

Haus- und Grundstücksordnung

Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag

Vereinigte Wohnungsgenossenschaft
Arnstadt von 1954 eG
Bertolt-Brecht-Straße 35
99310 Arnstadt





■ **Geltungsbereich**

Die Grundstücks-/Hausordnung gilt im Bereich der Genossenschaft für alle Mietvertragsparteien und deren zum Haushalt gehörenden Personen, im nachfolgenden Nutzer genannt. Der Nutzer ist für die Einhaltung der Grundstücks-/Hausordnung durch Besucher verantwortlich.

Diese Hausordnung ist Bestandteil des Miet- oder Nutzungsvertrages. Die Wohnungsgenossenschaft behält sich erforderlichenfalls die Änderung und Ergänzung dieser Hausordnung im Interesse der Genossenschaft vor.

Auch solche Änderungen und Ergänzungen sind nach Bekanntgabe an den Genossenschafter Bestandteil des Nutzungsvertrages.

Der Nutzer erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung. Die Wohnungsgenossenschaft kann in diesem Fall das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die der Wohnungsgenossenschaft durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung entstehen, ist der Nutzer ersatzpflichtig.

■ 1. Allgemeine Bestimmungen

Das Wohngrundstück ist genossenschaftliches Eigentum. Von Nutzungsberechtigten festgestellte Mängel sind unverzüglich der Geschäftsstelle zu melden.

Für die Beseitigung von Havarien erreichen sie außerhalb der Geschäftszeit den zuständigen Havariedienst anhand der Angaben des Aushanges im Treppenhaus.

Als Havarieeinsätze gelten Ereignisse, welche die Gesundheit und das Leben der Bewohner sowie die Schädigung der Gebäudesubstanz nach sich ziehen.

Keine Havarieeinsätze sind u. a.:

- tropfende Wasserhähne/Toilettenspülungen**
- Heizungsgeräusche**
- Ausfall einzelner Steckdosen/Lichtpunkte**
- klemmende Thermostatventile an Heizkörpern**
- nicht bedienbare Absperrventile in Wohnungen**

Die Genossenschaft behält sich Weiterberechnungen von zu Unrecht ausgelösten Havarieeinsätzen vor.

Der Nutzer hat von der Wohnung nur vertragsmäßig Gebrauch zu machen, sie sorgfältig zu reinigen.

Lärmschutz- und Umweltschutzbestimmungen sind einzuhalten.

Dem Nutzer der Wohnung ist bekannt, dass die nicht gleichmäßige Beheizung und nicht regelmäßige Lüftung der Räumlichkeiten zu Schimmelbildung führen kann. Bei Verstößen behält sich der Vermieter Schadenersatzansprüche vor.

■ 2. Schutz vor Lärm

Grundsätzlich ist jedes über das normale Maß hinausgehende Geräusch zu vermeiden. Generell gilt dies in der Zeit von

22.00 Uhr – 07.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen

Rundfunkgeräte sowie sämtliche andere Tonträger sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Durch Benutzung dieser Geräte im Freien (auf Balkonen und Loggien usw.) dürfen die übrigen Hausbewohner nicht gestört werden.

■ 3. Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Die Hauseingangstüren sind zu jeder Jahres- und Tageszeit generell geschlossen zu halten. Die Kellereingangs-, Hof- und Bodentüren sind ständig geschlossen zu halten.

Haus- und Hofausgänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie jederzeit frei zugänglich sind. Sie dürfen daher nicht durch Gegenstände verstellt werden.

Kinderwagen und Rollatoren können abgestellt werden, sofern der Fluchtweg nicht verstellt wird.

Die Lagerung von Möbeln und Gegenständen aller Art auf den Böden und den Allgemeinbereichen des Kellers ist aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

Die Abluftgitter in den Küchen und Bädern der Wohngebäude dürfen keinesfalls verstellt oder gar geschlossen werden. Die Reinigung von anhaftenden Staubteilen ist in halbjährlichen Abständen durch den Mieter zu realisieren.

Der Anschluss von motorunterstützten Küchendunstabzügen an innenliegenden Abzugsschächten ist untersagt.

Das Betreten des Drepfels und der Dachflächen ist untersagt.

Das Anbringen und Aufstellen von Sat-Anlagen ist nicht gestattet.

Sonstige Funkeinrichtungen bedürfen vor ihrer Montage der Genehmigung.

Bei längerer Abwesenheit, wie Urlaub usw. wird empfohlen, die Wohnungsschlüssel bei Hausbewohnern des eigenen Vertrauens zu hinterlegen, um ein gewaltsames Öffnen der Wohnungstür im Havariefall zu vermeiden. Grundsätzlich sind bei längerer Abwesenheit das Hauptgasabsperrventil, die Absperrventile für Warm- und Kaltwasser zu schließen.

■ **4. Bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen in den Wohnungen sind nur mit vorheriger Zustimmung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft gestattet.

Das Anbringen von Werbeschildern ist nur nach vorheriger Genehmigung durch den Vorstand möglich.

■ **5. Balkone**

Farbliche und bauliche Veränderungen des Balkons sind nicht erlaubt.

Blumenkästen und Blumenbretter sind sicher anzubringen. Beim Begießen von Blumen auf Balkonen und Fensterbänken ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an der Hauswand entstehen und dass das Gießwasser nicht auf Fenster und Balkone von Mitbewohnern bzw. auf Passanten tropft.

Die Anbringung von Markisen ist genehmigungspflichtig und muss vor dem Erwerb eingeholt werden.

Das Anbringen von Katzenbrettern, Netzen und Sichtblenden im Außenbereich der Wohnung wird nicht gestattet.

Das Grillen auf den Balkonen ist verboten.

Im Außenbereich hat das Grillen im angemessenen Abstand vom Gebäude zu erfolgen, dass es nicht zu Belästigungen von Anwohnern führt.

Bohrungen außerhalb der Wohnung am Gebäude inkl. des Balkons sowie an Türen und Fenstern sind nicht gestattet und führen zu Schadensersatzansprüchen der Genossenschaft.

■ **6. Brandschutzbestimmungen**

Alle allgemein technischen und behördlichen Vorschriften, besonders die der Bauaufsichtsbehörde und des Brandschutzamtes sind zu beachten. Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder im Keller und in den Verteilergängen, Treppenhäusern sowie im Eingangsbereich sind nicht gestattet. Keller und Boden sind keine Lagerstätten für leicht entzündliche und feuergefährliche Stoffe.

Alle behördlichen Vorschriften, insbesondere die über die Lagerung von feuergefährlichen Gegenständen und Stoffen, sind vom Nutzer zu beachten und einzuhalten. Das Abstellen von Mopeds und Motorrädern aller Art in den Kellern und Fluren ist untersagt.

Bei Gasgeruch sind sofort die Hauptabsperrhähne zu schließen und die Störungsstelle des örtlichen Versorgungsträgers sowie der Havariedienst zu verständigen.

Aufzüge sind im Brandfall nicht zu benutzen.

■ 7. Wohnungen mit Zentralheizungen

Der eigenmächtige Eingriff in technische Anlagen und das Betreten von technischen Räumen, wie Hausanschlussstationen und Boilerräumen ist verboten.

Der Heizkörper im Treppenhaus und den Trockenräumen gehört zur technischen Einrichtung des Gebäudes der VWG. Es wird untersagt, Veränderungen an der fixierten Einstellung des Heizkörperthermostatventils und der Lüftungsanlage vorzunehmen. Die angemessene Beheizung des Treppenhauses wirkt sich positiv auf das Wohnklima für jede Wohnung aus.

■ 8. Reinigung

Die Nutzer sind für die regelmäßige und sachgerechte Pflege und Reinigung der Wohnung mit allen dazugehörigen Einrichtungen verantwortlich.

Die zentrale Hausreinigung (kleine/große Woche) wird über den Vermieter organisiert.

Verunreinigungen und grobe Verschmutzungen in den Allgemeinbereichen im Haus und im unmittelbaren Wohnumfeld hat der Verursacher bzw. der Gastgeber des Verursachers sofort zu beseitigen.

Die Reinigung von Betten, Decken, Teppichen, Matratzen, Besen, Haushaltsgegenständen u. a. an offenem Fenster, auf Balkonen, Terrassen, Dächern oder unmittelbar vor den Hauseingängen ist nicht gestattet.

Das Trocknen von Wäsche und Kleidungsstücken ist nur auf den dazu bestimmten Trockenplätzen und auf Balkonen unterhalb der Brüstung bzw. in dafür vorgesehenen Trockenräumen erlaubt.

Bei Auftreten von Ungeziefer sind geeignete Maßnahmen zur Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Die Geschäftsstelle ist unverzüglich zu informieren.

■ 9. Haustiere

Das Halten von Haustieren, wie Katzen, Hunde usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung der Genossenschaft. Sie kann mit Auflagen erteilt und widerrufen werden, wenn die Tiere zu einer Belästigung der anderen Hausbewohner führen. Die Genossenschaft kann verlangen, dass der Gesundheitszustand der Tiere nachgewiesen wird.

Hunde sind innerhalb und außerhalb des Hauses sowie in Grünanlagen an der Leine zu führen. Sowohl Hunde als auch Katzen sind von Spielplätzen fernzuhalten. Alle Schäden und Verschmutzungen, die durch Tiere innerhalb der Wohnungen, des Gebäudes oder der Außenanlagen verursacht werden, sind unverzüglich zu beseitigen. Die Tierhalter haften hierfür persönlich.

Das Füttern von streunenden Haustieren ist verboten.

■ 10. Außenanlagen

Der Winterdienst ist durch den Vermieter organisiert. In Ausnahmefällen sind die Leistungen durch die Hausgemeinschaft zu erbringen.

Das Reinigen, Reparieren, Ölwechsel sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen vor den Haustüren, Hofausgängen, auf Fahrradabstellplätzen, allgemeinen Fußwegen, Wäscheplätzen, unter Balkonen und Grünflächen ist nicht gestattet.

Verschließbare Mülltonnenstandplätze sind verschlossen zu halten.

Die Fahrzeuge sind in den Parkzonen vor den Gebäuden grundsätzlich so abzustellen, dass beim Anlassen des Motors die giftigen und geruchsbelästigenden Abgase nur in Richtung Fahrbahn abgelassen werden. Das Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der Parkzonen in Sicherheitsbereichen, Eingangszonen und Zufahrtswegen für Rettungsfahrzeuge ist nicht gestattet. Die entsprechende Beschilderung ist zu beachten, auch auf genossenschaftseigenen Wohnstraßen und Stellplätzen.

Für die Nutzung gekennzeichnete Parkflächen ist ein Stellplatzmietvertrag mit der Genossenschaft abzuschließen.

Bei Zuwiderhandlungen wird das Fahrzeug für den Halter kostenpflichtig im Auftrag der Wohnungsgenossenschaft abgeschleppt.

■ **11. Schlussbestimmungen**

Für Beschädigungen am genossenschaftlichen Eigentum haftet der Nutzungsberechtigte oder der Verursacher.

Abwesenheit der Nutzungsberechtigten befreit diese nicht von der Wahrnehmung ihrer Pflichten.

Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw., die einzelnen Bestimmungen dieser Hausordnung entgegenstehen sollten, ziehen nicht die Unwirksamkeit der übrigen Bestimmungen nach sich. Dies gilt insbesondere für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die durch die Genossenschaft durchgeführt werden.

**Diese Hausordnung
ist ab 01.01.2016 gültig.**



