

Hausgemeinschaft

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme und Toleranz aller Hausbewohner. Um ein gutnachbarschaftliches Verhältnis zwischen den Mietern und ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen den Mietern und der Baugenossenschaft zu erreichen, müssen die nachfolgenden Hausordnung – die rechtsverbindlicher Bestandteil des Dauernutzungsvertrages ist – aufgeführten Regeln beachtet werden.

I. Schutz vor Lärm

Lärm wird heute als gesundheitsschädlicher Umwelteinfluß eingestuft. Lärm belastet alle Hausbewohner und stört das Zusammenleben der Mieter. Deshalb bitten wir folgendes zu beachten:

1. Ruhezeiten

Zwischen 13.00 und 15.00 Uhr (Mittagsruhe) und 22.00 bis 7.00 Uhr (Nachtruhe) sind alle Lärmbelästigungen, wie handwerkliche Arbeiten, Staubsaugen, Teppichklopfen, Baden und Duschen, Musizieren mit Musikinstrumente, u. a. zu unterlassen. Musik- und Fernsehgeräte sind während der Ruhezeiten auf minimale Zimmerlautstärke einzustellen.

Auch außerhalb dieser Ruhezeiten sind Fernseh-, Radio- und Tongeräte stets auf Zimmerlautstärke zu empfangen.

Analog zu diesen Bestimmungen gilt, daß das Betreiben solcher Geräte außerhalb der Wohnung, z. B. im Bereich der Außenanlagen oder des Balkons/Loggia, die anderen Hausbewohner ebenfalls nicht stören darf.

2. An Sonn- und Feiertagen sind alle Lärmbelästigungen während des ganzen Tages zu vermeiden.

3. Ausführung von handwerklichen Arbeiten

Sofern von Mietern innerhalb der Wohnung bzw. auch innerhalb des Hauses handwerkliche Arbeiten zu verrichten sind, durch die es zu Lärmbelästigungen kommt, sind diese von Montag bis Samstag in der Zeit von 8.00 bis 13.00 Uhr und von 15.00 bis 20.00 Uhr vorzunehmen.

Diese Bestimmung ist insbesondere bei der Durchführung von Renovierungsarbeiten zu beachten.

4. Musizieren innerhalb des Hauses

Beim Musizieren mit Musikinstrumenten innerhalb des Hauses ist darauf zu achten, dass täglich höchstens 1 ½ Stunden geübt bzw. musiziert werden darf. Hierbei weisen wir auch darauf hin, dass Schlagzeuge, Trompeten und ähnliche Blasinstrumente nicht gespielt werden dürfen. Diese Musikinstrumente gehen unvermeidlich mit einer starken Lärmsbelästigung für die Mitmieter einher, so dass hier keine Genehmigung erfolgen kann.

5. Kinderlärm

Es ist gängige Rechtssprechung, dass der normale Lärm spielender Kinder, sowohl innerhalb der Wohnung als auch im Bereich der Außenanlagen, vom Vermieter sowie von den Hausbewohnern hingenommen werden muß.

Allerdings ist in der Rechtssprechung eindeutig festgelegt, dass dies nur im normalen Spielrahmen Anwendung findet. Aus diesem Grund müssen die Eltern bzw. Betreuungspersonen dafür sorgen, daß es durch spielende Kinder zu keinen unerträglichen Lärmbelästigungen für die anderen Bewohner des Hauses bzw. der Wohnanlage kommt. Selbstverständlich gelten auch im Bereich der Spielplätze bzw. der Außenanlagen die vorgenannten Ruhezeiten.

Das Spielen in Treppenhäusern und Allgemeinräumen ist generell untersagt.

6. Feiern in der Wohnung

Feiern in der Wohnung führen oft zu Mißstimmungen und Verärgerungen mit den Wohnungsnachbarn. Einige Mieter gehen davon aus, dass sie das Recht haben, innerhalb der Wohnung bei jedem Anlaß feiern zu können und hierbei Lärmbelästigungen verursachen, ohne Rücksicht auf die Mitmieter zu nehmen. Diese Meinung ist jedoch durch die Rechtssprechung nicht abgedeckt.

Jeder hat das Recht innerhalb seiner Wohnung zu feiern, muß jedoch die Ruhezeiten Einhalten und darf keine Lärmbelästigungen verursachen. Es ist zweckmäßig, die Wohnungsnachbarn über eine geplante Feier zu verständigen.

7. Auf erkrankte, ältere und behinderte Mitbewohner sowie Schichtarbeiter ist verstärkt Rücksicht zu nehmen.

II. Sicherheit

1. Die Haustür sowie die übrigen Zugänge zum Haus sind geschlossen zu halten.

Die Haustür ist im Sommer um 22.00 Uhr und im Winter um 21.00 Uhr von den Mietparteien, die mit der großen Hausordnung an der Reihe sind, abzuschließen. In diesem Fall sind später nach Hause kommende Mieter selbstverständlich verpflichtet, die zuvor abgeschlossene Haustür auch wieder zu verschließen.

Der Hausschlüssel darf an niemanden außerhalb der Familie weitergegeben werden.

2. Hauseingänge Treppenflure, Keller- und Speichergänge erfüllen Ihren Zweck auch als Fluchtweg nur dann, wenn Sie freigehalten werden. Sie dürfen daher weder zugeparkt noch durch Fahrräder, Motorräder oder anderes Mietereigentum versperrt werden. Vor der Wohnungseingangstür dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

Gegen das zeitweise Abstellen von Kinderwagen im Eingangsbereich und unter der Kellertreppe gibt es keine Einwände, sofern die Fluchtwege dabei nicht versperrt und die Reinigungsarbeiten behindert werden.

3. Das Lagern von feuergefährlichen, leichtentzündlichen sowie übelriechenden Stoffen in der Wohnung, im Keller oder in den Speicherräumen ist untersagt.

4. Spreng- und Explosionsstoffe dürfen nicht in das Haus oder auf das Grundstück gebracht werden. Die Lagerung von Heizöl bedarf grundsätzlich einer Genehmigung der Baugenossenschaft und richtet sich nach den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen.

5. Bei Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Strom-, Gas- und Wasserleitungen sind sofort die Stadtwerke Gießen, die zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltungen sowie die Baugenossenschaft zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch in einem Raum festgestellt, darf dieser nicht mit offenem Licht betreten werden. Elektrische Schalter sind nicht zu betätigen, die Fenster sind zu öffnen und der Haupthahn ist zu schließen.

6. Beim Ausfall der Treppenbeleuchtung ist unverzüglich die Baugenossenschaft zu informieren.

Bis Abhilfe geschaffen ist sollen die Hausbewohner für eine ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppen und des dazugehörenden Flures sorgen.

7. Das Grillen mit festen, gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen ist auf Balkonen, Terrassen, Loggien und Grünanlagen nicht gestattet.
8. Allgemeinräume, wie z. B. Trockenraum, Waschküche, Fahrradabstellraum, Zählerräume, dürfen nur entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung benutzt werden. Die Lagerung von sonstigen Mietereigentum in diesen Räumen ist untersagt.

III. Reinigung

1. Haus und Grundstück sind sauber zuhalten. Verunreinigungen jeder Art sind von dem jeweils verursachenden Hausbewohner umgehend zu beseitigen.
2. Bei den Reinigungsarbeiten wird unterschieden zwischen der Treppenhausreinigung (sogenannte kleine Hausordnung) und der Wochenreinigung (sogenannte große Hausordnung).

2.1 Kleine Hausordnung

Die kleine Hausordnung ist wechselweise mit den Etagennachbarn auszuführen. Im Rahmen der kleinen Hausordnung ist der Flur und die Treppe bis zur darunterliegenden Etage zu reinigen.

Die Bewohner des Erdgeschosses müssen die Hauseingangstür, die Bewohner der Oberen Etagen die Treppenhausfenster in diese Reinigungsarbeiten einbeziehen. Zu den Reinigungsarbeiten zählt auch das Reinigen des Treppengeländers und des Handlaufes.

2.2 Große Hausordnung

Die große Hausordnung umfaßt die Reinigung aller Allgemeinräume (Trockenräume usw.), der Keller und Speichergänge, des Speicher und Kellervorplatzes. Diese Räumlichkeiten sind auch von den Mietern zu reinigen, die sie nicht in Anspruch nehmen.

Zur großen Hausordnung gehört auch die Sauberhaltung der Zugänge zum Haus, der Kelleraußenabgänge, der zum Haus gehörende Bürgersteig, der Müllbehälterplatz und die Außenanlagen.

Die Müllbehälter sind zu den Abfahrtsterminen von den Mietern, die zur großen Hausordnung eingestellt sind, an den dafür vorgesehenen Standort zu stellen und nach Entleerung wieder zurückzubringen.

Für die Durchführung der großen Hausordnung wird von der Baugenossenschaft am Jahresanfang ein Reinigungsplan erstellt und an die Mieter verteilt bzw. ausgehändigt, der von allen Mietern verbindlich einzuhalten ist.

Grundregel:

Die Reinigungswoche entspricht der Kalenderwoche, Montag bis Sonntag; der zuständige Mieter hat während der gesamten Woche für Sauberkeit zu sorgen.

3. Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen bei Glätte hat – sofern keine Sondervereinbarung gemäß Reinigungsplan besteht – durch die betreffende Mietpartei zu erfolgen. Gemäß Ortssatzung der Stadt Gießen bzw. der Gemeinden Buseck und Reiskirchen müssen Maßnahmen gegen Winterglätte zwischen 7.00 und 20.00 Uhr wirksam sein.
4. Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllbehältern gesammelt werden. Hierbei sind die Mieter verpflichtet, die Möglichkeiten der Getrenntsammlung von Müll zu nutzen und insbesondere keine umweltschädlichen Gegenstände in die Hausmüllgefäße einzubringen. Darüber hinaus ist das Einbringen von Batterien, Altglas, Papier und dergleichen ebenfalls zu unterlassen und hierfür die entsprechenden Sammelbehälter zu nutzen, die im Stadt- bzw. Gemeindegebiet aufgestellt sind. Bitte stellen Sie die gelben

Säcke nicht im Treppenhaus, in den Kellerfluren und den gemeinschaftlichen Räumen ab.

5. Die zur Verfügung stehenden Trockenräume sind nach Beendigung des Waschens bzw. Trocknens zu reinigen und so zu hinterlassen, wie man dies Räume anzutreffen wünscht. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.
6. Teppiche und Läufer dürfen nur auf dem dafür vorgesehenen Platz gereinigt werden. Das Reinigen von Textilien und Schuhwerk darf nicht aus den Fenstern, über die Balkonbrüstungen oder im Treppenhaus erfolgen.
7. In den Toiletten- und Abflussbecken dürfen keine Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln, Katzenstreu, Vogelsand und ähnliches entsorgt werden.

8. Lüften

Die Wohnung ist auch in der kalten Jahreszeit ausreichend zu belüften und zu beheizen, wobei das Lüften mit gekippten Fenstern – sogenannte Dauerlüftung – während der Heizperiode nicht zu empfehlen ist. Eine mehrmalige kurze Lüftung (ca. 5 bis 10 Min.) bei voll geöffneten Fenstern ist wesentlich besser (vor allem spart es Heizkosten). Möbel (insbesondere Schränke) sollen mit einem Mindestabstand von 5 cm von der Außenwand aufgestellt werden. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung – vor allem die Küche – nicht entlüftet werden.

9. Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit bis auf kurzzeitiges Lüften geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen zu schließen und zu verriegeln.
10. Sinkt die Außentemperatur unter dem Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um ein Einfrieren der sanitären Anlagen und Heizkörper zu vermeiden.
11. Für die Dauer seiner Abwesenheit oder im Krankheitsfall hat der Mieter Vorsorge zu treffen, dass seine Reinigungspflichten erfüllt werden.
12. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf den hierfür ausgewiesenen, zu den Wohnanlagen gehörenden Parkplätzen gestattet. Fremdfahrzeuge (außer Besucher) Wohnwagen und nicht zugelassene Fahrzeuge dürfen nicht abgestellt werden. Kleinere Reparaturen an den Fahrzeugen, außer Ölwechsel, sind auf den Parkflächen erlaubt. Die Feuerwehzufahrten dürfen nicht zum Parken oder Halten benutzt oder auf andere Weise versperrt werden.

IV. Gemeinschaftseinrichtungen

1. Die Verbindungen von der Antennenanschlussdose in der Wohnung zum Empfangsgerät darf nur mit dem hierfür vorgesehenen Empfängeranschlusskabel vorgenommen werden. Der Anschluß mit anderen Verbindungskabeln ist nicht zulässig, da hierdurch der Empfang der anderen Teilnehmer gestört wird.

V. Genehmigungen

1. In Abänderung der entsprechenden Bestimmungen der „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ gilt für den Betrieb von Wasch- und Geschirrspülautomaten und Wäschetrocknern:

In den Wohnungen und Waschräumen dürfen nur Kondentrockner benutzt werden. Mieter, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Hausordnung bereits einen Ablufttrockner mit Abluftschlauch benutzen,

können diesen – sofern nicht Schäden am Gebäude auftreten – bis zur Außerbetriebnahme weiterbenutzen.

Vor Inbetriebnahme einer Waschmaschine oder einer Geschirrspülmaschine sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- a) Die Aufstellung muß befestigungsfrei erfolgen.
- b) Die Installation muß von einem zugelassenen Installateur Sach- und fachgerecht vorgenommen werden.
- a) Zwischen Wasseranschluß und Gerät muß ein Wasserschadenschutzventil installiert werden.
- b) Für den Betrieb einer Wasch- und Geschirrspülmaschine ist eine Haftpflicht-Versicherung abzuschließen.
- c) alle Schäden und Beeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch der Maschinen innerhalb und außerhalb der Wohnung gehen zu Lasten der Gerätebesitzer.

Bei Erfüllung dieser Auflagen gilt die Aufstellung und Inbetriebnahme dieser Geräte ohne schriftlichen Antrag und ohne schriftliche Genehmigung als genehmigt.

2. Anbringen von Markisen

Vor Anbringung einer Markise oder dergleichen ist die Zustimmung der Baugenossenschaft erforderlich. Die Baugenossenschaft bestimmt gegebenenfalls Art der Anbringung, Material und Farbe.

3. Anbringung von Funkantennen und Parabolspiegeln

Die Anbringung von Funkantennen und Parabolspiegeln verändern den Gesamteindruck der Wohnanlage negativ und führen in vielen Fällen zu Schäden am Gebäude. Aus diesem Grund benötigt der Mieter zur Anbringung von Funkantennen und Parabolspiegeln die vorherige schriftliche Zustimmung der Baugenossenschaft.

Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Zustimmung ist insbesondere, dass die Funkanlage öffentlich rechtlich zulässig ist und die Anlage fachmännisch entsprechend den Vorschriften der VDE und vergleichbarer aktuellen Vorschriften an einem von der Baugenossenschaft zu bestimmenden Ort angebracht wird, der Mieter den Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung erbracht hat und durch den Funkbetrieb nicht schutzwürdige Belange Dritter beeinträchtigt, vor allem nicht der Rundfunk- und Fernsehempfang, insbesondere anderer Mieter, gestört werden.

Die Baugenossenschaft kann eine erteilte Zustimmung vor allen dann widerrufen, wenn der Mieter ihm erteilte Auflagen nicht (mehr) erfüllt oder Belange der Mitbewohner und der Nachbarn beeinträchtigt werden.

Auch für die Durchführung anderer baulicher Veränderungen in der Wohnung ist vorher eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

4. Die Hausbewohner haben Schäden an der Gemeinschaftsantenne oder Störungen im Empfang, die auf Fehler oder Mängel der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses schließen lassen, unverzüglich der Baugenossenschaft mitzuteilen. Nur von der Baugenossenschaft beauftragte Unternehmen

bzw. Mitarbeiter sind berechtigt, Arbeiten an der Gemeinschaftsantennenanlage durchzuführen.

Die Hausbewohner haben den beauftragten Handwerker jederzeit Auskünfte hinsichtlich der Empfangsanlage und der angeschlossenen Geräte zu erteilen. Zwecks Vornahme von Kontrollen oder Reparaturarbeiten an der Empfangsanlage ist das Betreten der Mieträume zu verkehrsüblichen Tageszeiten bzw. zu den Testsendezeiten zu gestatten und gegebenenfalls die Kontrolle der an die Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossenen Geräte zu ermöglichen.

5. Füttern von Vögeln

Das Füttern von Vögeln, insbesondere Tauben, an den Fenstern, auf den Balkonen, Terrassen und auf dem Grundstück ist nicht gestattet.

6. Die Sauberhaltung der Kinderspielplätze als Teil der Außenanlagen fällt in die Reinigungsarbeiten der großen Hausordnung und ist von allen Mietern der entsprechenden Wohnanlage zu erbringen. Die Erziehungsberechtigten haben darauf zu achten, dass das benutzte Spielzeug nach Beendigung des Spielens aus dem Sandkasten entfernt wird. Haustiere jeder Art, insbesondere Hunde, sind aus hygienischen Gründen von den Spielplätzen fernzuhalten.

7. Die Außenanlagen sind als Freizeitflächen zu betrachten. Die Mieter haben die Möglichkeit, in diesem Bereich verschiedene Freizeitaktivitäten entfalten zu können und zu dürfen.

Allerdings müssen hier einige Einschränkungen gemacht werden:

Das Fußballspielen ist in diesem Bereich generell untersagt. Insbesondere betrifft dieses Verbot Kinder ab 9 Jahren sowie heranwachsende Jugendliche und Erwachsene. Fußballspielende Kinder bis zum 8. Lebensjahr dürfen lediglich leichte Bälle benutzen, die zu keinen Schäden führen.

Hunde dürfen nicht in die Außenanlagen und Freizeitflächen zur Verrichtung ihrer Notdurft ausgeführt werden.

8. Gemeinschaftsstromversorgung

Das Anschließen von Waschmaschinen, Schleudern, Trockner, Tiefkühltruhen, Bohrmaschinen und anderen elektrischen Geräten an die Gemeinschaftsstromanlage muß von der Baugenossenschaft genehmigt werden.

9. Anstrich von Loggien, Balkonen und Terrassen

Wegen der Einheitlichkeit der Fassadengestaltung kann nicht gestattet werden, daß Mieter eigene Farbanstriche anbringen.

10. Blumenschmuck

Blumen sollen Haus und Wohnung zieren. Blumenkästen müssen jedoch fachgerecht angebracht sein. sofern Blumenkästen an Balkon- oder Loggienbrüstungen befestigt werden, darf dies nur an der Innenseite geschehen.

Denken Sie daran, dass Sie für einen etwaigen Schaden haften. Seien Sie sorgfältig beim Gießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken. Achten Sie auch darauf, daß das Wasser nicht an der Hauswand hinunterläuft und auf die Fensterbänke und Balkone anderer Wohnungen tropft.

VI. Allgemein

1. Hauswarte

Die von der Baugenossenschaft eingesetzten Hauswarte haben vielfältige Aufgaben. Hauptaufgabe ist jedoch die Einhaltung der Hausordnung durch die Hausbewohner. Diese Personen sind angewiesen, Nutzungsberechtigte (Mieter) von Genossenschaftswohnungen ggfs. auf ihre Pflichten gemäß dieser Hausordnung hinzuweisen und die Nichtbefolgung der Genossenschaft zu melden.

Wir weisen darauf hin, daß die Nichteinhaltung der Hausordnung durch die Hausbewohner einen Verstoß gegen den abgeschlossenen Nutzungsvertrag (Mietvertrag) darstellt und unter Umständen zur Aufhebung (Kündigung) des Nutzungsvertrages führen kann.

2. Notdienst außerhalb unserer Geschäftszeiten und an den Wochenenden und Feiertagen.

Der Notdienst ist nur in wirklich dringenden Fällen freitags ab 17.⁰⁰ Uhr bis montags 8.⁰⁰ Uhr sowie an den gesetzlichen Feiertagen und außerhalb unserer Geschäftszeiten zu rufen. Im Notfall, dessen Beseitigung umgehend erfolgen muß, rufen Sie bitte nachstehende Telefonnummern an:

Herr Manfred S c h e i d, Tel. 06408-500328,

bei Heizungsstörungen Firma Balsler & Sohn, Buseck, Telefon 06408-90140 oder 0171-7463520 am Wochenende/Feiertage, **sofern kein Vorstandsmitglied erreichbar ist.**

3. Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Busecker Tal eG.

Unsere Geschäftsstelle befindet sich in Großen-Buseck, Mollbornsweg 1 im 2. Stock.
Sprechtage sind:

donnerstags von 15⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr

Während der Geschäftszeiten sind wir telefonisch erreichbar unter **06408-940501**.

Unter dieser Nummer können auch Nachrichten auf dem Anrufbeantworter hinterlassen werden. Oder sie faxen uns eine Nachricht unter der Nummer 06408-940502.

Reparaturannahme unter Tel. 06408-940501.

Feuerwehr - Notruf: 112

Polizei - Notruf: 110

Buseck, im März 2006

Baugenossenschaft Busecker Tal eG

Der Vorstand