



**BAUGENOSSENSCHAFT  
ODENWALDRING eG**

# Hausordnung

**Die Hausordnung regelt die Art und Weise der Ausübung der den Nutzungsberechtigten der Genossenschaft vertraglich zustehenden Nutzungsrechten an der ihnen überlassenen Wohnung und die Benutzung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume und Anlagen. Sie regelt auch die mit der Nutzung zusammenhängenden Pflichten gegenüber der Genossenschaft und der Hausgemeinschaft.**

**Die Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des abgeschlossenen Dauernutzungsvertrages.**

**Das Zusammenleben in einer Gemeinschaft erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Hausbewohner. Ein jeder Hausbewohner möge deshalb bedenken, dass seine Nutzungsrechte dort enden, wo die Rechte des Mitbewohners und der Genossenschaft eingeschränkt werden. Eine erträgliche Hausgemeinschaft dient dem Hausfrieden und einer angenehmen Nachbarschaft.**

**Stand: Februar 2023**

Wohnungsunternehmen  
Waldstraße 182  
63071 Offenbach/Main  
Telefon: (0 69) 98 54 23 – 0  
Telefax: (0 69) 98 54 23 – 33  
e-mail: [info@odenwaldring.de](mailto:info@odenwaldring.de)  
[www.odenwaldring.de](http://www.odenwaldring.de)

## 1. Einhaltung von Ruhezeiten

An Werktagen in der Zeit von **13:00 bis 15:00 Uhr (Mittagsruhe)** und von **22:00 bis 8:00 Uhr (Nachtruhe)** ist jeglicher Lärm zu vermeiden. An Sonntagen und gesetzlichen Feiertagen ganztägig. Außerhalb dieser Zeiten ist die Zimmerlautstärke zu beachten.

Während der angegebenen Ruhezeiten ist auch für Ruhe innerhalb der Wohnanlage, auf Freisitzen und Außenanlagen Sorge zu tragen.

Musikanlagen, Rundfunk- und Fernsehgeräte sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Das Abspielen von Musik ist nur innerhalb der Wohnung zulässig. Bei offenem Fenster ist der Ton zu allen Tageszeiten so zu regulieren, dass die Nachbarn nicht belästigt werden. Das Musizieren ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Sind bei hauswirtschaftlichen und handwerklichen Arbeiten in Haus und Hof belästigende Geräusche nicht zu vermeiden, so sind diese Verrichtungen werktags in der Zeit von 8:00 bis 12:00 Uhr und von 15:00 bis 20:00 Uhr vorzunehmen.

## 2. Sauberkeit

Alle Bewohner sind gehalten, für die Sauberkeit des Hauses Sorge zu tragen und dies auch von ihren Besuchern einzufordern. Entstehende Verunreinigungen, gleich welcher Art, sind unverzüglich zu beseitigen.

Sofern vertraglich geregelt, haben Wohnungsnutzer eines Stockwerks nach einer von Woche zu Woche wechselnden Reihenfolge, jeder eine Woche hindurch, die Treppe ihres Stockwerks bis zum darunterliegenden Stockwerk, den Wohnungsvorplatz, die Podeste, Zähler, Fenster und Rahmen sowie Schalter und Lampen ordnungsgemäß zu reinigen und zu pflegen. Spinnweben sind zu entfernen. Falls vorhanden, ist auch der Aufzug zu reinigen. Es sind ausschließlich materialschonende Reinigungsmittel zu verwenden.

Bewohner des Erdgeschosses haben zudem den Hauseingang sauber zu halten. Hierzu gehören die Haustür, die Briefkasten- und Klingelanlage sowie der Eingangspodest nebst Sinkkasten.

Die Dachbodenreinigung (Treppe und Gänge), Kellerreinigung (Kellergang, Kellertreppe - auch außenseitig - und Sinkkasten) sowie die Waschküchenreinigung einschließlich der Reinigung des Trockenraumes ist in der durch die Wasch- und Reinigungsordnung, die sich im Schaukasten des Treppenhauses befindet, festgelegten Reihenfolge auszuführen. Die Nichtbenutzung der Räumlichkeiten entbindet nicht von der Verpflichtung zur Reinigung derselben.

Sofern vertraglich geregelt, hat die Schnee- und Eisbeseitigung und das Streuen bei Glätte durch die Wohnungsinhaber turnusgemäß nach einem von der Genossenschaft aufzustellenden Plan, der sich im Schaukasten des Treppenhauses befindet, zu erfolgen. Maßnahmen gegen die Winterglätte müssen zwischen 7:00 und 20:00 Uhr wirksam sein, soweit nicht durch behördliche Bestimmungen hierfür andere Zeiten festgelegt worden sind. Maßgebend ist die Winterdienstsatzung der Stadt Offenbach. Für den Winterdienst benötigte Werkzeuge, wie Schneeschaukel und Besen, stehen in jedem Haus zur Verfügung und werden bei Defekt durch die Genossenschaft ersetzt. Für das Streuen bei Glätte ist Splitt zu verwenden, der den Splittkisten zu entnehmen ist, die sich in jedem Wohngebiet in unmittelbarer Nähe befinden.

Bei längerer Abwesenheit (z. B. bei Urlaub und Krankheit) haben die Nutzungsberechtigten für eine Vertretung zur Ausführung der Hausreinigung sowie für die Schnee- und Eisbeseitigung zu sorgen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, auf Kosten des Mitgliedes eine Fremdfirma mit der Ausführung der Hausreinigung sowie der Schnee- und Eisbeseitigung zu beauftragen, sofern das Mitglied dieser Verpflichtung auch nach mehrmaliger Aufforderung nicht nachkommt.

### **3. Abfallentsorgung**

Es ist darauf zu achten, dass kein Abfall oder Unrat im Haus, auf den Zugangswegen, Außenanlagen, oder dem Standplatz der Müllgefäße verschüttet oder abgelegt wird. Gegebenenfalls ist dieser unverzüglich zu beseitigen.

Eine ordnungsgemäße Mülltrennung ist unbedingt zu beachten. Unsachgemäße Entsorgung von Abfällen führt zur Überfüllung der Behältnisse und somit zu kostenpflichtigen Sonderleerungen.

Die Entsorgung von Wertstoffen (Glas, Papier, Kunststoffe etc.) sind ausschließlich in die dafür vorgesehenen Gefäße und Behältnisse (z. Bsp. „Gelber Sack“) vorzunehmen. Sofern Abfälle aufgrund von Art und Beschaffenheit nicht über den Hausmüll entsorgt werden dürfen, sind diese im Wertstoffhof der Stadt Offenbach abzugeben. Kartonagen sind unbedingt zu zerkleinern.

Den Abtransport von Sperrmüll hat der Nutzungsberechtigte selbst vorzunehmen bzw. zu organisieren. Eine Lagerung innerhalb der gemeinschaftlichen Flächen (Keller und Dachboden etc.) und Außenanlagen, sofern hierfür nicht gesonderte Einrichtungen zur Verfügung stehen, ist unzulässig. Im Falle der Entsorgung über den Stadtservice der Stadt Offenbach darf der Sperrmüll frühestens am Abend vor dem Abholtermin bereitgestellt werden. Nach Abholung sind die Stellflächen unverzüglich zu reinigen.

### **4. Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen**

Die Rasen- und Pflanzenflächen dienen zur Verschönerung der Umgebung von Haus und Wohnung. Bei der Nutzung der Außenanlagen sind unbedingt die Vorgaben zur Einhaltung der Ruhezeiten zu beachten. Beschädigungen und Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen bzw. der Genossenschaft zu melden. Das Aufstellen von Tischen und Stühlen etc. darf nur für die Dauer der Nutzung erfolgen.

Genossenschaftseigene Spielplätze und Spielgeräte stehen den Kindern täglich von 8:00 bis spätestens 19:00 Uhr zur Verfügung. Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr. Die Spielflächen sind sauber zu hinterlassen. Das Aufstellen von Spielgeräten ist nicht gestattet. Das Fußballspielen vor den Häusern, den Rasenflächen und Zugangswegen ist untersagt. Freiflächen sowie Zufahrten, die zum Parken von Fahrzeugen dienen, sind keine Spielplätze.

Die Gehwege und Zugangswege dürfen nicht mit Motorfahrzeugen oder Fahrrädern befahren werden.

In den Hauseingängen, den Treppenhäusern, Fluren und Kellergängen oder sonstigen für den gemeinsamen Gebrauch der Nutzungsberechtigten bestimmten Orten darf nichts hingestellt oder gehängt werden. Insbesondere ist es nicht erlaubt, Bilder anzubringen oder Schuhe, Schuhschränke, Pflanztöpfe, Schirmständer etc. im Treppenhaus abzustellen. Die Genossenschaft haftet nicht für abhanden gekommene oder beschädigte Gegenstände.

Sind anderweitige Abstellmöglichkeiten innerhalb des Hauses nicht vorhanden, dürfen Kinderwagen und Rollatoren im Treppenhaus, Kellergang sowie in den andersartig zu nutzenden Gemeinschaftsräumen nur dann abgestellt werden, wenn hierdurch andere Bewohner nicht behindert werden bzw. die Nutzung der Räumlichkeiten nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Gemeinschaftsräume sowie die Hauseingangstür sind stets geschlossen zu halten. Das zusätzliche Abschließen der Hauseingangstür ist jedoch zu unterlassen, zumal dies der wichtigste Rettungsweg im Not- und Brandfall ist. Die Zugänge zu den Kellerräumen sind hingegen abzuschließen.

Keller- und Dachbodenfenster sind bei niedrigen Temperaturen, abgesehen von gelegentlichem, kurzfristigem Lüften, geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln. Das Treppenhaus darf im Winter bei geringen Außentemperaturen nur für die Dauer der Reinigung gelüftet werden.

Die Benutzung der Gemeinschaftswaschanlage, sofern vorhanden, erfolgt auf eigene Gefahr. Ein Ersatz für verdorbene bzw. beschädigte Wäschestücke wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Anlage ist pfleglich zu behandeln und nach Benutzung zu reinigen. Bei Störungen ist der Betrieb sofort einzustellen und die Genossenschaft unverzüglich zu verständigen.

Das Waschen und Wäschetrocknen ist für haushaltsfremde Personen nicht gestattet. Das Trocknen der Wäsche darf nur innerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsräume oder der ggfls. im Außenbereich befindlichen Trockenstangen erfolgen.

Der zu den angemieteten Räumen gehörende Briefkasten ist regelmäßig zu leeren. Überquellende Postsachen sind zu vermeiden. Unerwünschtes Werbematerial ist sachgerecht zu entsorgen.

## **5. Abstellen von Fahrzeugen**

Zweiradfahrzeuge dürfen im Hof nur insoweit abgestellt bzw. geparkt werden, wenn sie keine Behinderung darstellen und nicht gegen die Hauswand gelehnt werden. Das Abstellen dieser Fahrzeuge auf den Zugangswegen ist nicht zulässig. Fahrräder sind in die dafür vorgesehenen Fahrradständer zu stellen.

Personenkraftwagen sind ausschließlich auf den ausgewiesenen Einstellflächen zu parken und zwar so, dass eine möglichst große Anzahl von Nutzungsberechtigten die Möglichkeit hat, das eigene Kraftfahrzeug dort abzustellen. In unmittelbarer Nähe von Wohnhäusern und Bepflanzungen ist das Fahrzeug nur vorwärts einzuparken. Die Kennzeichnung der Einstellplätze als Standplatz für ein bestimmtes Fahrzeug ist unzulässig. Ein Parken im Hof, den Geh- und Zugangswegen oder vor Garagen ist untersagt.

Fahrzeuge, gleich welcher Art, die außer Betrieb genommen wurden, dürfen zu keiner Zeit auf dem Grundstück abgestellt werden.

Pflege- und Reparaturarbeiten von Fahrzeugen auf dem Gelände des Wohngrundstückes sind nicht erlaubt.

## **6. Sanitäre Anlagen**

Toiletten und Ausgussbecken sind pfleglich zu behandeln. Hierüber dürfen übelriechende Stoffe, Küchenabfälle, Lebensmittelreste, Windeln, Intimtextilien, Katzenstreu und dergleichen zur Vermeidung von Verstopfungen nicht entsorgt werden.

## **7. Brandgefahr**

Das Rauchen im Treppenhaus sowie innerhalb der Gemeinschaftsräume ist untersagt. Zigarettenabfälle dürfen nicht über den Balkon oder das Fenster, sondern ausschließlich im

eigenen Haushalt sachgerecht entsorgt werden. Glühende oder heiße Asche darf erst nach Ablöschen bzw. Erkalten in die Müllbehälter entsorgt werden.

Feuergefährliche Gegenstände und leicht entzündliche Stoffe sowie Brennmaterial dürfen nicht in der Wohnung, Geschäftsräumen oder in den Nebenräumen (Keller etc.) aufbewahrt werden. Die Keller- und Bodenräume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Benzinbetriebene Motorräder, Motorroller und Mopeds dürfen nicht innerhalb des Hauses abgestellt werden.

## **8. Balkone und Freisitze**

Blumenkästen müssen sicher und sachgemäß angebracht sein. Beim Gießen der Blumen und Pflanzen ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Fassade herunterläuft oder auf die Fenster und Balkone der Nachbarschaft rinnt. Auf der Fensterbank dürfen keine Blumenkästen oder -töpfe abgestellt werden.

Das Grillen auf dem Balkon mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist untersagt und sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstung getrocknet werden.

Das Aufstellen von Sonnenschirmen sowie die Anbringung von Geländersichtschutz hat sicher und sachgerecht zu erfolgen. Anderweitiger Sicht- und Sonnenschutz ist nicht erlaubt bzw. genehmigungspflichtig.

Bei der Nutzung des Balkons oder Freisitzes sind stets die Vorgaben zu Ruhezeiten und Lautstärke zu beachten.

Das Rauchen auf dem Balkon oder bei geöffnetem Fenster sollte aus Rücksicht auf die Nachbarschaft nur in dem Maße erfolgen, dass Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzungsberechtigten haben dafür Sorge zu tragen, dass auf dem Balkon keine Tauben nisten. Dahingehende Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen. Geeignete Maßnahmen zur Taubenabwehr sind nach Rücksprache mit der Genossenschaft zulässig.

## **9. Haustierhaltung**

Die Haltung von Katzen, Hunden und exotischen Tieren ist genehmigungspflichtig. Die mit der Genehmigung, die ausschließlich in Schriftform durch die Genossenschaft erteilt werden kann, verbundenen Auflagen sind unbedingt einzuhalten. Andersartige Kleintierhaltung ist nur in der haushaltsüblichen Anzahl erlaubt. Belästigungen für die Nachbarschaft sind auf jeden Fall auszuschließen.

Innerhalb des Hauses und Grundstückes dürfen Haustiere nur an der Leine gehalten werden und sind von Kinderspielplätzen und Rasenflächen unbedingt fernzuhalten. Etwaige Verunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen.

Die Anbringung eines Katzennetzes o.ä. am Balkon ist genehmigungspflichtig.

## **10. Besondere Bestimmungen**

Die Nutzungsberechtigten verpflichten sich ausdrücklich, die Vorschriften dieser Hausordnung zu beachten und dafür Sorge zu tragen, dass sie auch von ihren Angehörigen, Untermietern,

Lieferanten und Besuchern eingehalten werden. Auf die gesetzliche Aufsichtspflicht der Eltern über ihre minderjährigen Kinder wird besonders hingewiesen.

Als Bindeglied zwischen Genossenschaft und Nutzungsberechtigten und zur Wahrung der Hausordnung sind von uns Hausverwalter eingesetzt worden. Sie sind Beauftragte der Genossenschaft, üben das Hausrecht aus und sind berechtigt, fremden Personen das Betreten der Grundstücke zu untersagen, wenn sie der Hausordnung zuwiderhandeln oder sonst Anlass zu wesentlichen Beschwerden geben. Ihre Hinweise zur Aufrechterhaltung und Ausführung dieser Hausordnung geschehen im Auftrag der Genossenschaft und müssen dementsprechend beachtet werden.

Die Genossenschaft kann bei Bedarf für einzelne Häuser von den Vorschriften dieser Hausordnung abweichende Regelungen bekannt machen, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung mit den Nutzungsberechtigten bedarf.