

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Gut zu wissen – Unsere Mietfibel

Mietfibel



A

Ansprechpartner

Bei Fragen rund um Ihren Dauernutzungsvertrag steht Ihnen Ihr Berater vom Serviceteam Vermietung und bei technischen Fragen der für Ihren Bezirk zuständige Hausmeister gerne zur Verfügung. Fragen zu Ihrer Mitgliedschaft oder unseren Sparprodukten beantworten Ihnen unsere freundlichen Mitarbeiter vom Serviceteam Spareinrichtung. Die Visitenkarten der jeweiligen Ansprechpartner finden Sie in Ihrer Mietmappe. Unsere zentrale Rufnummer ist die 069 920719-0. Von dort wird man Sie gerne an die Fachabteilungen vermitteln. Außerdem finden Sie alle relevanten Daten auf unserer Homepage unter www.vbs-frankfurt.de.

Auszug

Haben Sie Ihre Wohnung fristgerecht gekündigt, werden wir gemeinsam mit Ihnen einen Vorabnahmetermin vereinbaren. Kurz vor Ihrem Auszug folgen Endabnahme und Schlüsselübergabe.

B

Betriebskosten

Neben der Grundnutzungsgebühr (Einzel- bzw. Kaltmiete) zahlen Sie für Ihre Wohnung auch Betriebskosten. Diese erheben wir in Form einer monatlichen Vorauszahlung, die dann im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit den tatsächlich angefallenen Kosten verrechnet wird. Je nach Abrechnungsergebnis entsteht Ihnen dadurch eine Nachzahlung oder ein Guthaben. Richtiges Heizen und Lüften hilft Ihnen beim Energiesparen; Tipps dazu finden Sie in unserer beigelegten Broschüre.

D

Dauernutzungsvertrag

Ein wesentlicher Vorteil, der das Wohnen in unserer Genossenschaft so attraktiv macht, ist der Dauernutzungsvertrag. Gegenüber dem üblichen Mietvertrag bietet Ihnen unser Dauernutzungsvertrag die Möglichkeit, in der Wohnung solange zu wohnen, wie Sie es möchten. Der Vertrag kann nämlich von unserer Seite aus nur aus einem wichtigen Grund gekündigt werden (z. B. bei Zahlungsrückständen). Darüber hinaus sind bei uns Eigenbedarfskündigung generell ausgeschlossen.

Sie hingegen als Mitglied können den Vertrag jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, welche in der Regel drei Monate beträgt, kündigen.

E

Ein- und Umbauten

Größere Veränderungen, die Sie in Ihrer Wohnung vornehmen möchten, bedürfen einer schriftlichen Genehmigung. Unsere Mitarbeiter vom technischen Bestandsmanagement (Telefon 069 920719-41) geben Ihnen hierzu gerne Aus-

kunft. In diesem Zusammenhang bitten wir um Ihr Verständnis, dass Ihre Investitionen zur Steigerung des Wohnwertes nicht vergütet werden können und wir bei Beendigung des Vertragsverhältnisses auch den Rückbau in den ursprünglichen Zustand verlangen, soweit nicht eine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wurde.

Geschäftsanteile

Als Mitglied sind Sie über die Geschäftsanteile an unserer Genossenschaft finanziell beteiligt. Dabei ist die Anzahl der zu zeichnenden (zu zahlenden) Geschäftsanteile von der Größe der Wohnung abhängig. So sind zum Beispiel für eine Dreizimmerwohnung mehr Geschäftsanteile fällig sind als für eine Einzimmerwohnung. Wie viele Geschäftsanteile in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße bezahlt werden müssen, regeln unsere Vergaberichtlinien, die auch Bestandteil unserer Satzung sind.

Die finanzielle Beteiligung über den Geschäftsanteil bedeutet zugleich, dass man als Mitglied an dem Gewinn der Genossenschaft in Form einer Dividende partizipiert. Voraussetzung hierfür ist ein entsprechender Beschluss durch die Vertreterversammlung, welche einmal jährlich stattfindet (siehe „Vertreter/in“).

Handwerker

Als Mitglied unserer Genossenschaft bieten wir Ihnen die Möglichkeit, Handwerkerleistungen der für uns tätigen Betriebe zu den von uns ausgehandelten Konditionen zu beziehen. Unser technisches Bestandsmanagement ist Ihnen gerne bei der Vermittlung behilflich.

Hausmeister

Kompetente Hilfe und Beratung in allen technischen Belangen bekommen Sie von unseren Hausmeistern. Rufen Sie einfach den für Sie zuständigen Hausmeister an und schildern Sie ihm Ihr Anliegen. Oder schreiben Sie ihm eine E-Mail. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der Visitenkarte in Ihrer Mietmappe und auf der Infotafel im Hauseingangsbereich.

Hausnotruf

Den Hausnotruf erhalten Sie zu Sonderkonditionen über unseren erfahrenen Partner im Bereich Soziales. Den dortigen Ansprechpartner nennen wir Ihnen auf Anfrage gerne. Melden Sie sich dazu einfach unter 069 920719-0 oder schauen Sie auf unsere Homepage unter www.vbs-frankfurt.de.

Hausordnung

Die Hausordnung ist wesentlicher Bestandteil Ihres Dauernutzungsvertrages und regelt das Zusammenleben aller Mitbewohner des Hauses. Sie enthält

Rechte und Pflichten und gilt für alle Bewohner. Ohne eine gewisse Ordnung ist das Zusammenleben mehrerer Menschen unter einem Dach nicht möglich. Gegenseitige Rücksichtnahme trägt zum allgemeinen Wohlbefinden bei. Die Hausordnung soll die im Objekt lebenden Parteien vor gegenseitiger Belästigung schützen und spezifiziert außerdem die allgemeine Obhutspflicht der Mieter über das Objekt. Im Sinne einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft bitten wir Sie, die Hausordnung konsequent einzuhalten.

Hausreinigung

In der Regel obliegt die Hausreinigung einem beauftragten Unternehmen. Bei Fragen oder Hinweise wenden Sie sich an die Haus- und Siedlungsbetreuung. Die Kontaktdaten erhalten Sie bei uns (www.vbs-frankfurt.de oder 069 920719-0).

Heizen und Lüften

Richtiges Heizen und Lüften verringert den Energieverbrauch, beugt Schimmelbildung vor und trägt damit zu einem angenehmen Wohnklima bei. Alles Wissenswerte haben wir Ihnen in der Informationsbroschüre, die Ihrer Mietmappe beiliegt, zusammengefasst.

Internet

Auf unserer Homepage finden Sie viele aktuelle Themen rund um das Wohnen in unserer Genossenschaft. Schauen Sie doch einfach mal vorbei: www.vbs-frankfurt.de

Kabelanschluss

Standardmäßig sind alle unsere Wohnungen mit einer Multimediadose ausgestattet, über die Sie nicht nur TV, sondern auch Telefon und Internet nutzen können. Informationen über den Leistungsumfang und die Preise der jeweiligen Services erhalten Sie direkt vom Anbieter. Seine Kontaktdaten erhalten Sie bei uns (www.unitymedia.de, www.vbs-frankfurt.de oder 069 920719-0).

Kaution

Zur Absicherung von Forderungen aus einem Mietverhältnis ist es üblich, vom Mieter eine Kaution zu verlangen. In unserer Genossenschaft gibt es eine solche Kaution nicht. Stattdessen sind Sie als Mitglied über Ihre Geschäftsanteile an unserer Genossenschaft beteiligt (siehe auch „Geschäftsanteile“).

Kündigung

Die Kündigung des Dauernutzungsvertrages (Mietvertrages) erfolgt schriftlich und ist in der Regel mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende mög-

lich. Ein kurzes Schreiben, aus dem Ihre Adresse, der Kündigungstermin und Ihre neue Anschrift hervorgehen, ist völlig ausreichend. Wichtig ist, dass Ihr Kündigungsschreiben bis zum dritten Werktag eines Monats bei uns eingeht, so dass die Kündigung bis zum Ablauf des übernächsten Monats wirksam ist. Andernfalls kann dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist leider nicht mehr mitgezählt werden.

Die Kündigungsfrist für die Geschäftsanteile entnehmen Sie bitte unserer Satzung. Bitte beachten Sie hierbei, dass die Kündigung der Geschäftsanteile nur möglich ist, wenn auch der Dauernutzungsvertrag gekündigt wurde. Umgekehrt können Sie natürlich nach einer Kündigung Ihres Dauernutzungsvertrages die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft beibehalten.

Laminatboden

Gerne können Sie in Ihrer Genossenschaftswohnung nach vorheriger Genehmigung durch unser technisches Bestandsmanagement (Telefon 069 920719-41) und auf eigene Kosten einen Laminatboden verlegen beziehungsweise verlegen lassen, sofern die Verlegung fachgerecht und mit einer Trittschalldämmung erfolgt. Unsere Mitarbeiter beraten Sie gerne.

Mängel

Tritt im Laufe der Mietzeit ein technischer Mangel an Ihrer Mietsache auf, bitten wir Sie, uns diesen Mangel schnellstens zu melden. Ihr erster Ansprechpartner ist hierbei der Hausmeister. Er wird sich umgehend einen Überblick verschaffen und die notwendigen Schritte in die Wege leiten.

Bei sonstigen Beschwerden, wie zum Beispiel Ruhestörung, werden Ihnen unsere Mitarbeiter unter der Telefonnummer 069 920719-30 gerne weiterhelfen.

Mietminderung

Eine Mietminderung kommt immer dann in Betracht, wenn Ihre Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt werden kann. In der Regel ist das meistens dann der Fall, wenn Mängel an der Mietsache auftreten. Bitte denken Sie daran, dass Sie diese umgehend dem Hausmeister anzeigen (siehe auch „Mängel“). Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit informieren Sie uns bitte schriftlich unter detaillierter Angabe des aus Ihrer Sicht bestehenden Mangels, wenn Sie eine Mietminderung geltend machen möchten. Wir sichern Ihnen die zeitnahe Prüfung des Vorgangs zu. Eine Mietminderung können wir dagegen nicht anerkennen, wenn der Mangel durch Ihr eigenes Verschulden verursacht wurde oder Sie den Mangel feststellen und uns darüber nicht informieren. Gleiches gilt für den Fall, dass nur eine geringfügige Beeinträchtigung der Wohnsituation vorliegt oder Ihnen der Mangel bei Vertragsabschluss bereits bekannt war.

Mietzahlung

Wie mit Ihnen im Dauernutzungsvertrag vereinbart, muss die Zahlung der Nutzungsgebühr spätestens bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Um die Pünktlichkeit der Mietzahlung sicherzustellen, empfehlen wir Ihnen, uns eine Einzugsermächtigung zu erteilen. Diese können Sie jederzeit auch wieder kündigen. Entsprechende Formulare liegen in unserer Geschäftsstelle für Sie bereit. Natürlich können Sie den fälligen Betrag auch überweisen oder bar an unserer Kasse einzahlen.

Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft ist nicht zwingende Voraussetzung, um sich für eine Wohnung zu bewerben; sie wird erst dann erforderlich, wenn Sie von uns die Zusage für eine Wohnung bekommen haben. Allerdings haben bei der Bewerbung um eine Wohnung Mitglieder grundsätzlich Vorrang vor Nicht-Mitgliedern. Untereinander gehen wohnungssuchende Mitglieder den bereits mit Wohnraum versorgten Mitgliedern vor.

Um Mitglied zu werden, ist die Zeichnung (Zahlung) von Geschäftsanteilen erforderlich. Weitere Einzelheiten können Sie unter dem Punkt „Geschäftsanteile“ lesen.

Alle Vorteile einer Mitgliedschaft haben wir für Sie in unserer Info-Broschüre „Mitglied statt Eigentümer“ zusammengestellt. Ihr Berater vom Serviceteam Vermietung wird Sie gerne informieren. Außerdem finden Sie die Broschüre auch auf unserer Homepage.

Modernisierung

Damit sich unsere Mitglieder in den Wohnungen richtig wohl fühlen und von den technisch machbaren Energieeinsparungseffekten profitieren können, führen wir in unseren Wohnungsbeständen regelmäßig größere und kleinere Baumaßnahmen durch. Über bevorstehende Modernisierungsmaßnahmen werden Sie als Mitglied rechtzeitig und ausführlich informiert. Bei eventuellen Problemen während der Bauphase stehen Ihnen unsere kompetenten Ansprechpartner des technischen Bestandsmanagements mit Rat und Tat zur Seite.

Mülltrennung

Die Mülltrennung reduziert Ihre Gebühren und macht sich bei der Betriebskostenabrechnung bemerkbar. Gebührenpflichtig ist nur die Restmülltonne. Das Restmüllvolumen sowie der Leerintervalle verringern sich erheblich, wenn Sie Ihren Abfall gezielt trennen, so wie nachfolgend dargestellt:

Gelbe Tonne

Verpackungen aus Kunststoff (Folien, Becher, Plastikflaschen...), aus Verbundmaterialien (Verpackungen für

Obstsäfte, Milchkartons, Kaffeeverpackungen...), Verpackungen aus Metall (Alufolie, Konserven, Getränkedosen) und geschäumte Kunststoffe (Schalen für Obst und Gemüse...). Alles bitte ohne Essensreste!

Grüne Tonne Papier, Pappen, Kartons, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher. Aber keine Küchenrolle, Windeln etc.

Graue Tonne Restmüll

Namensänderung

Informieren Sie uns bitte, wenn sich Ihr Nachname (z. B. nach Eheschließung) geändert hat und fügen Sie die entsprechenden Urkunden bei.

Nachwuchs

Natürlich sind auch junge Kunden bei uns jederzeit willkommen! Egal ob Sie für Ihren Nachwuchs nur ein Sparkonto eröffnen möchten oder Sie ihm durch eine Mitgliedschaft den optimalen Start in die spätere Wohnungssuche ermöglichen wollen – wir sind für Sie da. Unser Serviceteam Spareinrichtung berät Sie gerne.

Notrufnummern

Unser Notdienst ist außerhalb der Servicezeiten unter der einheitlichen Notrufnummer 069 920719-99 für Sie erreichbar.

Weitere wichtige Notrufnummern:

Gas, Wasser, Strom, Wärme und Stadtbeleuchtung:

Firma Mainova

069 21388110

Wasserrohrbruch:

Feuerwehr

112

Abflussverstopfung, Elektroanlagen, Schlüsseldienst:

Bitte zuständige Servicrufnummer anrufen

(siehe Infotafel im Eingangsbereich unserer Häuser)

Parkplätze

Sie möchten eine Einzelgarage oder einen Stellplatz mieten? Unser diesbezügliches Angebot ist vielfältig und preiswert. Auch hier steht Ihnen Ihr Berater vom Serviceteam Vermietung gerne zur Verfügung.

Provision

Diese am Frankfurter Wohnungsmarkt übliche Vermittlungsgebühr gibt es bei uns nicht. Eine erfolgreiche Wohnungsvermittlung ist bei uns selbstverständlich kostenlos.

R

Reparaturmeldung

Ansprechpartner bei Reparaturen und Mängeln ist Ihr Hausmeister, den Sie entweder telefonisch oder per E-Mail erreichen. Die Kontaktdaten finden Sie auf seiner Visitenkarte in Ihrer Mietmappe sowie im Aushang im Treppenhaus. In besonderen Notfällen kontaktieren Sie bitte die jeweiligen Notdienste (siehe „Notrufnummern“).

Ruhezeiten

Die Ruhezeiten, welche zugleich Bestandteil der Hausordnung und damit auch Ihres Dauernutzungsvertrages sind, sollten neben den Erwachsenen auch von Kindern eingehalten werden. Das gilt natürlich nicht für Kleinkinder; aber Kinder, die eine Ermahnung verstehen und einhalten können, sollten sich danach richten. Eltern sollten auch dafür sorgen, dass Kinder außerhalb der Wohnung die Ruhezeiten nicht stören können. Die Ruhezeiten gelten von Montag bis Samstag in der Zeit von 13.00 bis 15.00 und von 22.00 bis 07.00 Uhr sowie Sonntags und an den gesetzlichen Feiertagen rund um die Uhr.

S

Satzung

Als Mitglied unserer Genossenschaft bekommen Sie eine Satzung ausgehändigt. Sie bildet sozusagen das „Fundament“ unserer Genossenschaft und ist die Richtlinie unseres Handelns. Sie enthält darüber hinaus sämtliche Rechte und Pflichten der Mitglieder. Die Satzung können Sie sich auch über unsere Homepage herunterladen.

Schlüsselübergabe

Nach der Vertragsunterzeichnung und Zahlung der Genossenschaftsanteile können Sie mit dem zuständigen Hausmeister einen Termin zur Schlüsselübergabe vereinbaren. Bitte bringen Sie Ihren Personalausweis bzw. Reisepass und Ihren Mietvertrag mit, damit wir Sie als rechtmäßigen Mieter identifizieren können.

Schönheitsreparaturen

Welche Arbeiten zu den Schönheitsreparaturen zählen und vom Mieter durchgeführt werden, ist in Ihrem Dauernutzungsvertrag festgelegt. Sofern Sie bei den Arbeiten nicht selbst Hand anlegen möchten, können Sie gerne auf die Dienstleistungen der für uns arbeitenden Handwerksbetriebe zurückgreifen. Als Mitglied bekommen Sie die gleichen Konditionen wie wir. Fragen Sie einfach unser

technisches Bestandsmanagement, Telefon 069 920719-41; wir vermitteln Ihnen gerne den Kontakt.

Sozialmanagement

Jeder kann durch Arbeitslosigkeit, Krankheit, familiäre Umstände o. ä. in schwierige Situationen geraten, die auch das Mietverhältnis beeinträchtigen. Bitte zögern Sie nicht, in diesen Fällen unser Sozialmanagement um Unterstützung zu bitten. Sie erreichen den zuständigen Kollegen unter der Telefonnummer 069 920719-40.

Sparen

Als Mitglied oder Angehöriger eines Mitglieds können Sie die attraktiven Angebote unserer Spareinrichtung nutzen. Wir bieten Ihnen annähernd die gleiche Produktvielfalt wie eine Bank, und das auch noch zu Konditionen, die sich sehen lassen können.

Alle aktuellen Sparprodukte sowie die Zinssätze finden Sie auf unserer Homepage. Sie können aber auch einfach einen Termin mit unserem Serviceteam Spareinrichtung vereinbaren (Telefon 069 920719-100). Wir beraten Sie gerne.

Sperrmüll

Hat sich bei Ihnen Sperrmüll angesammelt, können Sie diesen kostenlos abholen lassen. Je nach dem wo Sie wohnen, rufen Sie bitte in Frankfurt die FES, Telefon 0180 33722550 oder in Steinbach die Stadt Steinbach, Telefon 06171 7000-33 an.

Spielplätze

Unsere Spielplätze für die Kleinen unterliegen strengen Sicherheitskontrollen und werden regelmäßig von uns gewartet. Wo genau sich die einzelnen Spielplätze befinden, sagt Ihnen Ihr Berater vom Serviceteam Vermietung.

Sprechstunden

Die aktuellen Sprechzeiten unserer Berater der Serviceteams Vermietung und Spareinrichtung erfahren Sie auf unserer Homepage oder auf der Infotafel im Eingangsbereich Ihres Hauses. In dringenden Fällen können Sie auch gerne einen Termin außerhalb der Sprechzeiten vereinbaren.

Todesfall

In dieser schwierigen Lebenssituation stehen wir Ihnen oder aber auch den Erben jederzeit für alle Fragen im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft und der Vermietung zur Verfügung. Die Berater der Serviceteams Spareinrichtung und Vermietung sind für Sie da.

U

Umschreibung Dauernutzungsvertrag

Heirat, Trennung oder aber auch Tod machen die Umschreibung des Dauernutzungsvertrags erforderlich. Bitte reichen Sie uns hierzu die entsprechenden Dokumente/Nachweise ein, damit wir den Änderungsvertrag vorbereiten können.

Umzug

Egal ob Sie neu zu uns ziehen, innerhalb des Wohnungsbestandes umziehen oder uns verlassen: Als Mitglied können Sie von den vergünstigten Konditionen der Firma Chorus Umzüge Mainz GmbH profitieren. Von der Möbelwagengestellung bis hin zum Packpapier – wir haben für Sie auf alle Dienstleistungen Sonderkonditionen ausgehandelt. Für weitere Informationen sowie Buchungen steht Ihnen Herr Volker Schnabel, Telefon 06131 582024, info@chorus-mainz.com gerne zur Verfügung.

Untervermietung

Unsere satzungsgemäße Aufgabe ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Die Genehmigung einer Untervermietung ist daher nur in absoluten Ausnahmefällen möglich und bedarf immer der vorherigen schriftlichen Genehmigung!

V

VBSkompakt

Mit unserer Mitgliederzeitung VBSkompakt informieren wir Sie als Mieter zweimal im Jahr (Mai und November) über alle Neuigkeiten rund um Ihre Genossenschaft. Sollten Sie einmal versehentlich keine Zeitung bekommen haben, informieren Sie uns bitte (Telefon 069 920719-21). Sie erhalten dann unverzüglich ein Exemplar. Außerdem können Sie die Zeitschrift im PDF-Format von unserer Internetseite herunterladen.

Vertreter/in

Als wahlberechtigtes Mitglied wählen Sie in unserer Genossenschaft Mitgliedervertreter und Ersatzleute. Diese nehmen die Belange der Mitglieder auf und tragen sie bei Bedarf dem geschäftsführenden Vorstand vor, um dann gemeinsam eine Lösung zu finden. Zögern Sie also nicht, sich jederzeit an Ihren zuständigen Vertreter zu wenden.

Gemeinsam stellen die Vertreter die Vertreterversammlung, welche einmal jährlich stattfindet und in der beispielsweise die Genehmigung des Jahresabschlusses und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern zur Beschlussfassung anstehen. Ein Verzeichnis der aktuellen Vertreter und Ersatzleute, aufgeteilt nach Zuständigkeitsbereichen, finden Sie auf unserer Homepage. Ein gedrucktes Verzeichnis ist außerdem auch in unserer Geschäftsstelle erhältlich.

Vertreterwahl

Die Wahlen der Vertreter und Ersatzleute finden in unserer Genossenschaft alle fünf Jahre statt. Wann genau die nächste Wahl stattfindet, sagt Ihnen Ihr Berater vom Serviceteam Vermietung.


Natürlich können Sie jederzeit für das Amt des Vertreters oder der/des Ersatzfrau/-manns kandidieren. Voraussetzung ist, dass Sie volljährig und mindestens seit zwei Jahren Mitglied unserer Genossenschaft sind. Über nähere Einzelheiten zum Ablauf informieren wir Sie rechtzeitig vor der Wahl.

Wohnungsangebote

Eine Auswahl der aktuell verfügbaren Wohnungen finden Sie im Internet auf unserer Homepage und bei dem Anbieter Immobilienscout. Oder fragen Sie Ihren Berater vom Serviceteam Vermietung – er informiert Sie gerne. Unverbindliche Besichtigungstermine können Sie ganz einfach unter der Telefonnummer 069 920719-500 vereinbaren.

Wohnungsübergabeprotokoll

Das Wohnungsübergabeprotokoll, das Bestandteil Ihres Dauernutzungsvertrages ist und sorgfältig aufbewahrt werden sollte, verhindert, dass Sie nach Ihrem Auszug für Schäden verantwortlich gemacht werden, die nicht von Ihnen verursacht wurden. Mit Hilfe des Wohnungsübergabeprotokolls wird der tatsächliche Zustand der Wohnung beim Einzug festgehalten. Dieses Protokoll kann also ein wichtiges Beweismittel sein.



**Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG**

Großer Hirschgraben 20-26
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon 0 69-92 07 19-0
Fax 0 69-92 07 19 51
eMail info@vbs-frankfurt.de
www.vbs-frankfurt.de