sinkt die **Außentemperatur unter den Gefrierpunkt**, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die gemieteten Räume ausreichend beheizt werden. Dies gilt auch und besonders bei Abwesenheit von der Wohnung.
12. Das **Abstellen von Fahrzeugen**, insbesondere Kraftwagen, Motorrädern und Fahrrädern mit Hilfsmotor, auf dem Hausgrundstück außerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen ist nicht erlaubt. Fahrzeuge dürfen innerhalb der Wohnanlage nicht gewaschen werden. Ölwechsel und Reparaturen an Fahrzeugen sind nicht gestattet.
13. Soweit im Einzelfall vom Wohnungsunternehmen **Haustierhaltung** gestattet wurde, müssen Hunde und Katzen auf dem Grundstück ausnahmslos an der Leine geführt werden. Vom Haustier verursachte Verunreinigungen sind vom Tierhalter unverzüglich zu entfernen.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

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

Personenaufzüge

1. Der Aufzug darf von Kleinkindern nur in Begleitung **Erwachsener** benutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Personenaufzug nicht unnötig benutzt wird. Dauerbelastungen führen zu Schäden.
2. Der Fahrkorb ist im Inneren entsprechend dem **Reinigungsplan** des Wohnungsunternehmens von den Hausbewohnern zu reinigen. In den Personenaufzügen dürfen schwere und sperrige Gegenstände, Möbelstücke und dgl. nur befördert werden, wenn die zulässige Nutzlast des Aufzuges nicht überschritten wird.
3. Die Benutzung des Fahrstuhls zum Zwecke der Beförderung von **Umzugsgut** muss dem Wohnungsunternehmen (Hauswart oder Geschäftsstelle) unter Angabe des Transportunternehmens angezeigt werden. Die Fahrkorbkabine ist in diesem Fall in geeigneter Form zu schützen. Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen. Sofern eine vorhandene Aufzugserweiterung genutzt werden soll, darf nur die vom Wohnungsunternehmen mit der Wartung und Reparatur der Anlage beauftragte Firma die hierfür erforderlichen technischen Vorkehrungen treffen und die Anlage danach wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen. **Die hierfür entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Hausbewohners.**

Gemeinschaftsantenne - Kabelanschluss

1. Die Verbindung von **Antennenanschlussdose** in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgeschriebenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Soweit das Kabel nicht von dem Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt wird, hat es der Hausbewohner auf seine Kosten zu beschaffen. Der Anschluss darf nicht mit anderen Verbindungskabeln vorgenommen werden, weil hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das eigene Gerät beschädigt wird.
2. Der Hausbewohner hat **Schäden** an der Gemeinschaftsantenne/dem Kabelanschluss oder **Störungen** im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne/des Kabelanschlusses schließen lassen, unverzüglich **dem Wohnungsunternehmen mitzuteilen**. Sofern ein Gestattungsvertrag mit einer Kabelservicegesellschaft abgeschlossen wurde, ist diese Gesellschaft zu informieren. **Nur Beauftragte des Wohnungsunternehmens bzw. dieser Servicegesellschaft sind berechtigt, Arbeiten an der Anlage durchzuführen.**

3. Der Hausbewohner hat den vom Wohnungsunternehmen 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 Mieträume** zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. den Test-Sendezeiten zu gestatten und ggf. die Kontrolle der an der Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

Gemeinschaftsräume

In gemeinschaftlich zu nutzenden Räumen, wie z.B. Waschküchen, Trockenräumen, Kellerfluren, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräumen, Dachböden usw., dürfen mieter eigene Gegenstände, **Sperrmüll u.ä. nicht abgestellt** bzw. gelagert werden.

Gemeinschaftswaschanlage

Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlage erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und das Wohnungsunternehmen unverzüglich zu verständigen.

Kinderspielplätze

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 aus dem Sandkasten entfernt wird. **Haustiere sind vom Spielplatz fernzuhalten.**

Offenbach, den Dienstag, 25. August 2009

Offenbacher Baugenossenschaft
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
für Offenbach Stadt und Land eG