

Anlage 1: Betriebskostenverordnung¹

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
oder

¹ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I 2023, S. 1 Nr. 280).

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft,
bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,
oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,
bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,
oder
 - c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

Hausordnung
des Bauverein Papenburg eG,
Landsbergstraße 19 in 26871 Papenburg

Das Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft, aber auch in der Nachbarschaft, erfordert gegenseitige Rücksichtnahme aller Bewohner untereinander und dies noch stärker innerhalb einer Gemeinschaft von genossenschaftlichen Mitgliedern. Auch wenn wir glauben, daß alle unsere Mitglieder und Mieter sich bemühen größtmögliche Rücksicht auf die jeweiligen Nachbarn oder Mitbewohner zu nehmen, ist es für ein möglichst ungestörtes Zusammenleben erforderlich, bestimmte Richtlinien wie diese Hausordnung festzulegen. Diese Hausordnung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Miet- bzw. Dauernutzungsvertrages. Die Nichtbeachtung oder ein Verstoß hiergegen verpflichtet zum Ersatz dadurch eintretender Schäden und gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung. Dies kann bei einer erheblichen und/oder wiederholten Verstößen u.U. zur Kündigung des Mietverhältnisses führen.

§1

Vermeidbarer Lärm belastet unnötig alle Hausbewohner. Deshalb ist Musizieren während der allgemeinen Ruhezeiten von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 bis 07.00 Uhr untersagt. Fernseh-, Radio- und Tongeräte sind stets auf Zimmerlautstärke einzustellen. Die Benutzung im Freien (auf Balkonen, Loggien, Terrassen) darf die übrigen Hausbewohner oder Nachbarn nicht stören.

§2

Sind bei hauswirtschaftlichen oder handwerklichen Arbeiten im Haus, Hof oder Garten belästigende Geräusche nicht zu vermeiden (Klopfen von Teppichen, Staubsaugen, Rasenmähen, Basteln etc.), so sind diese Arbeiten werktags von 08.00 bis 12.00 Uhr und von 15.00 bis 18.00 Uhr durchzuführen.

§3

Baden und Duschen, sowie die Benutzung von Waschmaschinen und Trocknern in der Wohnung sollten in den Zeiten von 22.00 bis 07.00 Uhr unterbleiben, damit eine gegenseitige Störung der Nachtruhe ausgeschlossen bleibt.

§4

Kinder dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen spielen. In den Anlagen muß sowohl auf die Anwohner als auch auf die Bepflanzung Rücksicht genommen werden. Lärmende Spiele und Sportarten, insbesondere Fußballspielen, sind auf den Freiflächen, im Treppenhaus und Keller- und Bodenräumen grundsätzlich verboten.

§5

Festlichkeiten aus besonderem Anlaß sollten möglichst so gestaltet werden, daß Lärmbelästigungen, insbesondere während der Nachtruhe, nicht auftreten können. Ggf. sollten die Hausbewohner oder Nachbarn benachrichtigt werden. Bei schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist besondere Rücksichtnahme erforderlich.

§6

Zum Schutze der Hausbewohner sind die Haustüren, Kellereingänge und Hoftüren ständig geschlossen zu halten. In den Mehrfamilienhäusern sind die Haustüren daher mit automatischen Türschließern und elektrischen Türöffneranlagen ausgestattet. Aus brandschutzrechtlichen Gründen dürfen in den Mehrfamilienhäusern die Haustüren nicht abgeschlossen werden.

§7

Haus- und Hofeingänge, Treppen und Flure, können ihren Zweck als Zuwegung, aber auch als evtl. Fluchtweg, nur erfüllen, wenn sie von allen Gegenständen frei gehalten werden. Sie dürfen daher nicht durch Fahrräder, Mopeds, Kinderwagen o.ä. versperrt werden. Hierfür sind in der Regel gesonderte Kellerräume vorhanden.

§8

Das Lagern von feuergefährlichen, leicht entzündbaren, sowie Geruch verursachenden Stoffen im Hause ist grundsätzlich untersagt (Benzin, Heizöl, etc.). Auf den gemeinsamen Trockenböden, Trockenräumen, Waschküchen und im Versorgungskeller dürfen keine Gegenstände abgestellt werden. Bei der Lagerung von Heizöl sind die amtlichen Richtlinien zu beachten.

§9

Bei evtl. Undichtigkeiten oder sonstigen Mängeln an Gas-, Wasser- oder anderen Versorgungsleitungen, sind sofort das Wohnungsunternehmen oder das Gas- bzw. Wasserwerk zu benachrichtigen. Wird Gasgeruch festgestellt, darf der Raum nicht mit offenem Licht betreten werden; elektrische Schalter sind nicht zu betätigen. Die Fenster sollten geöffnet werden. Der Gas-Hauptahn ist zu schließen.

§10

Versagt die allgem. Flur- bzw. Treppenhausbeleuchtung, so ist unverzüglich das Wohnungsunternehmen zu benachrichtigen. Bis Abhilfe geschafften ist, sollten die Hausbewohner für ausreichende Beleuchtung selbst sorgen. Es ist dem Mieter untersagt, selbst Veränderungen an den vorhandenen Elektroinstallationen, sowohl in der Wohnung als auch in den Gemeinschaftsräumen und vermieteten Kellerräumen, vorzunehmen. Ausgenommen hiervon ist das Austauschen von Leuchtmitteln und defekten Sicherungen in der Wohnungsverteilung. Bei Bedarf wenden Sie sich an unsere Geschäftsstelle.

§11

Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf den Balkonen, Loggien oder Terrassen, sowie in unmittelbarer Nähe des Hauses nicht gestattet.

§12

Haus und Grundstück, Hauszuwegung, Anlagen, Stellplätze der Müllgefäße, Keller- und Hofeingänge sind grundsätzlich rein zu halten. Evtl. Verunreinigungen durch Tiere, sind von dem verantwortlichen Hausbewohner unverzüglich zu beseitigen.

§13

Für jegliche Tierhaltung bedarf es der Zustimmung des Wohnungsunternehmens. Für Hundezucht sowie das Halten von Wachhunden und Jagdhunden wird grundsätzlich keine Genehmigung erteilt.

§14

Die Hausbewohner haben die Kellergänge, Kellerräume, Flure, Treppenhäuser, Treppenhausfenster, Bodenräume, sowie Hauszuwegungen abwechselnd nach einem vom Wohnungsunternehmen aufgestellten Reinigungsplan zu reinigen. Der Reinigungsplan ist ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil des Miet- bzw. Dauernutzungsvertrages. Soweit der Reinigungsplan nicht erstellt ist, besteht in Mehrfamilienhäusern die Reinigungspflicht der Treppenhäuser und sonstigen gemeinschaftlich genutzten Räumen in wöchentlich abwechselndem Turnus. Eine Absprache über die Termine hat unter den Mietern zu erfolgen. Für die Außenreinigung ist die Hausgemeinschaft ebenfalls wöchentlich abwechselnd zuständig. Dies gilt ganz besonders für die Reinigungs-, Schneeräum- und Streupflicht der Wege und Straßen entsprechend den Verordnungen der Stadt Papenburg.

§15

Abfall und Unrat dürfen nur in den dafür vorgesehenen Müllgefäßen gesammelt werden. Sperriger Abfall, Kartons etc. müssen zerkleinert werden. Verschütteter Abfall oder Unrat im Haus oder auf dem Grundstück müssen vom Verursacher unverzüglich beseitigt werden. Beachten Sie bitte die aus Umweltschutzgründen an vielen Stellen in der Stadt Papenburg aufgestellten Abfallcontainer für Glas, Papier und Textilien. Bitte machen Sie hiervon Gebrauch. Soweit Müllcontainer vorhanden sind, achten Sie darauf, daß diese nur ordnungsgemäß gefüllt werden.

§16

Waschküche und Trockenraum oder -boden stehen allen Hausbewohnern zur Benutzung zur Verfügung. Über die zeitliche Benutzung muß eine Absprache unter den Hausbewohnern direkt erfolgen. Der jeweilige Benutzer hat die Räume in ordnungsgemäßem Zustand, also gereinigt, zu verlassen. Auf den Balkonen darf Wäsche nur unterhalb der Brüstungen getrocknet werden.

§17

Das Ausstauben von Gegenständen, Teppichklopfen etc. aus den Fenstern oder von dem Balkon ist nicht gestattet.

§18

Blumenkästen und Blumenbretter müssen sachgerecht und sicher befestigt werden. Beim Gießen der Blumen ist darauf zu achten, daß kein Wasser an der Fassade entlangläuft und auf Fenster und Balkone der darunterliegenden Wohnungen rinnt. Soweit zur Wohnung ein Garten oder Gartenanteil gehört, ist dieser in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und von Unkraut frei zu halten. Vorhandene Hecken sind durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Bäume, Büsche und Hecken dürfen nur nach Rücksprache mit dem Wohnungsunternehmen entfernt werden.

§19

In den Toiletten, Badewannen und/oder Abflußbecken dürfen Haus- und Küchenabfälle, Papierwindeln etc. nicht geschüttet werden. Rohrverstopfungen, die sich hieraus evtl. ergeben, sind vom Verursacher zu beseitigen bzw. hat dieser die Kosten hierfür zu tragen. Mit im Handel erhältlichen chemischen Rohrreinigern sollte sparsam umgegangen werden. Die Beseitigung von Verstopfungen von Bade-/bzw. Duschwannen darf nur von autorisierten Installateuren vorgenommen werden. Das Lösen der Ablaufrosetten durch die Mieter ist untersagt.

§20

Die Wohnung ist in der kälteren Jahreszeit ausreichend zu beheizen und zu lüften. Das Lüften soll durch kurzzeitiges, vollständiges Öffnen der Fenster geschehen. Soweit die Wohnung mit isolierverglasten Kunststofffenster ausgerüstet ist, genügt eine einmalige Lüftung der Räume nicht; in diesem Falle ist eine mehrmalige Stoßlüftung am Tage erforderlich um evtl. Feuchtigkeitsbildung am Mauerwerk zu verhindern. Das Anbohren von Kunststofffenstern zum Zwecke der Anbringung von Spanngardinen o.ä. ist grundsätzlich untersagt. Zum Treppenhaus hin darf die Wohnung nicht entlüftet werden.

§21

Keller-, Boden- und Treppenhausfenster sind in der kalten Jahreszeit möglichst geschlossen zu halten; bei Regen und Unwetter, sowie bei Sturm grundsätzlich zu schließen und zu verriegeln.

§22

Sinken die Außentemperaturen unter den Gefrierpunkt, sind alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um ein evtl. Einfrieren der sanitären Anlagen zu vermeiden. Dies gilt auch, sofern die Bewohner abwesend sind.

§23

Für die Dauer einer Abwesenheit (Urlaub) oder im Krankheitsfalle, hat der Bewohner dafür zu sorgen, daß die Reinigungspflichten eingehalten werden und die Wohnung ggfls. zur Behebung evtl. Schäden kurzfristig betreten werden kann.

§24

Das Befahren der Garten- und Grünanlagen mit motorbetriebenen Fahrzeugen und Fahrrädern, sowie das Fußballspielen ist untersagt.

§25

Das Anbringen von Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz oder Kunststoff in den Wohnungen, sowie das Anbringen von Markisen, Rolläden, Balkonverkleidungen und Außenantennen etc. ist aus versicherungstechnischen Gründen grundsätzlich nur mit Genehmigung des Wohnungsunternehmens gestattet.

§26

Wenn Gemeinschaftsantennen oder Gemeinschaftsempfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen vorhanden sind, dürfen nur die für das entsprechende Fabrikat zugelassenen Verbindungskabel zu den Empfangsgeräten verwendet werden. Ein Eingriff in die Empfangsanlagen führt ggfls. zu Störungen. Deren Beseitigung muß dann auf Kosten des Verursachers erfolgen.

§27

Wäsche ist auf den dafür vorgesehenen Trockenplätzen oder in den Trockenräumen zu trocknen. An Sonn- und Feiertagen stehen diese Einrichtungen nicht zur Verfügung.

§28

Fußbodenbeläge, textile Auslegeware etc. dürfen auf dem vorhandenen Fußboden nicht verklebt werden und müssen so beschaffen sein, daß eine Beschädigung, Verfärbung etc. des vorhandenen Belages nicht eintreten kann.

§29

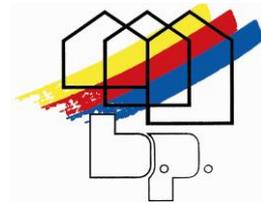
Das Waschen von Kraftfahrzeugen aller Art auf dem Gelände des Wohngrundstückes ist untersagt.

§30

Es wird vorausgesetzt, daß die Wohnungsbenutzer die Wohnung und den Zubehör so schonend behandeln, als wäre es ihr Eigentum. Verursachte Schäden sind unverzüglich handwerksgerecht zu beheben, oder das Wohnungsunternehmen zwecks Reparatur zu benachrichtigen. Die Wohnungsbenutzer haften auch für Schäden, die durch ihre Kinder oder Besuch verursacht worden sind.

§31

Soweit Gesetze, Verordnungen, Satzungen etc. einzelne Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, zieht dies im Zweifelsfall nicht die Unwirksamkeit der übrigen Regelungen nach sich.



Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0

Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de;

Internet: www.bauverein-papenburg.de

Notdienst

Der Bauverein hat mit einigen Firmen Notdienst-Vereinbarungen geschlossen, um auch außerhalb der Geschäftszeiten die Beseitigung von Schadensfällen zu gewährleisten.

Bei Schadensfällen im Bereich:

Heizung/Warmwasser	Fa. Bernh. Kuhr	Tel. 04961/ 945050
Rohrbruch/Verstopfung	Fa. Goldsweer Haustechnik GmbH	Tel. 04961/ 778690 0162/ 432 3440
Stromausfall	Fa. Jansen Elektrotechnik	Tel. 04961/ 833522 oder 0152/ 578 777 09
Tischlerei/Türschloss öffnen	Fa. Joh. Stell	Tel. 04965/ 785 oder 0170/ 166 89 56

Wir behalten uns vor, jeden Notdiensteinsatz daraufhin zu prüfen, ob der Einsatz auch erforderlich war. Andernfalls müssten dem Auftraggeber die Kosten in Rechnung gestellt werden. Die Anforderung des Notdienstes sollte daher auf folgende Schadensfälle begrenzt bleiben:

- Totalausfall der Heizungsanlage bei Minustemperaturen
- Rohrbruch
- Stromausfall in der gesamten Wohnung / Haus
- Rohrverstopfung mit Überschwemmungsgefahr

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Reinigungsplan

Für die Luisenstraße gilt folgender Reinigungsplan:

Der Bürgersteig, der vor dem Grundstück (Giebelseite und Gartenfläche) liegt und das Flurstück, das zwischen den Wohnungen Nr. 46 und Nr.48 liegt, gilt als Bürgersteig und ist von den Mietern des Wohnblocks abwechselnd zu reinigen, Schnee zu fegen zu streuen usw.. Im übrigen hierzu sh. Satzung bzw. Verordnung der Stadt Papenburg in der jeweils geltenden Fassung.

Für die Mietgrundstücke

Wichernstraße und Hoek 1

Richardstraße, außer 21

Landsbergstraße, außer 30 und 32

Hermann-Lange-Straße 29 - 37

Dieckhausstraße, außer 46 und 48

Theresienstraße

Süderweg und Am Josefsheim 9

Schwarzenbergweg

Lüchtenburg

Erste Wiek links

Norderneyer-Str.

Möhlmannsweg

Weißenburg

Hoekweide

Bolwinsweg 92/94

Kurze Straße 3

Luisenstraße 52/54

Isern Porte 54/54a

Erikastraße 8/10

Glashüttenstraße 2/4

Plaatzenstraße 18/20

gilt die Regelung, daß jeder Mieter entsprechend seines Mietvertrages den Bürgersteig und die Zufahrten abwechselnd zu reinigen, zu streuen und Schnee zu räumen hat.

Im übrigen hierzu sh. Satzung bzw. Verordnung der Stadt Papenburg in der jeweils geltenden Fassung.

Für die Altenwohnungen an der Wilhelm-/Heinrichstraße, Friedlandstraße, Kleiststraße, Hümmlinger Weg und Dechant-Schulte-Straße gilt folgender Reinigungsplan:

Die Gehwege unmittelbar vor und in der Breite des Mietobjektes sind von den Mietern zu reinigen, Schnee zu fegen, zu streuen usw..Die Bürgersteige und sonstigen Verbindungswege werden vom Bauverein gereinigt.

Reinigungsplan für die Häuser:

Dieckhausstraße 46 und 48

Richardstraße 21

Hermann-Lange-Str. 19

Landsbergstraße 30 und 32

~~Hermann-Lange-Straße 21-23 und 20-28~~

Hermann-Lange-Straße 29-37

a)Die Hausbewohner haben die Kellergänge, Kellerräume, Flure, Treppenhäuser, evtl. Treppenhausfenster im wöchentlich abwechselnden Turnus zu reinigen.

b)Weiterhin haben die Mieter gemeinschaftlich im Wechsel den Zugang zum Haus und zu Parkflächen, den evtl. Kellereingang bis zur Straße und die Bürgersteige in den Grenzen des Mietgrundstückes zu reinigen, zu streuen, Schnee zu räumen, Blätter zu fegen, Blumenbeete von Unkraut freizuhalten usw..

Die Mieter haben sich gegenseitig abzustimmen.

Punkt a) wird in der Herm.-Lange-Str. 20-28, Fahnenweg 36/38, Isern Porte 2-6, Zum Verlaat 43-53, Dieckhausstr. 46-48, Merianstr. 22/24, Merianstr. 14-18 und Richardstr. 14-16 das Treppenhaus und die Treppenhausfenster durch ein Fremdunternehmen durchgeführt.

Die öffentlichen Bürgersteige der Hermann-Lange-Str. 19-23, 20-28, 29-37 und Richardstr. 14-16, u. 19/21 werden von einem Dienstleistungsunternehmen gestreut bzw. geräumt.

Bauverein Papenburg eG
Der Vorstand

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Einlageblatt zum Dauernutzungsvertrag

Es ist verboten, in die Profile der Fenster und Loggietüren zu bohren oder Nägel für Scheibengardinen einzuschlagen, da das Material aus Kunststoff mit einer Eiseneinlage besteht. Da die Eiseneinlage rostet und das Profil platzt, werden die Fenster in kurzer Zeit zerstört. Scheibengardinen können nur mit Hilfe von Klebehaken angebracht werden. Diese sind im Eisenwarenhandel erhältlich.

Weiter untersagen wir das Anbringen von selbstklebenden Fliegengittern an den Fensterprofilen sowohl von Innen, als auch von außen. Grund dafür sind die hartnäckig zurückbleibenden Klebestreifen, welche sich nach einigen Jahren nicht mehr entfernen lassen.

Die Säuberung mit Lösungsmitteln wie Benzin, Terpentin usw. ist untersagt, da das Material dadurch rau wird. Verwenden Sie bitte zur Reinigung milde, wasserlösliche Reinigungsmittel.

Die Entwässerungslöcher müssen regelmäßig gereinigt werden, um das Eindringen von Regenwasser zu vermeiden.

Bei Zuwiderhandlungen müssen wir Ihnen die Kosten für die Reparatur, Reinigung oder Erneuerung der Fenster/Fensterprofile in Rechnung stellen.

Bauverein Papenburg eG
Der Vorstand

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 6681-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Einlageblatt zum Dauernutzungsvertrag

Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass Hygieneartikel, Feuchttücher, Damenbinden etc. **keinesfalls** im WC entsorgt werden dürfen. Diese sind der Restmüllentsorgung zuzuführen, da sie sich nicht zersetzen wie beispielsweise Toilettenpapier und dadurch die Abflussleitung verstopfen. Außerdem ist die Spülung entsprechend der Toilettenpapiermenge evtl. mehrmals zu betätigen.

Auch Fette und Öle in fester oder flüssiger Form dürfen **keinesfalls** in die Abflussleitungen gelangen, sondern sind der Restmüllentsorgung zuzuführen.

Die Kosten für die Beseitigung einer Verstopfung werden wir, soweit festzustellen, dem Verursacher und andernfalls der Hausgemeinschaft in Rechnung stellen.

Wir nehmen Bezug auf den Dauernutzungsvertrag, Allgemeine Vertragsbestimmungen, und die Hausordnung.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Merkblatt

Gartenpflege

Der Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, die zur Wohnung gehörende Grünfläche sowohl vor und neben, als auch hinter dem Haus jederzeit in ordnungsgem. Zustand zu halten.

Ebenso ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet regelmäßig einen Rückschnitt der Hecken, Bäume und Sträucher vorzunehmen.

Wird die Pflege der Grünflächen bzw. der Rückschnitt der Gehölze trotz Aufforderung durch den Bauverein Papenburg e.G. nicht ausgeführt, werden die Arbeiten durch den Bauverein, ohne weitere Ankündigungen, beauftragt. Die anfallenden Kosten trägt der Mieter.

Das pflanzen zusätzlicher Bäume ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Vermieter gestattet.

Ersparen Sie sich und uns Ärger, indem Sie die Gartenpflege vertragsgemäß ausführen.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Merkblatt

Kerndämmung

Aus energetischen Gründen wurde die Hohlschicht des zweischaligen Mauerwerkes an dem von Ihnen gemieteten Objekt nachträglich gedämmt. Hierzu wurde ein Dämmstoff in die Hohlschicht eingeblasen.

Es ist daher untersagt, Löcher in das Außenmauerwerk zu bohren, die Verbindung zur Hohlschicht haben, da der Dämmstoff dann dort wieder austreten kann.

Ersparen Sie sich und uns Ärger, indem Sie unsere Ratschläge befolgen. Bei Zuwiderhandlungen werden wir Sie für die Folgekosten in Regress nehmen.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand

Ich habe dieses Schreiben zur Kenntnis genommen und erkläre mich einverstanden.

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Merkblatt

Auslegeware bzw. Spannteppichböden, Anbringen von flüssiger Raufasertapete

In vielen Fällen beabsichtigen unsere Mieter zur Erhöhung des Wohnkomforts Auslegeware, Spannteppichböden, PVC-Platten oder -Bahnen, sowie Nadelfilzplatten oder -Bahnen auf den vorhandenen Fußbodenbelag zu legen. Die zusätzlichen Bodenbeläge dürfen auf keinen Fall mit den vorhandenen Fußbodenbelag verklebt werden, auch nicht mit dem im Handel befindlichen Klebebändern. Bei Entfernung des zusätzlichen Bodenbelages mußten -wie Erfahrung gezeigt hat- in etlichen Fällen der gesamte Fußbodenbelag auf Kosten der Mieter erneuert werden, da die Klebereste nicht ordnungsgemäß zu entfernen waren.

Wir empfehlen daher, sofern Sie Auslegeware verlegen wollen, als Isolierschicht Wollfilzpappe unverklebt zu verlegen. Damit wird der vorhandene Fußboden voraussichtlich nicht beschädigt.

Es sind seit einigen Jahren Bodenpflegemittel im Handel, die einen lackartigen Glanz erzeugen. Aufgrund der Erfahrungen in einigen Wohnungen muß vor diesen Mitteln dringend gewarnt werden (nutzen Sie pflegeleichte möglichst nicht so aggressive Mittel). In einer Wohnung mußte der gesamte Belag auf Kosten des ehemaligen Mieters herausgenommen werden, da dieser Lackierbelag weder mit dem gelieferten Löser, noch mit den anderen Mitteln zu entfernen war. Die nächste uns bekannte Firma, die sich mit der Entfernung dieser Anstriche beschäftigt, mußte aus Osnabrück geholt werden.

Es ist zudem untersagt, flüssige Anstriche wie Raufaser zu benutzen, welche nur durch hohen Aufwand wieder entfernt werden können. Das Entfernen von flüssiger Raufaser gelingt in der Regel nur durch Abschaben oder (nur bei sehr kleiner Strukturkörnung) durch Abschleifen. Beides verursacht beträchtliche Schäden an der Wand, und bedeutet einen hohen Aufwand und sehr viel Schmutz.

Ersparen Sie sich und uns Ärger, indem Sie unseren Ratschlägen folgen.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand

Bauverein Papenburg eG

Norderneyer Str. 17 · 26871 Papenburg

Telefon (04961) 66581-0 Telefax (04961) 66581-20

e-Mail: info@bauverein-papenburg.de; Internet: www.bauverein-papenburg.de

Merkblatt

Ablage von Gegenständen im Keller/Außenabstellräumen

Auf Grund von starken Regenfällen und eindringender Feuchtigkeit oder ähnliches, ist es nicht ausgeschlossen, dass sich in Kellerräumen/Außenabstellräumen Wasser absetzt.

Wir empfehlen Ihnen Ihre Gegenstände auf Podeste zu lagern. Diese sollten mind. eine Höhe von 40 cm erreichen, damit die darauf gelagerten Gegenstände nicht nass werden.

Weiter empfehlen wir Ihnen, keine Elektrogeräte oder vergleichbare Gegenstände im Keller zu lagern, da Feuchtigkeit in Kellerräumen nie ausgeschlossen werden kann.

Der Bauverein Papenburg e. G. übernimmt keinen Schadensersatz und keine Haftung für die abgestellten Gerätschaften/Gegenstände.

Ersparen Sie sich und uns Ärger, indem Sie unsere Ratschläge befolgen.

Bauverein Papenburg eG

Der Vorstand



RICHTIG LÜFTEN UND HEIZEN

Hilfreiche Tipps für
Ihr Zuhause



SO ENTSTEHT SCHIMMEL



FEHLER

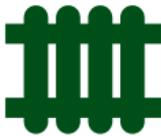
die Schimmel verursachen können

- zu wenig lüften
- beim Verlassen der Wohnung die Heizung herunterdrehen
- Räume auskühlen bzw. ungeheizt lassen
- Thermostatventil mit Möbeln oder Vorhängen verdecken

GEFAHREN

bei falschem Heizen und Lüften

- Verschlechterung des Raumklimas
- Gefährdung der eigenen Gesundheit (Allergien)
- Risiko: Schaden an Möbeln und am Bauwerk



TIPPS

zur Vermeidung von Schimmel

- täglich Stoßlüften
- Raumtemperatur möglichst konstant halten
- Raumluft muss zirkulieren können, deshalb sollten Möbel einen Abstand von ca. 5 cm zu Wänden und Heizkörpern haben
- während des Lüftens das Thermostatventil herunterdrehen

SO FINDEN SIE DIE RICHTIGE TEMPERATUR

THERMOSTATVENTIL

Je weiter die Heizung aufgedreht wird, umso wärmer wird es im Raum – soweit nichts Neues. Was die Zahlen auf dem Thermostat genau bedeuten, wissen aber nur die wenigsten. Dabei stehen sie für ziemlich genaue Raumtemperaturen:



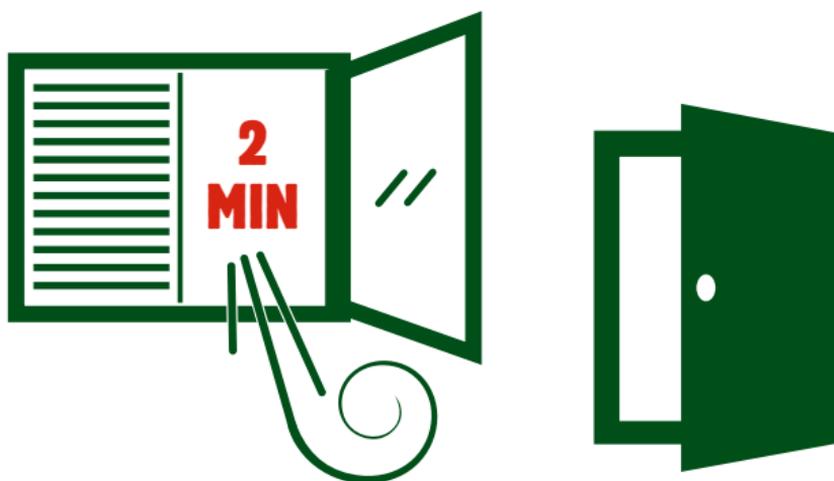
TIPPS

Überprüfen Sie genau, in welchen Räumen Sie nicht so viel heizen müssen. Denn pro eingespartem Grad sparen Sie ungefähr sechs Prozent Energie und somit auch Geld. Unter 16 Grad sollte es aber im Winter nicht werden, um Schimmel vorzubeugen.

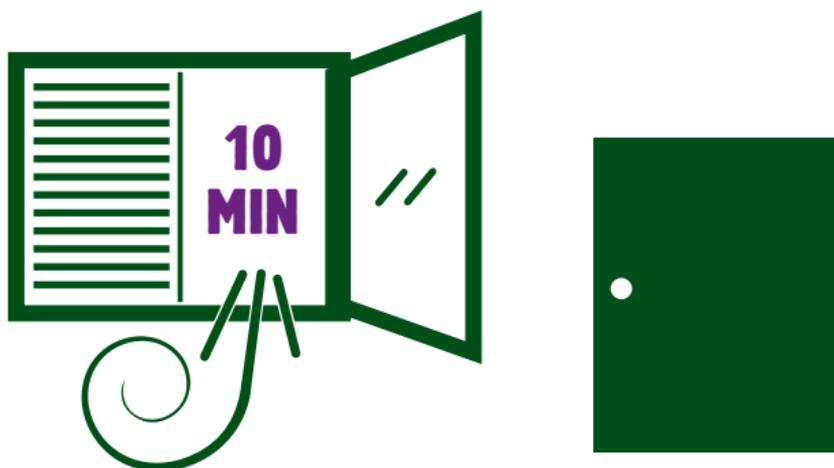
Ein Hygrometer hilft dabei, Luftfeuchtigkeit und Temperatur im Blick zu behalten.

EMPFEHLUNG FÜR RICHTIGES LÜFTEN

MIT Durchzug 3x täglich für 2 Minuten Stoßlüften



OHNE Durchzug 3x täglich für 10 Minuten Stoßlüften



Bitte verzichten Sie auf das Kipplüften. Dadurch kühlt Ihre Wohnung nur unnötig aus und Sie verschwenden Energie. Ihre Heizkosten steigen und zusätzlich fördern Sie die Gefahr der Schimmelbildung.

HINWEIS

Da die Tage im Sommer oft schwül werden, empfiehlt es sich, die Fenster dann zu öffnen, wenn es am kühlfsten ist. Um die in der warmen Außenluft gespeicherte, höhere Luftfeuchtigkeit draußen zu halten, sollten Sie hier nur spät abends, nachts oder am frühen Morgen lüften.

HIER ENTSTEHT FEUCHTIGKEIT IM HAUSHALT



Beim Schlafen



Beim Wäsche trocknen



Beim Kochen



Bei einem Wannenbad

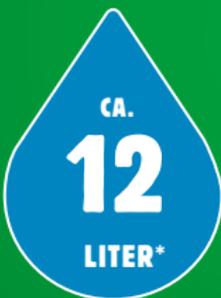


Beim Duschen

Je nach Temperatur und Witterung liegt der optimale Wert der relativen Luftfeuchte zwischen 30 und 60%.

Raum	Optimale Luftfeuchtigkeit	Optimale Temperatur
Büro, Wohn- und Arbeitszimmer	40 – 50 %	20°C
Schlafzimmer	50 – 60 %	16 – 18°C
Kinderzimmer	30 – 40 %	20 – 22°C
Küche	50 – 60 %	18°C
Badezimmer	50 – 60 %	23°C
Keller	50 – 65 %	10 – 15°C

Feuchtigkeitsabgabe pro Tag



* bei einer vierköpfigen Familie